

NARUČITELJ

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

PREDMET

Procjena nekretnine za kuća broj 24 i dvorište u ulici  
Ive Serdara 24  
Objekt oznake: z.k.č.br. 1613/2 k.o. Šestine  
Dvorište oznake z.k.č.br. 1613/20 k.o. Šestine

NEKRETNINA  
tip

Stambeni objekt

adresa

Zagreb, Ive Serdara 24



IZRADIO

ZVONIMIR ŠARČEVIĆ, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DAN IZRADE:

20.08.2026.

DAN KAKVOĆE  
NEKRETNINE

13.06.2026.

DAN VREDNOVANJA  
PROCJENE NEKRETNINE

13.06.2026.



## SADRŽAJ

### UVOD

- 1.1. Zadatak procjembenog elaborata nekretnine
- 1.2. Identifikacija nekretnina
  - 1.2.1. Katastarsko stanje (Gradski ured za katastar i geodetske poslove Zagreb)
  - 1.2.2. Zemljišnoknjižno stanje (Općinski građanski sud u Zagrebu – ZK Odjel Zagreb)
  - 1.2.3. Identifikacija i korelacija čestica (Katastar – ZK)
  - 1.2.4. Struktura i površine posebnih dijelova (E-1 do E-13)
  - 1.2.5. Legalitet, utrživost i napomena vještaka
- 1.3. Opis lokacije i okoliša

### ANALIZA TRŽIŠTA I POTENCIJAL LOKACIJE

- 2.1. Prikaz općih vrijednosti i odnosa na tržištu nekretnina
- 2.2. Potencijal lokacije

### ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

### NALAZ NA OSNOVI OČEVIDA

- 4.1. Zatečeno stanje na terenu
- 4.2. Tehnički opis nekretnine
- 4.3. Detaljno stanje po stanovima
- 4.4. Zaključak vještaka i ocjena građevinskog stanja
- 4.5. Metodološki pristup procjeni i obrazloženje cjelovitog vrednovanja objekta

### PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 5.1. Metodologija procjene
  - 5.1.1. Pojmovnik
  - 5.1.2. Obrazloženje za odabir metode procjenjivanja
  - 5.1.3. Poredbena metoda
- 5.2. Obrazloženje odabira metode
- 5.3. Procjena poredbenom metodom
  - 5.3.1. Ulazni parametri za izračun i međuvremensko izjednačenje

### PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 6.1. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta (poredbena metoda)
- 6.2. Procjena vrijednosti objekta (€/m<sup>2</sup>)
- 6.3. Ukupna vrijednost nekretnine

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

#### PRILOZI

## 1. UVOD

### 1.1. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINA

Sukladno narudžbi pristupilo se izradi procjembenog elaborata za stambenu građevinu (stanovi i parkirna mjesta) smještenu na adresi Ulica Ive Serdara 24, Grad Zagreb, obuhvaćenu zemljišnoknjižnim ulošcima br. 6479 i 3890A (k.č. 1613/2 i 1613/20, k.o. Šestine). Predmetna nekretnina nalazi se unutar obuhvata važećeg Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba, pretežito stambene namjene.

Ispred samog objekta planirani su vanjski parkirališni prostori, dok su garažna parkirna mjesta predviđena unutar volumena objekta te se nalaze u istoj razini s vanjskim pristupom. Izravan pristup objektu, garažnim mjestima te vanjskim parkiralištima ostvaruje se neposredno iz asfaltirane javne prometnice — Ulice Ive Serdara.

### 1.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

#### 1.2.1. Katastarsko stanje (Gradski ured za katastar i geodetske poslove Zagreb)

Nekretnine se nalaze u katastarskoj općini Šestine (Mbr. 335258) i upisane su u Posjedovni list br. 2754 na ime:

- **Upisani posjednik (1/1):** DIRKO D.O.O., Kraljevec 72, 10000 Zagreb (OIB: 91642268792)

Prijemerno/katastarsku cjelinu čine dvije katastarske čestice:

- **kat. čest. 3534/2** – Ulica Ive Serdara 24 – Površina: **646 m<sup>2</sup>** (Kuća br. 24: 215 m<sup>2</sup>, Dvorište: 431 m<sup>2</sup>)
- **kat. čest. 3534/3** – Ulica Ive Serdara – Površina: **42 m<sup>2</sup>** (Dvorište)

**Ukupna površina čestica u posjedovnom listu iznosi: 688 m<sup>2</sup>.**

### 1.2.2. Zemljišnoknjižno stanje (Općinski građanski sud u Zagrebu – ZK Odjel Zagreb)

Zbog neusklađenosti katastarskog i zemljišnoknjižnog operata, katastarske čestice vode se u zasebnim zemljišnoknjižnim ulošcima:

- **A) Za katastarsku česticu 3534/2 (Glavni objekt i dvorište):**
  - **ZK uložak:** 6479, k.o. Šestine
  - **ZK čestica:** 1613/2 (Kuća br. 24 i dvorište u Ulici Ive Serdara, ukupne površine **646 m<sup>2</sup>**)
  - **Upisano vlasništvo (A-B list):** ZK uložak je etažiran na 13 posebnih dijelova (E-1 do E-13 – stanovi i parkirna mjesta, ukupne korisne površine prostora 615,47 m<sup>2</sup>). Svi suvlasnički dijelovi upisani su na: **GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O.**, Vijeća Europe 28, 32000 Vukovar (OIB: 22880720451).
  - **Tereti i zabilježbe:**
    - *U posjedovnici (A list):* Upisana je zabilježba da za kuću br. 24 nije priložena uporabna dozvola.
    - *U vlastovnici (B list):* Upisana je zabilježba rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku (Trgovački sud u Zagrebu, posl. br. St-1257/2024-49, pod brojem Z-16416/2026) radi prodaje stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju. Također je vidljiv povijesni fiducijarni prijenos u korist tvrtke DIRKO d.o.o. iz 2003. godine.
    - *U teretovnici (C list):* Bez tereta.
- **B) Za katastarsku česticu 3534/3 (Sporedna/pristupna čestica):**
  - **ZK uložak:** 3890A, k.o. Šestine
  - **ZK čestica:** 1613/20 (Dvorište, površine **42 m<sup>2</sup>**)

### 1.2.3. Identifikacija i korelacija čestica (Katastar – ZK)

1. **Katastarska čestica 3534/2 (Glavna čestica):**
  - *Katastarski podaci:* k.č.br. 3534/2 | Površina: 646 m<sup>2</sup> | Posjedovni list: PL 2754
  - *Zemljišnoknjižni podaci:* k.č.br. 1613/2 | ZK uložak: 6479
  - *Posjednik (Katastar):* DIRKO d.o.o. (1/1)
  - *Vlasnik (ZK):* GRADITE NAJPOVOLJNIJE d.o.o. (1/1)
2. **Katastarska čestica 3534/3 (Sporedna / pristupna čestica):**
  - *Katastarski podaci:* k.č.br. 3534/3 | Površina: 42 m<sup>2</sup> | Posjedovni list: PL 2754
  - *Zemljišnoknjižni podaci:* k.č.br. 1613/20 | ZK uložak: 3890A
  - *Posjednik (Katastar):* DIRKO d.o.o. (1/1)

### 1.2.4. Struktura i površine posebnih dijelova (E-1 do E-13)

1. Dvosobni stan u suterenu površine **80,38 m<sup>2</sup>**
  2. Trosobni stan u suterenu površine **103,31 m<sup>2</sup>**
  3. Četverosobni stan u suterenu površine **168,60 m<sup>2</sup>**
  4. Dvoetažni trosobni stan u prizemlju i potkrovlju površine **112,71 m<sup>2</sup>**
  5. Dvoetažni trosobni stan u prizemlju i potkrovlju površine **110,52 m<sup>2</sup>**
  6. Natkriveni parking br. 1 u prizemlju površine **7,01 m<sup>2</sup>**
  7. Natkriveni parking br. 2 u prizemlju površine **7,01 m<sup>2</sup>**
  8. Parkirno mjesto br. 1 u prizemlju površine **4,60 m<sup>2</sup>**
  9. Parkirno mjesto br. 2 u prizemlju površine **4,76 m<sup>2</sup>**
  10. Parkirno mjesto br. 3 u prizemlju površine **3,82 m<sup>2</sup>**
  11. Parkirno mjesto br. 4 u prizemlju površine **3,78 m<sup>2</sup>**
  12. Parkirno mjesto br. 5 u prizemlju površine **4,42 m<sup>2</sup>**
  13. Parkirno mjesto br. 6 u prizemlju površine **4,55 m<sup>2</sup>**
- **Ukupna neto korisna površina posebnih dijelova iznosi: 615,47 m<sup>2</sup>**

#### 1.2.5. Legalitet, utrživost i napomena vještaka

- **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 posjedu tvrtke DIRKO d.o.o. (PL 2754). Pretpostavka je da je čestica odvojena radi proširenja postojeće ulice. Procjembeni elaborat obuhvaća objekt i pripadajuće čestice.
- **Utrživost:** Nekretnina se nalazi na dobroj lokaciji u naselju Šestine. Očekuje se utrživost u uobičajenom vremenu uz odgovarajući marketing, uzimajući u obzir znatni utjecaj zatečenog tehničkog stanja nekretnine (nedovršenost, oštećenja, nekorištenost) te utjecaj nepostojanja akta za uporabu i upisanih zabilježbi.
- **Zaključak vještaka:** Obje katastarske čestice (3534/2 i 3534/3) čine funkcionalnu i gospodarsku cjelinu na terenu upisanu u jedinstveni posjedovni list br. 2754. Razlika u numeraciji čestica i brojevima ZK uložaka posljedica je neprovedenog geodetsko-katastarskog elaborata u zemljišnoj knjizi (neslužbena usklađenost nove katastarske izmjere i starog zemljišnoknjižnog stanja).

#### 1.3. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA SADRŽAJ

1. UVOD 1.1. Zadatak procjembenog elaborata nekretnine 1.2. Identifikacija nekretnina 1.2.1. Katastarsko stanje (Gradski ured za katastar i geodetske poslove Zagreb) 1.2.2. Zemljišnoknjižno stanje (Općinski građanski sud u Zagrebu – ZK Odjel Zagreb) 1.2.3. Identifikacija i korelacija čestica (Katastar – ZK) 1.2.4. Struktura i površine posebnih dijelova (E-1 do E-13) 1.2.5. Legalitet, utrživost i napomena vještaka 1.3. Opis lokacije i okoliša
2. ANALIZA TRŽIŠTA I POTENCIJAL LOKACIJE 2.1. Prikaz općih vrijednosti i odnosa na tržištu nekretnina 2.2. Potencijal lokacije
3. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI
4. NALAZ NA OSNOVI OČEVIDA 4.1. Zatečeno stanje na terenu 4.2. Tehnički opis nekretnine 4.3. Detaljno stanje po stanovima 4.4. Zaključak vještaka i ocjena

građevinskog stanja 4.5. Metodološki pristup procjeni i obrazloženje cjelovitog vrednovanja objekta

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI 5.1. Metodologija procjene 5.1.1. Pojmovnik 5.1.2. Obrazloženje za odabir metode procjenjivanja 5.1.3. Poredbena metoda 5.2. Obrazloženje odabira metode 5.3. Procjena poredbenom metodom 5.3.1. Ulazni parametri za izračun i međuvremensko izjednačenje
6. UVOD

1.1. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNOSTI Sukladno narudžbi, pristupilo se izradi procjemenog elaborata za stambenu građevinu (stanovi i parkirna mjesta) smještenu na adresi Ulica Ive Serdara 24, Grad Zagreb, obuhvaćenu zemljišnoknjižnim ulošcima br. 6479 i 3890A (k.č. 1613/2 i 1613/20, k.o. Šestine). Predmetna nekretnost nalazi se unutar obuhvata važećeg Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba, u zoni pretežito stambene namjene.

Ispred samog objekta planirani su vanjski parkirališni prostori, dok su garažna parkirna mjesta predviđena unutar volumena objekta te se nalaze u istoj razini s vanjskim pristupom. Izravan pristup objektu, garažnim mjestima te vanjskim parkiralištima ostvaruje se neposredno iz asfaltirane javne prometnice — Ulice Ive Serdara.

## 1.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI

1.2.1. Katastarsko stanje (Gradski ured za katastar i geodetske poslove Zagreb) Nekretnost se nalaze u katastarskoj općini Šestine (Mbr. 335258) te su upisane u Posjedovni list br. 2754 na ime:

Upisani posjednik (1/1): DIRKO d.o.o., Kraljevec 72, 10000 Zagreb (OIB: 91642268792)

Posjedovno-katastarsku cjelinu čine dvije katastarske čestice:

- kat. čest. 3534/2 – Ulica Ive Serdara 24 – Površina: 646 m<sup>2</sup> (Kuća br. 24: 215 m<sup>2</sup>, Dvorište: 431 m<sup>2</sup>)
- kat. čest. 3534/3 – Ulica Ive Serdara – Površina: 42 m<sup>2</sup> (Dvorište)

Ukupna površina čestica u posjedovnom listu iznosi: 688 m<sup>2</sup>.

1.2.2. Zemljišnoknjižno stanje (Općinski građanski sud u Zagrebu – ZK Odjel Zagreb) Zbog neusklađenosti katastarskog i zemljišnoknjižnog operata, katastarske čestice vode se u zasebnim zemljišnoknjižnim ulošcima:

A) Za katastarsku česticu 3534/2 (Glavni objekt i dvorište):

- ZK uložak: 6479, k.o. Šestine
- ZK čestica: 1613/2 (Kuća br. 24 i dvorište u Ulici Ive Serdara, ukupne površine 646 m<sup>2</sup>)
- Upisano vlasništvo (A-B list): ZK uložak je etažiran na 13 posebnih dijelova (E-1 do E-13 – stanovi i parkirna mjesta, ukupne korisne površine prostora 615,47 m<sup>2</sup>). Svi suvlasnički dijelovi upisani su na: GRADITE NAJPOVOLJNIJE d.o.o., Vijeća Europe 28, 32000 Vukovar (OIB: 22880720451).
- Tereti i zabilježbe:

- U posjedovnici (A list): Upisana je zabilježba da za kuću br. 24 nije priložena uporabna dozvola.
- U vlastovnici (B list): Upisana je zabilježba rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku (Trgovački sud u Zagrebu, posl. br. St-1257/2024-49, pod brojem Z-16416/2026) radi prodaje stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju. Također je vidljiv povijesni fiducijarni prijenos u korist tvrtke DIRKO d.o.o. iz 2003. godine.
- U teretovnici (C list): Bez tereta.

B) Za katastarsku česticu 3534/3 (Sporedna/pristupna čestica):

- ZK uložak: 3890A, k.o. Šestine
- ZK čestica: 1613/20 (Dvorište, površine 42 m<sup>2</sup>)

#### 1.2.3. Identifikacija i korelacija čestica (Katastar – ZK)

Katastarska čestica 3534/2 (Glavna čestica):

- Katastarski podaci: k.č.br. 3534/2 | Površina: 646 m<sup>2</sup> | Posjedovni list: PL 2754
- Zemljišnoknjižni podaci: k.č.br. 1613/2 | ZK uložak: 6479
- Posjednik (Katastar): DIRKO d.o.o. (1/1)
- Vlasnik (ZK): GRADITE NAJPOVOLJNIJE d.o.o. (1/1)

Katastarska čestica 3534/3 (Sporedna / pristupna čestica):

- Katastarski podaci: k.č.br. 3534/3 | Površina: 42 m<sup>2</sup> | Posjedovni list: PL 2754
- Zemljišnoknjižni podaci: k.č.br. 1613/20 | ZK uložak: 3890A
- Posjednik (Katastar): DIRKO d.o.o. (1/1)

#### 1.2.4. Struktura i površine posebnih dijelova (E-1 do E-13)

1. Dvosobni stan u suterenu površine 80,38 m<sup>2</sup>
2. Trosobni stan u suterenu površine 103,31 m<sup>2</sup>
3. Četverosobni stan u suterenu površine 168,60 m<sup>2</sup>
4. Dvoetažni trosobni stan u prizemlju i potkrovlju površine 112,71 m<sup>2</sup>
5. Dvoetažni trosobni stan u prizemlju i potkrovlju površine 110,52 m<sup>2</sup>
6. Natkriveni parking br. 1 u prizemlju površine 7,01 m<sup>2</sup>
7. Natkriveni parking br. 2 u prizemlju površine 7,01 m<sup>2</sup>
8. Parkirno mjesto br. 1 u prizemlju površine 4,60 m<sup>2</sup>
9. Parkirno mjesto br. 2 u prizemlju površine 4,76 m<sup>2</sup>
10. Parkirno mjesto br. 3 u prizemlju površine 3,82 m<sup>2</sup>
11. Parkirno mjesto br. 4 u prizemlju površine 3,78 m<sup>2</sup>
12. Parkirno mjesto br. 5 u prizemlju površine 4,42 m<sup>2</sup>
13. Parkirno mjesto br. 6 u prizemlju površine 4,55 m<sup>2</sup>

Ukupna korisna površina posebnih dijelova iznosi: 615,47 m<sup>2</sup>

#### 1.2.5. Legalitet, utrživost i napomena vještaka

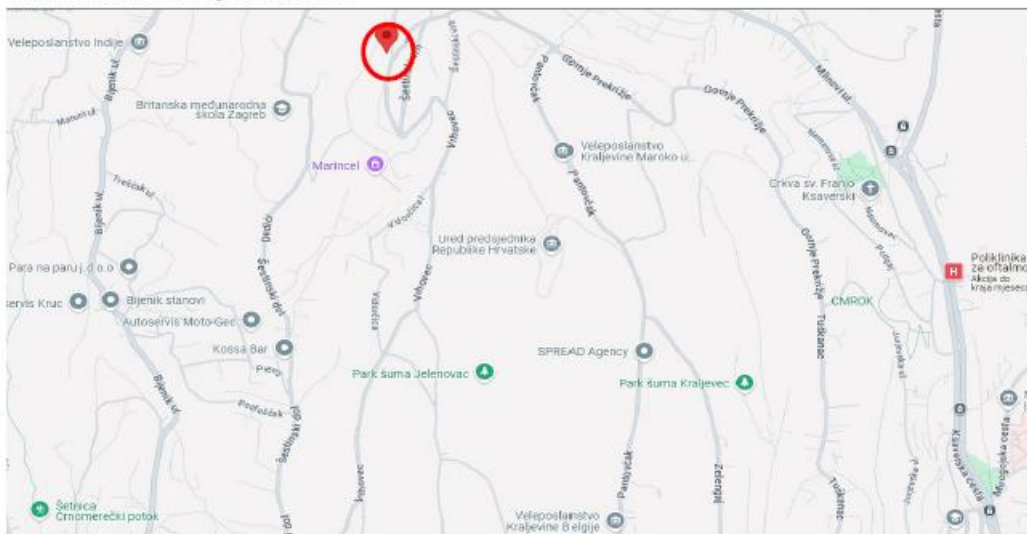
- Legalitet: Nekretnina je uknjižena u zemljišnim knjigama te ucrtana u katastarskom operatu. U zemljišnoj knjizi upisana je zabilježba da za kuću broj 24 nije priložena uporabna dozvola. Prema dostupnim podacima iz prethodne dokumentacije, za stanove S4 i S5 u suterenu postoji informacija da nisu legalizirani (izvorno je bio predviđen nestambeni prostor). Pristup zgrade (smještene na k.č. 3534/2) na javnu prometnu površinu ostvaruje se preko čestice k.č. 3534/3, koja se nalazi u posjedu tvrtke DIRKO d.o.o. (PL 2754). Pretpostavka je da je navedena čestica odvojena radi planiranog proširenja postojeće ulice. Ovaj procjembeni elaborat obuhvaća objekt zajedno s pripadajućim česticama.
- Utrživost: Nekretnina se nalazi na kvalitetnoj i traženoj lokaciji u naselju Šestine. Očekuje se utrživost u uobičajenom vremenskom okviru uz primjeren marketing, uzimajući u obzir znatni utjecaj zatečenog tehničkog stanja objekta (nedovršenost, oštećenja, dugotrajna nekorištenost) te utjecaj nepostojanja uporabne dozvole i upisanih teretnih zabilježbi.
- Zaključak vještaka: Obje katastarske čestice (3534/2 i 3534/3) čine jedinstvenu funkcionalnu i gospodarsku cjelinu na terenu, upisanu u Posjedovni list br. 2754. Razlika u numeraciji čestica i brojevima ZK uložaka posljedica je neprovedenog geodetsko-katastarskog elaborata u zemljišnoj knjizi (odnosno neslužbene usklađenosti podataka iz nove katastarske izmjere i starog zemljišnoknjižnog stanja).

1.3. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA Predmetna nekretnina (stambeni objekt s pripadajućim zemljištem) nalazi se u sjeverozapadnom dijelu grada Zagreba, u gradskoj četvrti Podsljeme, naselje Šestine, na adresi Ulica Ive Serdara 24.

Lokaciju karakterizira pretežito rezidencijalno okruženje s individualnom obiteljskom i višestambenom gradnjom visoke kvalitete. Pristup parceli omogućen je s javne prometnice (Ulica Ive Serdara) preko pristupne čestice k.č. 3534/3. U neposrednoj blizini nalaze se svi osnovni sadržaji javne i društvene infrastrukture (osnovna škola, dječji vrtić, trgovine, stajalište javnog prijevoza), dok je prometna povezanost sa središnjim zonama grada prosječna.

Nekretninu u naravi čini višestambeni objekt katnosti: suteran 2, suteran 1, prizemlje i potkrovlje (SU-2 + SU-1 + PR + PK), izgrađen na k.č. 3534/2, koji je etažiran na ukupno 13 samostalnih uporabnih cjelina (stanovi i pripadajuća parkirna mjesta). Ukupna površina parcele iznosi 688 m<sup>2</sup> (k.č. 3534/2 površine 646 m<sup>2</sup> i k.č. 3534/3 površine 42 m<sup>2</sup>), dok ukupna neto korisna površina etažiranih prostora iznosi 615,47 m<sup>2</sup>.

### Prikaz makrolokacije nekretnine



### Prikaz mikrolokacije nekretnine



ive serdara 24

Informacije o objektu

Čestice

Čestica

3534/2 ŠESTINE

Katastarska općina

335258 ŠESTINE

Broj kat. čestice

3534/2

Površina kat. čestice

646 m<sup>2</sup>

Načini uporabe

Vrsta uporabe

KUĆA BR.24

215 m<sup>2</sup>

Zagreb, Ulica Ive Serdara 24

DVORIŠTE

431 m<sup>2</sup>

Upisane osobe

Posjedovni list

2754

Udio

1/1

Puno ime

DIRKO, D.O.O.

Adresa

Kraljevec 72, 10000  
Zagreb, Hrvatska

Identifikacije

Glavna knjiga

ŠESTINE

Broj čestice

1613/2



ive serdara 24

Informacije o objektu

Čestice

Čestica

3534/3 ŠESTINE

Katastarska općina

335258 ŠESTINE

Broj kat. čestice

3534/3

Površina kat. čestice

42 m<sup>2</sup>

Načini uporabe

Vrsta uporabe

DVORIŠTE

42 m<sup>2</sup>

Upisane osobe

Posjedovni list

2754

Udio

1/1

Puno ime

DIRKO, D.O.O.

Adresa

Kraljevec 72, 10000  
Zagreb, Hrvatska

Identifikacije

Glavna knjiga

ŠESTINE

Broj čestice

1613/20

Broj ZK uloška

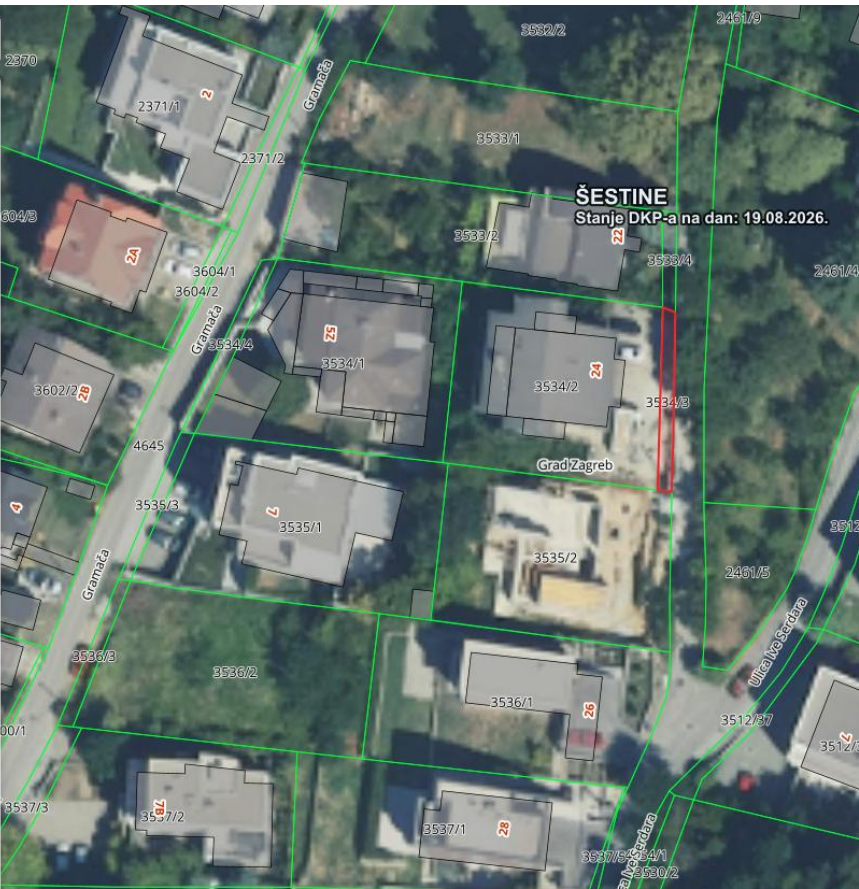
3890A

Približi na objekt

Google Maps

Google Street View

OpenStreetMap



## 2. ANALIZA TRŽIŠTA I POTENCIJAL LOKACIJE

### 2.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI I ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarski i demografski prikaz:

Država: Hrvatska Površina: 56.542 km<sup>2</sup> Oblik vladanja: Republika Populacija: 3,87 milijuna stanovnika Glavni grad / stanovništvo: Zagreb / 767.131 Poslovni jezik: Hrvatski  
Ekonomski rast (BDP): 2,5 % Inflacija: + 3,6 % Stopa nezaposlenosti: 6,5 % Valuta: EUR (€)

Grad: Zagreb Broj stanovnika: 767.131 Površina grada: 641,32 km<sup>2</sup> Gustoća populacije: 1.196,17 stanovnika / km<sup>2</sup> Prometna povezanost: Dobra (mreža gradskih i brzih prometnica, autobusne i tramvajske linije) Iskorištenost površine: Neiskorištena Alternativna namjena: Uredi / poslovni prostori Iznajmljivost: Moguća, nakon cjelovite izgradnje i rekonstrukcije Utrživost: Moguća uz uvjet značajnih investicijskih ulaganja

Komentar tržišta (Izvor: Burza nekretnina): U siječnju 2026. godine BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1 % u odnosu na prethodni mjesec, dok je na godišnjoj razini porastao za 11 %. Najveći doprinos rastu dala je regija Zagreb. Tražene i postignute cijene nastavljaju umjereni rast, uz stabilnu potražnju za novogradnjom i kvalitetno saniranim objektima u urbanim središtima. Tržište se nalazi u fazi selektivne potražnje gdje realizirana cijena uvelike ovisi o tehničkom stanju, energetske učinkovitosti te stupnju pravne i građevinske dovršenosti nekretnine.

2.2. POTENCIJAL LOKACIJE Lokacija posjeduje značajan razvojni potencijal unatoč trenutačnim ograničenjima u pogledu neuređenosti vanjskog terena i dijela komunalne infrastrukture. U posljednjih nekoliko godina tržište nekretnina u Gradu Zagrebu bilježi stalan interes za objektima na kvalitetnim rezidencijalnim lokacijama (Podsljemenska zona / Šestine), koje nude mirno okruženje uz dobru prometnu povezanost s centralnim dijelovima grada.

Nakon potresa koji su pogodili Zagreb i okolicu, investitori i kupci izrazito preferiraju novogradnju, sanirane objekte i građevine projektirane i izvedene prema suvremenim protupotresnim i energetske standardima. Navedeni trend povećava potražnju za nekretninama koje omogućuju cjelovitu rekonstrukciju, dovršetak i stavljanje na tržište kvalitetnih stambenih jedinica.

Šire područje nudi dobru povezanost s uslužnim, obrazovnim i društvenim sadržajima. Unatoč trenutno neuređenom pristupu i dvorištu, dugoročno gledano, cjelovito uređenje okoliša, rješavanje komunalnih priključaka te pravno usklađivanje objekta značajno bi podiglo njegovu funkcionalnost i tržišnu vrijednost. Lokacija se stoga ocjenjuje kao područje s visokim dugoročnim potencijalom nakon provedbe potrebnih sanacijskih i građevinsko-obrtničkih zahvata.

3. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI Najbolja iskoristivost definira se kao razumno, pravno dopušteno i fizički moguće korištenje nekretnine koje je financijski ostvariv i ekonomski opravdan zahvat, a koje rezultira njezinom najvišom tržišnom vrijednošću.

Prilikom analize najbolje iskoristivosti evaluiraju se četiri osnovna kriterija:

1. Zakonska dopustivost (usklađenost s prostorno-planskom dokumentacijom i važećim propisima)
2. Fizička mogućnost (konfiguracija terena, dimenzije parcele, pristup i tehničke karakteristike objekta)
3. Financijska ostvarivost (ekonomska opravdanost potrebnih ulaganja u dovršetak ili rekonstrukciju)
4. Maksimalna profitabilnost (ostvarivanje najvećeg neto prinosa ili tržišne vrijednosti nakon dovršetka)

## BURZA NEKRETNINA:

### BN Komentar

U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend.

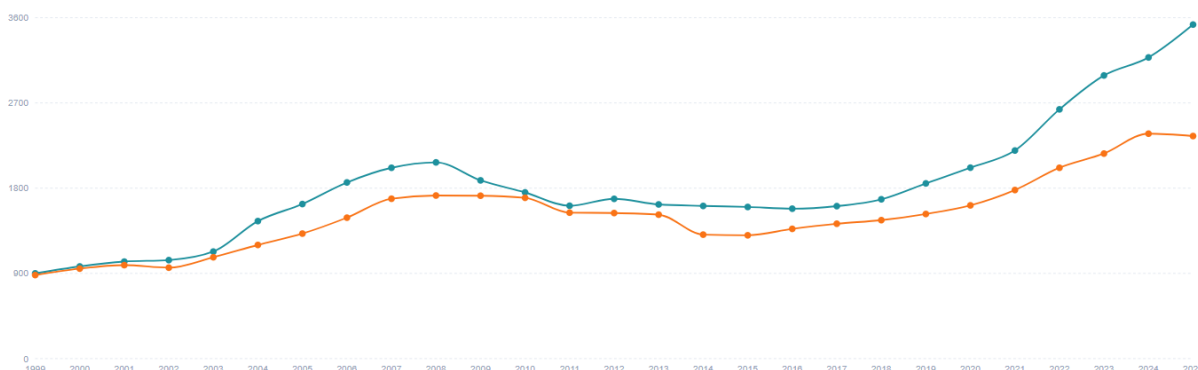
Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m<sup>2</sup> za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.

26. ožujka 2026.



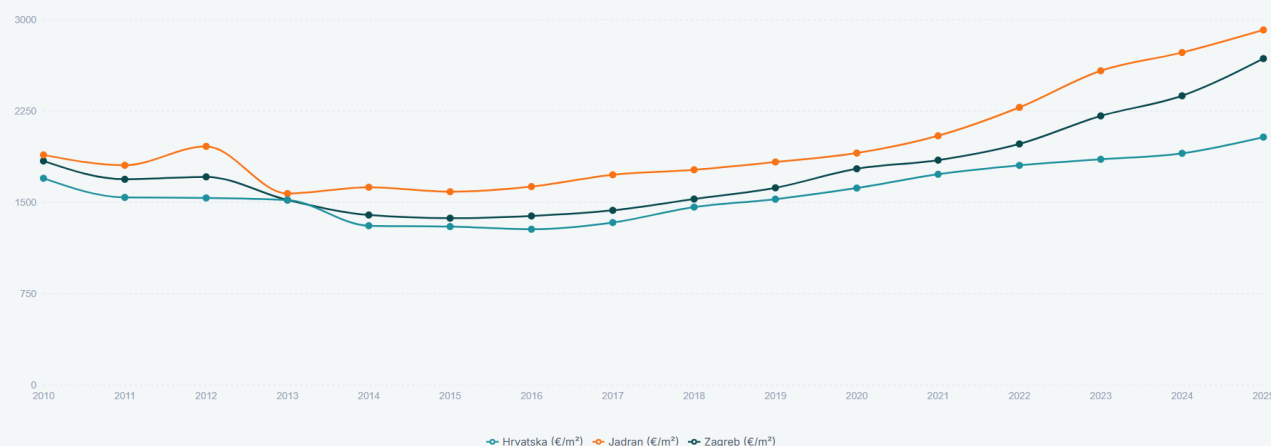
#### Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za rabljene nekretnosti - na temelju podataka iz baze Burze nekretnosti.



#### Prosječne postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnosti za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnosti.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

## 4. NALAZ NA OSNOVI OČEVIDA

### 4.1. ZATEČENO STANJE NA TERENU

Prilikom provođenja očevida bio je omogućen ulazak u unutrašnjost objekta i obilazak svih etaža. Zatečeno stanje građevine izuzetno je loše – objekt se nalazi u stanju potpune zapuštenosti, znatnog građevinskog propadanja i opće neuporabljivosti.

- Eksterijer, vanjski tereni i okoliš: Parkirna mjesta, garažni prostor te vanjski pristupni teren nisu izvedeni niti hortikulturno i prometno uređeni. Na balkonskim površinama i vanjskim prilazima uočena je pojava mahovine i trave uslijed dugotrajnog zastoja oborinske vode.
- Fasada i krovšte: Vanjska fasada (debljine svega nekoliko centimetara) na više je mjesta odljepljena, popucala i otpada. Krovna konstrukcija je u potpunosti kompromitirana – prisutno je obilno i dugotrajno curenje vode kroz krov, zbog čega je nužna cjelovita zamjena krovšta i pokrova.
- Konstrukcija i završne obloge: Unutarnji zidovi se rune, žbuka se intenzivno ljušti, a u svim prostorijama prisutna je kapilarna vlaga i tragovi prodiranja vode. Zidne i podne keramičke pločice otpadaju. Na dijelovima gdje je parket bio postavljen, došlo je do njegovog potpunog odljepljivanja, truljenja i deformacije uslijed vlage, dok na

većini podnih površina podne obloge uopće nisu postavljene (u pojedinim prostorijama nije izvedena ni završna cementna glazura/estrih).

- Stolarija: Unutarnja stolarija većim dijelom nedostaje, dok je postojeća vanjska i unutarnja drvena stolarija u katastrofalnom stanju – istrunula, ispucala i funkcionalno neupotrebljiva.
- Instalacije i komunalije: Zgrada ima načelne priključke na javnu vodoopskrbnu i odvodnu mrežu, no unutarnje instalacije su izvedene samo djelomično i izvan su funkcije. Kanalizacija i vodovod nisu provedeni po stanovima (voda je zatečena jedino u podrumskom dijelu). Sve glavne vertikale i vodovi prolaze kroz podrumski stan. Instalacijske cijevi su dotrajale, ispucale, a čelični dijelovi prohrđali i zahtijevaju kompletnu zamjenu. Elektroinstalacije nisu kompletirane niti spojene na prekidače i utičnice, ne postoje brojila, utičnice, utikači, sklopke. Nije bilo moguće ispitati ispravnost električnih instalacija.

#### 4.2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNOSTI

##### OPĆI I GRAĐEVINSKI PODACI:

- Primarna namjena: Stambena zgrada (prema ZK izvatku sastoji se od 5 stanova, dok se prema građevinskoj dozvoli sastoji od 4 stana; prisutna su odstupanja u odnosu na odobreni projekt).
- Katnost: SU(-2) + SU(-1) + PR + PK
- Temelji i temeljni zidovi: Armiranobetonske (AB) temeljne trake dimenzija 60/80 cm te temeljni zidovi debljine 25 cm.
- Nosiva konstrukcija: Zidani nosivi zidovi od blok opeke debljine 25 cm s AB serklažima.
- Međukatna konstrukcija: Armiranobetonska ploča debljine 20 cm.
- Pregradni zidovi: Opeka debljine 12 cm.
- Krovšte i pokrov: Dvoetažno koso drveno krovšte (četinari II. klase, dimenzije rogova 12/18 cm) s pokrovom od crijepa. Krovšte je u jako lošem stanju i propušta vodu.
- Pročelje (fasada): Žbukana fasada tipa "Demit" sa završnom silikatnom žbukom; zatečena u fazi odljepljivanja i propadanja.
- Vertikalna komunikacija: Unutarnje armiranobetonske stepenice.

#### 4.3. DETALJNO STANJE PO STANOVIMA

- Stan 1 (Suteren): Podne obloge i keramičke pločice nisu postavljene. Nedostaje unutarnja stolarija, dok je ugrađena vanjska drvena stolarija u potpunosti istrunula. Vidljiva je jaka prisutnost vlage na zidovima i podovima. Dijelovi zidova oko vertikalnih instalacijskih vodova ostali su neožbukani.
- Stan 2 (Suteren): Prisutna je vlaga u svim prostorijama. Unutarnja žbuka se ljušti i otpada, a postavljeni parketi trunu i odljepljuju se od podloge. Vanjska stolarija je ispucala. Na balkonskim površinama nakupljena je mahovina uslijed zastoja vode.
- Stan 3: Izražena kapilarna vlaga na podovima i zidovima uz ljuštenje žbuke. Parketi su uništavani vlagom i trunu, vanjska stolarija je ispucala, a na balkonskim ploham zatečena je mahovina. Na većini površina podne obloge uopće nisu izvedene, nedostaje unutarnja stolarija, a elektroinstalacije nisu finalizirane (nedostaju utičnice i prekidači).

- Stan 4 i Stan 5 (Prizemlje / Potkrovlje): Izuzetno loše stanje prožeto vlagom na svim vertikalnim i horizontalnim ploham. Žbuka na zidovima se ljušti, postojeći parketi su truli, dok na većini podova uopće nema obloga, a u pojedinim prostorijama nije izvedena niti cementna glazura. Stolarija je ispucala i istrunula, na balkonima je prisutna mahovina. Unutarnja stolarija nedostaje, a elektroinstalacije su ostale u robusnoj fazi, bez montirane priključne opreme (utičnice/prekidači).

#### 4.4. ZAKLJUČAK VJEŠTAKA I OCJENA GRAĐEVINSKOG STANJA

Na temelju provedenog vizualnog pregleda na terenu, uvida u zatečeno stanje te analize raspoložive dokumentacije, vještak zaključuje da se predmetni objekti nalaze u izuzetno lošem, građevinski i tehnički zapuštenom te potpunosti nefunkcionalnom stanju.

Ključni uzroci nastale degradacije objekta i njegovi osnovni nedostaci su:

- Hidroizolacija i prodiranje vode: Hidroizolacija objekta je u potpunosti otkazala i propušta vodu na svim etažama. U objektu je zatečena enormna koncentracija vlage, što je dovelo do intenzivnog razvoja plijesni, ljuštenja i runjenja unutrašnje žbuke te propadanja svih drvenih elemenata.
- Krovšte: Krovna konstrukcija i pokrov su kompromitirani (krov intenzivno prokišnjava), čime je oborinskim vodama omogućen izravan prodor u unutrašnjost zgrade.
- Završne obloge i stolarija: Keramičke pločice se masovno odljepljuju i otpadaju sa zidnih i podnih ploha, postavljeni parketi su istrulili i deformirani, dok je ugrađena vanjska i unutrašnja stolarija u katastrofalnom stanju (istrunula, ispucala i neupotrebljiva).
- Instalacijski sustavi: Instalacije vodoopskrbe, odvodnje/kanalizacije i elektroinstalacija su izvedene samo u robusnoj/djelomičnoj fazi, cijevi su stare, prohrđale i izvan funkcije, te je nužna njihova cjelovita zamjena.
- Pročelje i okoliš: Fasadni sustav se odljepljuje od podloge i otpada, dok vanjski tereni (parkirna mjesta, pristupne staze i garažni dio) uopće nisu uređeni.

**ZAVRŠNA OCJENA:** S obzirom na zatečeno fizikalno-tehničko stanje, narušenu funkcionalnost te višegodišnje izbjivanje održavanja, predmetni objekt zahtijeva kompletnu i temeljitu rekonstrukciju.

Opsežni sanacijski radovi moraju obuhvatiti:

- Kompletnu zamjenu krovšta (nosiva drvena konstrukcija, izolacija i pokrov).
- Izvedbu nove vanjske fasade s adekvatnom toplinskom i hidroizolacijskom zaštitom.
- Potpunu zamjenu vanjske i unutrašnje stolarije te bravarije.
- Cjelovitu izmjenu i novu izvedbu svih instalacijskih sustava (vodovod, odvodnja/kanalizacija, elektroinstalacije, grijanje).
- Sanaciju vlage te novu izvedbu hidroizolacije oko objekta, podnih podloga, keramičkih obloga i završne obrade zidova u svim stanovima.

#### 4.5. METODOLOŠKI PRISTUP PROCJENI I OBRAZLOŽENJE CJELOVITOG VREDNOVANJA OBJEKTA

Prema uputama Naručitelja procjene te na temelju detaljnog uvida u zatečeno stanje na terenu, predmet procjene vrednuje se i analizira kao jedinstvena građevinska i funkcionalna cjelina (jedan objekt), neovisno o činjenici što su u zemljišnoj knjizi upisani pojedinačni etažirani dijelovi (stanovi i parkirna mjesta).

Izvedba procjene po modelu jedinstvene cjeline utemeljena je na sljedećim ključnim razlozima:

- **Nefunkcionalnost stanova kao samostalnih etažnih jedinica:** Stanovi u zatečenom stanju ne mogu funkcionirati kao zasebne cjeline. Sve glavne instalacijske vertikale i vodovi koji opskrbljuju cjelokupni objekt prolaze kroz jedan stan u suterenu. Predmetni suterenski stan, osim što je tehnički i fizikalno nepogodan za stanovanje (nedovoljna osvijetljenost uslijed samo dva vrlo mala prozora te izražena vlaga), predstavlja tehničko usko grlo cijele zgrade. U slučaju bilo kakvog kvara na mrežama vodovoda, odvodnje ili elektrike, vlasnici ostalih stanova nemaju osiguran nesmetani pristup instalacijama, zbog čega je nužno izvesti potpunu rekonstrukciju i preraspodjelu instalacijskih sustava na razini cijele zgrade. Kupac jednog od stanova nema funkcionalni stan, odnosno osim zidova nema nikakvu potrebnu infrastrukturu da se prostor može nazvati stanom, već je potrebno uložiti velika sredstva da bi prostor bio funkcionalan.
- **Sjedinjeni rizik i funkcionalna ovisnost parkirnih mjesta:** Etažirana vanjska i natkrivena parkirna mjesta čine neodvojivu cjelinu sa stambenim cjelinama. U neposrednom i širem okruženju objekta ne postoji javni parking niti mogućnost uličnog parkiranja. Ukoliko bi se parkirna mjesta prodavala trećim osobama odvojeno od stanova, stambeni prostori bi trajno izgubili osnovnu funkcionalnu vrijednost i prometnost na tržištu. Stoga je nužno da se stanovi i pripadajuća parkirna mjesta prometuju isključivo u nedjeljivoj vezi.
- **Građevinsko-tehnička neuporabljivost i tržišna nemogućnost pojedinačne prodaje:** Pojedinačna prodaja stanova u zatečenom stanju na slobodnom tržištu je onemogućena. Stanovi nemaju funkcionalne niti odvojene priključke na električnu energiju, vodoopskrbu i kanalizaciju. Nadalje, uslijed teških fizikalnih oštećenja cjelokupne oмотnice zgrade – prokišnjavanja krovništva, otpadanja fasade te prodiranja vode i enormne vlage – pojedinačna sanacija od strane budućih pojedinačnih kupaca nije tehnički niti pravno izvediva.
- **Kritični značaj pristupne čestice i potpuni gubitak pristupa s javne prometnice:** Pristupna čestica k.č. 3534/3 (z.k.č.br. 1613/20, k.o. Šestine) predstavlja jedini fizikalni i legalni pojas koji spaja glavnu česticu k.č. 3534/2 s javnom prometnicom (Ulica Ive Serdara). Ukoliko bi se ta čestica prodala trećoj osobi ili odvojila iz cjeline, glavna čestica, sam objekt, svi stanovi te garažna i vanjska parkirna mjesta ostaju u potpunosti bez ikakvog kolnog i pješačkog pristupa. U tom slučaju nekretnina postaje prometno i funkcionalno izolirana, čime zgrada trajno gubi bilo kakvu upotrebljivost i tržišnu vrijednost.

**ZAKLJUČAK:** Slijedom navedenog, jedini ekonomski, tehnički i tržišno opravdan model jest prodaja cjelokupne nekretnine (zajedno s pristupnom česticom, svim stanovima i parkirnim mjestima) u obuhvatu jednog investitora. Takav ulagač bi preuzeo obvezu cjelovite rekonstrukcije objekta, otklanjanja svih navedenih građevinskih i instalacijskih nedostataka te naknadnog plasiranja obnovljenih, opremljenih i funkcionalnih stanova na tržište.

## 5. METODOLOGIJA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

5.1. METODOLOGIJA PROCJENE Procjena vrijednosti predmetne nekretnosti izrađuje se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15, čl. 24. st. 1., čl. 25. st. 1. i čl. 27.) te pripadajućem Pravilniku o metodama procjene nekretnosti (NN 105/15), primjenom sljedećih metodoloških pristupa:

5.1.1. Procjena zemljišta (Poredbena metoda) Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta (k.č. 3534/2 i 3534/3, k.o. Šestine) izrađuje se primjenom Poredbene metode sukladno članku 25. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15). Vrijednost zemljišta utvrđuje se na temelju analize realiziranih kupoprodajnih cijena te ponudbenih cijena usporedivih neizgrađenih ili komunalno opremljenih zemljišta na užem i širem razmatranom području, uz primjenu odgovarajućih vremenskih i kvalitativnih izjednačenja (korekcija).

5.1.2. Procjena objekta (Troškovni normativi – Bilten IGH) Za određivanje građevinske/zamjenske vrijednosti objekta te pripadajućih troškova građenja i sanacije, korišteni su podaci iz službene stručne publikacije „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji – Nadogradnja I, Bilten VI/2026.“, izdavača Institut IGH d.d. Zagreb, izrađene u suradnji s Ministarstvom prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Navedeni Bilten predstavlja stručnu, mjerodavnu i javno dostupnu referentnu bazu jediničnih cijena građevinskih radova, materijala, rada i mehanizacije koja se standardno primjenjuje u postupcima procjene vrijednosti nekretnosti, građevinskim vještačenjima, utvrđivanju troškova građenja te investicijskom planiranju.

Sadržaj Biltena temelji se na standardiziranim opisima elementarnih radnih procesa, standardnim normativima te opće prihvaćenim faktorima za obračun neizravnih (indirektnih) troškova. Cijene su utvrđene na temelju detaljne analize obračunskih troškovnika stambenih građevina te prikupljenih tržišnih cijena materijala, rada i građevinske mehanizacije. Sve iskazane cijene predstavljaju neto cijene bez PDV-a, franko gradilište.

U predmetnom izračunu zamjenske vrijednosti građevine primijenjena je tablica troškova građenja za Tipsku građevinu II (Zagreb) iz Biltena VI/2026. Bilten se smatra relevantnim stručnim izvorom jer objavljuje standardizirane troškove građenja izvedene iz stvarnih obračunskih podataka te se redovito usklađuje s aktualnim tržišnim kretanjima.

### 5.1.3. Pojmovnik

- Dan kakvoće: Trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnosti koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti. Prema članku 3. Pravilnika, dan kakvoće načelno odgovara danu vrednovanja, osim ako je zbog pravnih ili drugih razloga mjerodavan drugi trenutak.
- Dan vrednovanja: Trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnosti.
- Tržišna vrijednost nekretnosti: Procijenjeni iznos za koji bi nekretnost mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Napomena vještaka: Sve vjerodostojne procjene tržišne vrijednosti polaze od pretpostavke da je nekretnina vlasnički čista, uredno provedena u zemljišnim knjigama i da je vlasnik u urednom posjedu. Svaka pravna zapreka ili fizikalni nedostatak u tom smislu utječe na trenutnu ostvarivu vrijednost. Cijena postignuta u konkretnoj kupoprodaji može odstupati od procijenjene vrijednosti ovisno o motivaciji strana, pregovaračkim sposobnostima i uvjetima financiranja.

5.1.4. Obrazloženje za odabir metode procjenjivanja Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir uobičajene poslovne običaje u prometu nekretnina (čl. 24. Zakona) te raspoložive podatke:

- Poredbena metoda: Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, stanova, obiteljskih kuća, garaža i parkirnih mjesta. Određuje se na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.
- Prihodovna metoda: Primjerena za najamne, gospodarske i druge nekretnine čija je osnovna svrha ostvarivanje prihoda.
- Troškovna metoda: Primjerena za građevine javne namjene, specifične objekte te za procjenu vrijednosti šteta, nedostataka i naknadnih ulaganja.

5.1.5. Poredbena metoda za zemljište Poredbena metoda temelji se na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina postignute na istom tržištu u recentnom razdoblju dobar indikator vrijednosti. Zakon i Pravilnik dopuštaju obuhvat transakcija u razdoblju do 48 mjeseci uz obvezno vremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova (Eurostat, HNB, DZS).

Razlike između usporednih nekretnina i predmetne nekretnine izjednačavaju se primjenom dodataka ili odbitaka (interkvalitativno izjednačenje), pri čemu ukupne korekcije u pravilu ne bi trebale prelaziti 40%. Završni izračun jedinične cijene određuje se kao aritmetički/linearni prosjek korigiranih cijena usporednih nekretnina, uz primjenu odgovarajućih dodataka i odbitaka prema čl. 37. Pravilnika.

5.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE S obzirom na prikupljene podatke o realiziranim kupoprodajnim cijenama i ponudama sličnih zemljišta na području Grada Zagreba, odabire se poredbena metoda za izračun vrijednosti građevinskog zemljišta, dok se za izračun građevinske vrijednosti objekta primjenjuje troškovni pristup temeljen na mjerodavnim normativima iz Biltena IGH, a sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene nekretnina (NN 105/15).

## **6.0. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

### **6.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (POREDBENA METODA)**

Prije uvrštavanja podataka u tablice za usporedbu, eliminirane su sve transakcije koje nisu usporedive s predmetnom nekretninom u pogledu lokacije, veličine, namjene, izgrađenosti ili ekstremnih odstupanja u cijeni.

Za potrebe izračuna analizirano je 9 kupoprodajnih/usporednih nekretnina sličnih karakteristika na širem i užem predmetnom području.



Izvor: eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr/>

Za sve uvrštene nekretnine je provedena evaluacija.

**PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA- Članak 69. i 70. Zakona**

| Redni broj transakcije | ID ZKC  | ID PN   | K.Č.    | Katastarska općina | Vrsta nekretnosti | Površina stana | Kupoprodajna cijena | Jedinična cijena po m2 | Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora | Izvor        |
|------------------------|---------|---------|---------|--------------------|-------------------|----------------|---------------------|------------------------|------------------------------------------|--------------|
| 1                      | 2545466 | 5817518 | 3512/50 | Šestine            | GZ                | 669,00 m2      | 215.000,00 €        | 321,38 €               | 12.5.2026                                | e-nekretnine |
| 2                      | 2491926 | 5753574 | 3650/1  | Šestine            | GZ                | 754,00 m2      | 103.000,00 €        | 136,60 €               | 13.3.2026                                | e-nekretnine |
| 3                      | 2468030 | 5728224 | 2511    | Šestine            | GZ                | 835,00 m2      | 60.000,00 €         | 71,86 €                | 5.12.2025                                | e-nekretnine |
| 4                      | 2407816 | 5666953 | 1827    | Šestine            | GZ                | 598,00 m2      | 330.000,00 €        | 551,84 €               | 24.10.2025                               | e-nekretnine |
| 5                      | 2400897 | 5657551 | 2622    | Šestine            | GZ                | 921,00 m2      | 250.000,00 €        | 271,44 €               | 22.9.2025                                | e-nekretnine |
| 6                      | 2370049 | 5620278 | 2613/3  | Šestine            | GZ                | 645,00 m2      | 190.000,00 €        | 294,57 €               | 1.8.2025                                 | e-nekretnine |
| 7                      | 2313120 | 5555712 | 3552/1  | Šestine            | GZ                | 442,00 m2      | 45.000,00 €         | 101,81 €               | 17.5.2025                                | e-nekretnine |
| 8                      | 2322111 | 5566444 | 1538    | Šestine            | GZ                | 748,11 m2      | 155.000,00 €        | 207,19 €               | 20.2.2025                                | e-nekretnine |
| 9                      | 2251040 | 5473794 | 3506/12 | Šestine            | GZ                | 691,00 m2      | 216.000,00 €        | 312,59 €               | 4.12.2024                                | e-nekretnine |

Izvor: eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr/>

**MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)  
Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika**

| Redni broj transakcije | ID ZKC  | K.Č.    | Površina  | Kupoprodajna cijena € | Jedinična cijena po €/m2 | Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora | Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A) | Bazni indeks* na dan vrednovanja (B) | Korekcijski faktor = (B)/(A) | Međuvremenski izjednačena cijena €/m2 |
|------------------------|---------|---------|-----------|-----------------------|--------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 1                      | 2545466 | 3512/50 | 669,00 m2 | 215.000,00 €          | 321,38 €/m2              | 12.5.2026                                | 109,04                                         | 109,04                               | 1,00                         | 321,38 €/m2                           |
| 2                      | 2491926 | 3650/1  | 754,00 m2 | 103.000,00 €          | 136,60 €/m2              | 13.3.2026                                | 109,04                                         | 109,04                               | 1,00                         | 136,60 €/m2                           |
| 3                      | 2468030 | 2511    | 835,00 m2 | 60.000,00 €           | 71,86 €/m2               | 5.12.2025                                | 104,06                                         | 109,04                               | 1,05                         | 75,30 €/m2                            |
| 4                      | 2407816 | 1827    | 598,00 m2 | 330.000,00 €          | 551,84 €/m2              | 24.10.2025                               | 104,06                                         | 109,04                               | 1,05                         | 578,25 €/m2                           |
| 5                      | 2400897 | 2622    | 921,00 m2 | 250.000,00 €          | 271,44 €/m2              | 22.9.2025                                | 102,76                                         | 109,04                               | 1,06                         | 288,03 €/m2                           |
| 6                      | 2370049 | 2613/3  | 645,00 m2 | 190.000,00 €          | 294,57 €/m2              | 1.8.2025                                 | 102,76                                         | 109,04                               | 1,06                         | 312,57 €/m2                           |
| 7                      | 2313120 | 3552/1  | 442,00 m2 | 45.000,00 €           | 101,81 €/m2              | 17.5.2025                                | 98,13                                          | 109,04                               | 1,11                         | 113,13 €/m2                           |
| 8                      | 2322111 | 1538    | 748,11 m2 | 155.000,00 €          | 207,19 €/m2              | 20.2.2025                                | 95,05                                          | 109,04                               | 1,15                         | 237,69 €/m2                           |
| 9                      | 2251040 | 3506/12 | 691,00 m2 | 216.000,00 €          | 312,59 €/m2              | 4.12.2024                                | 90,64                                          | 109,04                               | 1,20                         | 376,05 €/m2                           |

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA**  
**Članak 3. stavak 1. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i**  
**20. Pravilnika; Prilog br. 5 Pravilnika**

| Redni broj transakcije | ID ZKC  | k.č.    | Površina              | Jedinična cijena po m <sup>2</sup> | Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora | Međuvremenski i izjednačena cijena | Koeficijent povoljnosti (pored bene) | Koeficijent povoljnosti (procijenjena nekretnina) | Koeficijent za preračunavanje | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena |
|------------------------|---------|---------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1                      | 2545466 | 3512/50 | 669,00 m <sup>2</sup> | 321,38 €/m <sup>2</sup>            | 12.5.2026                                | 321,38 €/m <sup>2</sup>            | 1,0                                  | 1                                                 | 1,00                          | 321,38 €/m <sup>2</sup>                              |
| 2                      | 2491926 | 3650/1  | 754,00 m <sup>2</sup> | 136,60 €/m <sup>2</sup>            | 13.3.2026                                | 136,60 €/m <sup>2</sup>            | 1,0                                  | 1                                                 | 1,00                          | 136,60 €/m <sup>2</sup>                              |
| 3                      | 2468030 | 2511    | 835,00 m <sup>2</sup> | 71,86 €/m <sup>2</sup>             | 5.12.2025                                | 75,30 €/m <sup>2</sup>             | 1,0                                  | 1                                                 | 1,00                          | 75,30 €/m <sup>2</sup>                               |
| 4                      | 2407816 | 1827    | 598,00 m <sup>2</sup> | 551,84 €/m <sup>2</sup>            | 24.10.2025                               | 578,25 €/m <sup>2</sup>            | 1,0                                  | 1                                                 | 1,00                          | 578,25 €/m <sup>2</sup>                              |
| 5                      | 2400897 | 2622    | 921,00 m <sup>2</sup> | 271,44 €/m <sup>2</sup>            | 22.9.2025                                | 288,03 €/m <sup>2</sup>            | 1,0                                  | 1                                                 | 1,00                          | 288,03 €/m <sup>2</sup>                              |
| 6                      | 2370049 | 2613/3  | 645,00 m <sup>2</sup> | 294,57 €/m <sup>2</sup>            | 1.8.2025                                 | 312,57 €/m <sup>2</sup>            | 1,0                                  | 1                                                 | 1,00                          | 312,57 €/m <sup>2</sup>                              |
| 7                      | 2313120 | 3552/1  | 442,00 m <sup>2</sup> | 101,81 €/m <sup>2</sup>            | 17.5.2025                                | 113,13 €/m <sup>2</sup>            | 1,0                                  | 1                                                 | 1,00                          | 113,13 €/m <sup>2</sup>                              |
| 8                      | 2322111 | 1538    | 748,11 m <sup>2</sup> | 207,19 €/m <sup>2</sup>            | 20.2.2025                                | 237,69 €/m <sup>2</sup>            | 1,0                                  | 1                                                 | 1,00                          | 237,69 €/m <sup>2</sup>                              |
| 9                      | 2251040 | 3506/12 | 691,00 m <sup>2</sup> | 312,59 €/m <sup>2</sup>            | 4.12.2024                                | 376,05 €/m <sup>2</sup>            | 1,0                                  | 1                                                 | 1,00                          | 376,05 €/m <sup>2</sup>                              |

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

|   |     |   |     |   |
|---|-----|---|-----|---|
| 1 | 6.  | 1 | 11. | 1 |
| 1 | 7.  | 1 | 12. | 1 |
| 1 | 8.  | 1 |     |   |
| 1 | 9.  | 1 |     |   |
| 1 | 10. | 1 |     |   |

Koeficijent povoljnosti za nekretninu koju računamo = 1

**STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. stavak 4. podstavak 3. Uredbe; Članak 4. stavak 3. druga rečenica**  
**Pravilnika - ISKLJUČITI IZ DANJEG IZRAČUNA TRANSAKCIJE veće ili manje od 30%**

| Redni broj transakcije | ID ZKC  | k.č.    | Površina              | Jedinična cijena po €/m <sup>2</sup> u vrijeme sklapanja ugovora | Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora | Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup> | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup> | Odstupanje od prosjeka u % | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | Kvadrat odstupanja (apsolutnih) | Isključena zbog odstupanja |
|------------------------|---------|---------|-----------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| 1                      | 2545466 | 3512/50 | 669,00 m <sup>2</sup> | 321,38 €/m <sup>2</sup>                                          | 12.5.2026                                | 321,38 €/m <sup>2</sup>                           | 321,38 €/m <sup>2</sup>                                               | -18,59%                    | -50,38                             | 2.538,26                        | NE                         |
| 2                      | 2491926 | 3650/1  | 754,00 m <sup>2</sup> | 136,60 €/m <sup>2</sup>                                          | 13.3.2026                                | 136,60 €/m <sup>2</sup>                           | 136,60 €/m <sup>2</sup>                                               | 49,59%                     | 134,40                             | 18.063,05                       | DA                         |
| 3                      | 2468030 | 2511    | 835,00 m <sup>2</sup> | 71,86 €/m <sup>2</sup>                                           | 5.12.2025                                | 75,30 €/m <sup>2</sup>                            | 75,30 €/m <sup>2</sup>                                                | 72,21%                     | 195,70                             | 38.298,43                       | DA                         |
| 4                      | 2407816 | 1827    | 598,00 m <sup>2</sup> | 551,84 €/m <sup>2</sup>                                          | 24.10.2025                               | 578,25 €/m <sup>2</sup>                           | 578,25 €/m <sup>2</sup>                                               | -113,38%                   | -307,25                            | 94.402,90                       | DA                         |
| 5                      | 2400897 | 2622    | 921,00 m <sup>2</sup> | 271,44 €/m <sup>2</sup>                                          | 22.9.2025                                | 288,03 €/m <sup>2</sup>                           | 288,03 €/m <sup>2</sup>                                               | -6,28%                     | -17,03                             | 290,01                          | NE                         |
| 6                      | 2370049 | 2613/3  | 645,00 m <sup>2</sup> | 294,57 €/m <sup>2</sup>                                          | 1.8.2025                                 | 312,57 €/m <sup>2</sup>                           | 312,57 €/m <sup>2</sup>                                               | -15,34%                    | -41,57                             | 1.728,34                        | NE                         |
| 7                      | 2313120 | 3552/1  | 442,00 m <sup>2</sup> | 101,81 €/m <sup>2</sup>                                          | 17.5.2025                                | 113,13 €/m <sup>2</sup>                           | 113,13 €/m <sup>2</sup>                                               | 58,25%                     | 157,87                             | 24.922,85                       | DA                         |
| 8                      | 2322111 | 1538    | 748,11 m <sup>2</sup> | 207,19 €/m <sup>2</sup>                                          | 20.2.2025                                | 237,69 €/m <sup>2</sup>                           | 237,69 €/m <sup>2</sup>                                               | 12,29%                     | 33,31                              | 1.109,79                        | NE                         |
| 9                      | 2251040 | 3506/12 | 691,00 m <sup>2</sup> | 312,59 €/m <sup>2</sup>                                          | 4.12.2024                                | 376,05 €/m <sup>2</sup>                           | 376,05 €/m <sup>2</sup>                                               | -38,76%                    | -105,05                            | 11.034,91                       | DA                         |
|                        |         |         |                       |                                                                  |                                          |                                                   |                                                                       |                            |                                    |                                 |                            |
|                        |         |         |                       |                                                                  |                                          |                                                   |                                                                       |                            |                                    |                                 |                            |

Prosječna aritmetička sredina 271,00 €/m<sup>2</sup> 271,00 €/m<sup>2</sup>  
Standardno odstupanje (±): 146,21 €/m<sup>2</sup>  
Pravilo dva-sigma (±): 292,41 €/m<sup>2</sup>

UKUPNO  
192.388,54

53,95%

## II. ITERACIJA STATISTIČKE OBRADJE I ISKLJUČENJA

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. stavak 4. podstavak 3. Uredbe; Članak 4. stavak 3. druga rečenica Pravilnika

| Redni broj transakcije | ID ZKC  | k.č.    | Površina stana | Pripad ak | Jedinična cijena po €/m <sup>2</sup> u vrijeme sklapanja ugovora | Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora | Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup> (A) | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup> (B) | Odstupanje od prosjeka u % | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | Kvadrat odstupanja (apsolutnih) | Isključen a zbog odstupanja |
|------------------------|---------|---------|----------------|-----------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| 1                      | 2545466 | 3512/50 | 669,00         |           | 321,38 €/m <sup>2</sup>                                          | 12.5.2026                                | 321,38 €/m <sup>2</sup>                               | 321,38 €/m <sup>2</sup>                                                   | -30,12%                    | -74,39                             | 5.533,42                        | DA                          |
| 3                      | 2468030 | 2511    | 835,00         |           | 71,86 €/m <sup>2</sup>                                           | 5.12.2025                                | 75,30 €/m <sup>2</sup>                                | 75,30 €/m <sup>2</sup>                                                    | 69,51%                     | 171,69                             | 29.478,84                       | DA                          |
| 5                      | 2400897 | 2622    | 921,00         |           | 271,44 €/m <sup>2</sup>                                          | 22.9.2025                                | 288,03 €/m <sup>2</sup>                               | 288,03 €/m <sup>2</sup>                                                   | -16,61%                    | -41,04                             | 1.683,92                        | NE                          |
| 6                      | 2370049 | 2613/3  | 645,00         |           | 294,57 €/m <sup>2</sup>                                          | 1.8.2025                                 | 312,57 €/m <sup>2</sup>                               | 312,57 €/m <sup>2</sup>                                                   | -26,55%                    | -65,58                             | 4.300,62                        | NE                          |
| 8                      | 2322111 | 1538    | 748,11         |           | 207,19 €/m <sup>2</sup>                                          | 20.2.2025                                | 237,69 €/m <sup>2</sup>                               | 237,69 €/m <sup>2</sup>                                                   | 3,77%                      | 9,31                               | 86,63                           | NE                          |
|                        |         |         |                |           |                                                                  |                                          |                                                       |                                                                           |                            |                                    |                                 |                             |
|                        |         |         |                |           |                                                                  |                                          |                                                       |                                                                           |                            |                                    |                                 |                             |

Prosječna aritmetička sredina (A) 246,99 €/m<sup>2</sup> (B) - relevantno 246,99 €/m<sup>2</sup>  
Standardno odstupanje (±): 67,56 €/m<sup>2</sup> 27,35%  
Pravilo dva-sigma (±): 135,13 €/m<sup>2</sup>

ukupno  
41.083,43

## FINALNA: III. ITERACIJA STATISTIČKE OBRADJE I ISKLJUČENJA

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. stavak 4. podstavak 3. Uredbe; Članak 4. stavak 3. druga rečenica Pravilnika

| Redni broj transakcije | ID ZKC  | k.č.   | Površina m <sup>2</sup> | Pripad ak | Jedinična cijena po €/m <sup>2</sup> u vrijeme sklapanja ugovora | Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora | Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup> (A) | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup> (B) | Odstupanje od prosjeka u % | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | Kvadrat odstupanja (apsolutnih) | Isklju. zbog odst. |
|------------------------|---------|--------|-------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| 5                      | 2400897 | 2622   | 921,00                  |           | 271,44 €/m <sup>2</sup>                                          | 22.9.2025                                | 288,03 €/m <sup>2</sup>                               | 288,03 €/m <sup>2</sup>                                                   | -3,08%                     | -8,60                              | 73,96                           | NE                 |
| 6                      | 2370049 | 2613/3 | 645,00                  |           | 294,57 €/m <sup>2</sup>                                          | 1.8.2025                                 | 312,57 €/m <sup>2</sup>                               | 312,57 €/m <sup>2</sup>                                                   | -11,86%                    | -33,14                             | 1.098,49                        | NE                 |
| 8                      | 2322111 | 1538   | 748,11                  |           | 207,19 €/m <sup>2</sup>                                          | 20.2.2025                                | 237,69 €/m <sup>2</sup>                               | 237,69 €/m <sup>2</sup>                                                   | 14,94%                     | 41,74                              | 1.742,50                        | NE                 |
|                        |         |        |                         |           |                                                                  |                                          |                                                       |                                                                           |                            |                                    |                                 |                    |
|                        |         |        |                         |           |                                                                  |                                          |                                                       |                                                                           |                            |                                    |                                 |                    |

Prosječna aritmetička sredina (A) 279,43 €/m<sup>2</sup> (B) - relevantno 279,43 €/m<sup>2</sup>  
Standardno odstupanje (±): 18,00 €/m<sup>2</sup> 6,44%  
Pravilo dva-sigma (±): 35,99 €/m<sup>2</sup>

ukupno  
2.914,95

Relevantna vrijednost je aritmetička sredina nakon međuvremenski i interkvalitativno izjednačenja cijene i isključene vrijednosti iz izračuna nakon +30%

Vrijednost zemljišta se odnosi na cjelokupnu katastarsku cjelinu koju čine dvije katastarske čestice:

- kat. čest. 3534/2 – Ulica Ive Serdara 24 – Površina: 646 m<sup>2</sup> (Kuća br. 24: 215 m<sup>2</sup>, Dvorište: 431 m<sup>2</sup>)
- kat. čest. 3534/3 – Ulica Ive Serdara – Površina: 42 m<sup>2</sup> (Dvorište)

Ukupna površina čestica u posjedovnom listu iznosi: 688 m<sup>2</sup>.

|                                                                                                            |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Vrijednost standardnog poslovnog prostora izgrađenog prosječnim materijalima iznosi (€): B (relevantno)=   | 279,43 €/m <sup>2</sup> |
| Koeficijent (odnos procjenjivane zgrade i standardne građevine/stana): - procjena vještaka                 |                         |
| procjenjeni prostor je u zgradi srednjeg standarda, jednako kvalitetnih materijalom - korekcijski faktor 1 | 1,00                    |
| NOVA VRIJEDNOST (€) = VRIJEDNOST STANDARNOG OPREMLJENOG STANA B(relativno) x korekcijski faktor=           | 279,43 €/m <sup>2</sup> |
| Tržišna vrijednost poslovnog prostora = nova vrijednost x površina poslovnog prostora                      |                         |
| 279,43 €/m <sup>2</sup> x 688,00 m <sup>2</sup> =                                                          | 192.246,95 €            |

## 6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA €/m<sup>2</sup>

### Za Tipsku građevinu II (Zagreb) iz Biltena VI/2026

|          |                                     |                       |        |
|----------|-------------------------------------|-----------------------|--------|
| POVRŠINA | Bruto građevinska (m <sup>2</sup> ) | 738,56 m <sup>2</sup> |        |
|          | netto korisna m <sup>2</sup>        | 615,47 m <sup>2</sup> | 1,20 € |

| VRSTA RADA             |                                | UKUPNO            | Eur/m <sup>2</sup> | Učešće         |               |
|------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------|----------------|---------------|
|                        |                                | euro              | neto               | u grupi        | Ukupno        |
| ZEMLJANI RADOVI        | Predradnje                     | -                 | 0                  |                |               |
|                        | iskopi                         | 14.900,53         | 24,21              | 71,23%         | 1,57%         |
|                        | nasipavanje i razastiranje     | 2.351,10          | 3,82               | 11,24%         | 0,25%         |
|                        | transporti                     | 3.668,20          | 5,96               | 17,53%         | 0,39%         |
|                        | <b>UKUPNO</b>                  | <b>20.919,83</b>  | <b>33,99</b>       | <b>100,00%</b> | <b>2,21%</b>  |
| Konstrukcijska I FAZA  | betonski radovi                | 10.038,32         | 16,31              | 1,78%          | 1,06%         |
|                        | armiranobetonski radovi        | 110.199,90        | 179,05             | 19,59%         | 11,62%        |
|                        | mon.konstr. i elementi         | 50.308,52         | 81,74              | 8,94%          | 5,31%         |
|                        | armirački radovi               | 136.357,38        | 221,55             | 24,24%         | 14,38%        |
|                        | tesarski radovi                | 109.818,31        | 178,43             | 19,52%         | 11,58%        |
|                        | zidarski radovi                | 136.732,82        | 222,16             | 24,31%         | 14,42%        |
|                        | građevin. Radovi instalacije   | 8.998,17          | 14,62              | 1,60%          | 0,95%         |
|                        | <b>UKUPNO</b>                  | <b>562.453,41</b> | <b>913,86</b>      | <b>100,00%</b> | <b>59,31%</b> |
| Konstrukcijska II FAZA | izolaterski radovi             | 19.147,27         | 31,11              | 7,99%          | 2,02%         |
|                        | krovopokrivački radovi         | 10.555,31         | 17,15              | 4,41%          | 1,11%         |
|                        | limarski radovi                | 9.675,19          | 15,72              | 4,04%          | 1,02%         |
|                        | stolarski radovi               | 87.285,96         | 141,82             | 36,44%         | 9,20%         |
|                        | bravarski radovi               | 98.389,03         | 159,86             | 41,08%         | 10,38%        |
|                        | staklarski radovi              | -                 | 0                  | 0,00%          | 0,00%         |
|                        | podne obloge                   | 14.451,24         | 23,48              | 6,03%          | 1,52%         |
|                        | <b>UKUPNO</b>                  | <b>239.504,00</b> | <b>389,14</b>      | <b>100,00%</b> | <b>25,26%</b> |
| Završni radovi         | Teracerski radovi              | -                 |                    | 0,00%          | 0,00%         |
|                        | keramičarski radovi            | 10.992,29         | 17,86              | 35,96%         | 1,16%         |
|                        | podovi                         | 19.571,95         | 31,8               | 64,04%         | 2,06%         |
|                        | ličilačko soboslikarski radovi |                   |                    |                | 0,00%         |
|                        | tapetarski radovi              |                   |                    |                | 0,00%         |
|                        | oblaganja                      |                   |                    |                | 0,00%         |
|                        | završno montažerski radovi     |                   |                    |                | 0,00%         |
|                        | ugradnja opreme                |                   |                    |                | 0,00%         |
|                        | <b>UKUPNO</b>                  | <b>30.564,24</b>  | <b>49,66</b>       | <b>100,00%</b> | <b>3,22%</b>  |
| Elektroinstalacije     | jaka struja                    | 35.106,41         | 57,04              | 100,00%        | 3,70%         |
|                        | razvodni uređaji               |                   |                    |                | 0,00%         |
|                        | rasvjetna tijela               |                   |                    |                | 0,00%         |
|                        | slaba struja, telefon          |                   |                    |                | 0,00%         |
|                        | <b>UKUPNO</b>                  | <b>35.106,41</b>  | <b>57,04</b>       | <b>100,00%</b> | <b>3,70%</b>  |
| Vodovod i kanalizacija | Instalacija hladne vode        | 17.313,17         | 28,13              | 28,99%         | 1,83%         |
|                        | instalacija tople vode         | 11.256,95         | 18,29              | 18,85%         | 1,19%         |

|                               |                                 |                     |                   |                |              |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------|-------------------|----------------|--------------|
|                               | instalacija kanalizacije        | 31.155,09           | 50,62             | 52,16%         | 3,29%        |
|                               | sanitarni uređaji i armatura    | -                   |                   |                | 0,00%        |
|                               | požarna zaštita u objektima     | -                   |                   |                | 0,00%        |
|                               | uređaji za povšienje tlaka      | -                   |                   |                | 0,00%        |
|                               | <b>UKUPNO</b>                   | <b>59.725,21</b>    | <b>97,04</b>      | <b>100,00%</b> | <b>6,30%</b> |
| Centralno grijanje<br>i klima | instalacija centralnog grijanja | -                   |                   |                | 0,00%        |
|                               | automatska regulacija           | -                   |                   |                | 0,00%        |
|                               | oprema klima uređaja            | -                   |                   |                | 0,00%        |
|                               | instalacija klime i ventilacije | -                   |                   |                | 0,00%        |
|                               | <b>UKUPNO</b>                   | <b>-</b>            | <b>0</b>          | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b> |
| OSTALO                        | Instalacija plina               | -                   |                   |                | 0,00%        |
|                               | instalacija dizala              | -                   |                   |                | 0,00%        |
|                               | skloništa osnovne zaštite       | -                   |                   |                | 0,00%        |
|                               | ostalo                          | -                   |                   |                | 0,00%        |
|                               | <b>UKUPNO</b>                   | <b>-</b>            | <b>0</b>          | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b> |
| <b>SVEUKUPNO<br/>EURA</b>     |                                 | <b>948.273,10 €</b> | <b>1.540,73 €</b> | <b>100%</b>    | <b>100%</b>  |

### Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

| ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA       |                                                |                                                                               |     |                     |                                                                                                          |   |                  |                                                                                                    |     |
|------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|                                          |                                                | ↓                                                                             |     |                     |                                                                                                          | ↓ |                  | ↓                                                                                                  |     |
|                                          |                                                | A - lokacija / tržište                                                        |     | B - zgrada općenito |                                                                                                          |   | C - stanje grade |                                                                                                    |     |
| 1                                        | Uporabivost u potpunosti i dugoročno osigurana | Optimalna lokacija, velika potražnja, skoro nema/nema ponude                  |     |                     | Vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost    |   |                  | Nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno                |     |
| 2                                        | Uporabivost dovoljna dugoročnije osigurana     | Dobra lokacija, redovita potražnja, mala ponuda                               | x   | 2                   | Vrlo dobra infrastruktura, dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost       |   |                  | Mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno          |     |
| 3                                        | Uporabivost smanjena srednjeročno osigurana    | Srednja lokacija, još postoji potražnja, dovoljna ponuda                      |     |                     | Dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost | x | 3                | Jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno           |     |
| 4                                        | Uporabivost ograničeno osigurana               | Umjerena lokacija, mala potražnja, bogata ponuda                              |     |                     | Dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost       |   |                  | Jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno      | x 4 |
| 5                                        | Uporabivost kratkoročno osigurana              | Nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja, velika ponuda |     |                     | Nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti   |   |                  | Znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno | x 5 |
|                                          |                                                |                                                                               | 2,0 |                     | 3,0                                                                                                      |   |                  | 4,5                                                                                                |     |
| <div> <div>ODABRANI FK= 4,5</div> </div> |                                                |                                                                               |     |                     |                                                                                                          |   |                  |                                                                                                    |     |

|                                                      |                         |                      |
|------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
|                                                      | <b>ODABRANI FK= 4,5</b> |                      |
| Godina procjene:                                     |                         | 2026                 |
| Tip obiteljske kuće:                                 |                         | <b>klasična kuća</b> |
| Godina izgradnje:                                    |                         | 2003                 |
| Godina izgradnje:                                    |                         | 2003                 |
| Starost građevine (G) (god)                          |                         | 23                   |
| Održivi vijek korištenja (OVK) (god)                 |                         | 100,00               |
| Faktor korištenja (Fk)                               |                         | 4,5                  |
| Relativna starost (G/OVK)                            |                         | 23%                  |
| Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) |                         | 27%                  |
| Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)(god)       |                         | 27                   |
| Zamjenska starost (OVK-OOVK) (god)                   |                         | 73                   |
| Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK                        |                         | 73%                  |

### OBJAŠNJENJE TABLICE ZA PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA ( $S_v$ )

Sadašnja građevinska vrijednost objekta ( $S_v$ ) utvrđena je primjenom etalonske vrijednosti građenja za usporedivu građevinu te primjenom korekturnog koeficijenta (faktora) izvedenosti, starosti i zatečenog tehničkog stanja objekta.

#### Metodološko objašnjenje izračuna jedinične cijene:

- 1. Etalonska vrijednost građevine:**  
Pazpolaganjem mjerodavnih troškovnih normativa (Bilten IGH) za tipsku stambenu građevinu utvrđena je etalonska (zamjenska) vrijednost građenja nove građevine u punoj dovršenosti, koja iznosi **1.540,73 €/m<sup>2</sup>**.
- 2. Umanjenje za stupanj izvedenosti, starost i zatečeno stanje (73%):**  
Uzimajući u obzir zatečeno fizikalno-tehničko stanje utvrđeno očividom na terenu – nedovršenost objekta, izostanak dijela obrtničkih radova i instalacija, fizikalnu degradaciju uslijed prodiranja vode i oborina, otpadanje fasade i žbuke te propadanje stolarije – stvarna vrijednost izvedenih i upotrebljivih radova valorizira se s koeficijentom od **73%** (odnosno primjenjuje se ukupno umanje / amortizacija od **27%** u odnosu na punu etalonsku vrijednost novogradnje).
- 3. Jedinična sadašnja vrijednost građevine:**

$$1.540,73 \text{ €/m}^2 \times 73\% = 1.124,73 \text{ €/m}^2$$

#### UKUPNI IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI:

Ukupna sadašnja građevinska vrijednost objekta dobiva se množenjem ukupne korisne površine objekta (615,47 m<sup>2</sup>) i korigirane jedinične sadašnje vrijednosti (1.124,73 €/m<sup>2</sup>):

$$S_v = 615,47 \text{ m}^2 \times 1.124,73 \text{ €/m}^2 = 692.237,57 \text{ €}$$

Procijenjena sadašnja građevinska vrijednost objekta u zatečenom stanju na dan vrednovanja iznosi **692.237,57 EUR**.

### 6.3. SINTETIČKI PRIKAZ PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

**TABLICA**

|                                                                                                          |        |                    |          |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|----------|--------------------------------------|
| <b>1. PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI -Sv (€):</b>                                             |        |                    |          |                                      |
| <b>Vrijednost građevine u trenutnom stanju (stvarno izvedeni radovi i umanjeno za starost građevine)</b> |        |                    |          |                                      |
|                                                                                                          | 615,47 | €                  | 1.124,73 | €/m <sup>2</sup> <b>692.237,57 €</b> |
| <b>2. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA za 8860m<sup>3</sup></b>                                    |        |                    |          |                                      |
| Visina komunalnog doprinosa: BVO-m <sup>3</sup>                                                          | ↓ 16   | EUR/m <sup>3</sup> | 2.008,00 | m <sup>3</sup> <b>32.128,00 €</b>    |
| VODNI DOPRINOS                                                                                           | ↓ 1,43 | EUR/m <sup>3</sup> | 2.008,00 | m <sup>3</sup> <b>2.871,44 €</b>     |
| <b>3. PROCJENA CIJENE ZEMLJIŠTA</b>                                                                      |        |                    |          |                                      |
|                                                                                                          | 646,00 | m <sup>2</sup>     | 279,43   | €/m <sup>2</sup> <b>180.510,95 €</b> |
| <b>4. PROCJENA TROŠKOVA PRIKLJUČAKA</b>                                                                  |        |                    |          |                                      |
| HEP ELEKTRO - Objekt nije spojen na elektro priključak                                                   |        |                    |          |                                      |
| HEP TOPLINARSTVO - objekt nije spojen na priključak                                                      |        |                    |          |                                      |
| <b>5. TROŠKOVI PROJEKTIRANJA</b>                                                                         |        |                    |          |                                      |
| ukupna projektna dokumentacija, nadzor i dr.                                                             |        |                    |          | <b>30.000,00 €</b>                   |
|                                                                                                          |        |                    |          | <b>937.747,96 €</b>                  |
| <b>PRELIMINARNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€):</b>                                                            |        |                    |          |                                      |
| <b>Koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti (kpt)</b>                                            |        |                    |          |                                      |
| $y = 0,0013 \times 279,43 + 0,4544 = 0,817657322 \Rightarrow \text{kpt} = 0,82$                          |        |                    |          |                                      |
| <b>Tržišna vrijednost uz prilagodbu troškovne vrijednosti:</b>                                           |        |                    |          |                                      |
| $\text{kpt} \times \text{TV} = 0,82 \times 891.551,51\text{€} = 768.953,33 \text{ €}$                    |        |                    |          |                                      |

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI**

**768.953,33 €**

Objašnjenje tablice: - troškovna metoda temelji se na utvrđivanju preliminarne vrijednosti nekretnosti kao zbroja sadašnje građevinske vrijednosti objekta, vrijednosti građevinskog zemljišta te svih pratećih ovisnih troškova građenja (doprinosi, priključci, projektiranje i nadzor), uz primjenu koeficijenta prilagodbe tržišnim uvjetima ( $k_{pt}$ ).

**1. Struktura troškovnih elemenata i preliminarne vrijednost:**

- **Ukupna vrijednost nove građevine ( $N_{gv}$ ):**

Izračunata je na temelju ukupne korisne površine od 615,47 m<sup>2</sup> i zamjenske jedinične cijene građenja novogradnje standardne kvalitete od 1.315,00 €/m<sup>2</sup>, što daje zamjensku vrijednost nove građevine od **809.343,05 €**.

- **Stavka 1 – Sadašnja građevinska vrijednost ( $S_v$ ):**

Uzimajući u obzir zatečeno stanje nedovršenosti i fizikalnu degradaciju, jedinična vrijednost korigirana je na 1.124,73 €/m<sup>2</sup>, pa sadašnja građevinska vrijednost iznosi **692.237,57 €**.

*(Opaska: Metodološko objašnjenje izračuna ove vrijednosti, primjene etalonske cijene te umanjenja od 73% detaljno je obrazloženo u prethodnoj točki 6.2.)*

- **Stavka 2 – Komunalni i vodni doprinos:**

Za obujam građevine od 2.008,00 m<sup>3</sup> (prema BVO-m<sup>3</sup>):

- **Komunalni doprinos** (16,00 €/m<sup>3</sup>): **32.128,00 €**
- **Vodni doprinos** (1,43 €/m<sup>3</sup>): **2.871,44 €**
- Ukupno doprinosi: **34.999,44 €**

- **Stavka 3 – Procjena vrijednosti zemljišta:**

Građevinsko zemljište površine 646,00 m<sup>2</sup> po poredbenoj tržišnoj cijeni od 279,43 €/m<sup>2</sup> iznosi **180.510,95 €**.

- **Stavka 4 – Troškovi priključaka:**

U zatečenom stanju objekt nije spojen na elektroenergetsku mrežu (HEP ELEKTRO) niti na sustav javnog grijanja/toplinarstva (HEP TOPLINARSTVO), stoga su troškovi u ovoj fazi vrednovani s **0,00 €**.

- **Stavka 5 – Troškovi projektiranja i nadzora:**

Ukupni ovisni troškovi izrade projektno-tehničke dokumentacije, ishođenja dozvola, stručnog nadzora i vođenja projekta procijenjeni su na paušalni iznos od **30.000,00 €**.

**PRELIMINARNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (ZBROJ STAVKI 1-5): 937.747,96 €**

**2. Tržišna prilagodba troškovne vrijednosti ( $k_{pt}$ ) i konačni izračun:**

Budući da preliminarna troškovna vrijednost obično ne odražava u potpunosti stvarna gospodarska i tržišna kretanja, vrši se prilagodba putem koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti ( $k_{pt}$ ), koji se računa u ovisnosti o jediničnoj vrijednosti zemljišta ( $279,43 \text{ €/m}^2$ ):

$$y = 0,0013 \times 279,43 + 0,4544 = 0,817657322 \Rightarrow k_{pt} = 0,82$$

Primjenom dobivenog koeficijenta prilagodbe  $k_{pt} = 0,82$  na osnovicu prilagodbe (891.551,51 €), dobiva se konačna poštena tržišna vrijednost nekretnine:

$$\text{Tržišna vrijednost} = 0,82 \times 891.551,51 \text{ €} = \mathbf{768.953,33 \text{ €}}$$

**KONAČNI ZAKLJUČAK VREDNOVANJA:**

Poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine (objekta i zemljišta kao jedinstvene funkcionalne cjeline) izračunata troškovnom metodom uz tržišnu prilagodbu iznosi:

**768.953,33 EUR.**

## 7. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

### NARUČITELJ:

- M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. u stečaju
- Zagreb, Đorđićeva 24
- Zastupana po stečajnom upravitelju Domagoju Repaču, Zagreb, Đorđićeva 24

### PREDMET I ADRESA NEKRETNOSTI:

- Procjena nekretnosti za kuću broj 24 i dvorište u Ulici Ive Serdara 24, Zagreb
- Objekt oznake: z.k.č.br. 1613/2 k.o. Šestine (katastarski k.č. 3534/2)
- Dvorište oznake: z.k.č.br. 1613/20 k.o. Šestine (katastarski k.č. 3534/3)

### NEKRETNOST I TIP:

- Stambeni objekt (nedovršena i zapuštena zgrada sa suterenom, prizemljem i potkrovljem, 5 stanova te garažnim i vanjskim parkirnim mjestima)

### VLASNIŠTVO I IDENTIFIKACIJA ČESTICA:

- ZK uložak 6479, k.o. Šestine, z.k.č.br. 1613/2 – površina 646 m<sup>2</sup>
- ZK uložak 3890A, k.o. Šestine, z.k.č.br. 1613/20 – površina 42 m<sup>2</sup>
- Ukupna površina zemljišta: 688 m<sup>2</sup>
- Ukupna korisna površina posebnih dijelova (E-1 do E-13): 615,47 m<sup>2</sup>
- Vlasnik (ZK): GRADITE NAJPOVOLJNIJE d.o.o. (1/1)
- Posjednik (Katastar): DIRKO d.o.o. (1/1)

### DAN KAKVOĆE NEKRETNOSTI:

- 13.06.2026.

### DAN VREDNOVANJA PROCJENE NEKRETNOSTI:

- 13.06.2026.

### DAN IZRADE:

- 20.08.2026.

### SVRHA PROCJENE:

- Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI radi prodaje u stečajnom postupku / investicijskog cjelovitog otkupa

### PRETPOSTAVKA PROCJENE:

- Vrednovanje objekta i zemljišta kao jedinstvene građevinske, funkcionalne i gospodarske cjeline, uz pretpostavku prodaje na otvorenom tržištu jednom investitoru radi cjelovite rekonstrukcije

### POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

- **768.953,33 EUR**

### IZRADIO:

- ZVONIMIR ŠARČEVIĆ, dipl. ing. građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti



## 8. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

---

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane vlasnika i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

### OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Sve datoteke, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće.

Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

## 1. PRILOZI

---



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/119

URBROJ: 514-03-03-02/02-24-10

Zagreb, 23. rujna 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 Zvonimira Šarčevića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Dubrava 35, OIB: 22062875233, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Zvonimir Šarčević, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Dubrava 35, OIB: 22062875233, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Zvonimir Šarčević, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva i stečenom stručnom nazivu diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti.

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



514|UP/I710032301119|10

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 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.

Imenovani je položio ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva te obavio stručnu obuku u Hrvatskom društvu sudskih vještaka i procjenitelja u Zagrebu.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatraženo 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.

Imenovani je u skladu s člankom 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14., 123/15., 29/16., 61/19.) dužan o vlastitom trošku pribaviti kvalificirani elektronički potpis i pečat stalnog sudskog vještaka, a otisak svog pečata i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu te obavijestiti ovo Ministarstvo o svakoj promijeni osobnih podataka.

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, a na temelju članka 9. Pravilnika o elektroničkoj komunikaciji („Narodne novine“, broj 139/21., 27/23. i 39/24) imenovanom će se dodijeliti pravo pristupa informacijskom sustavu elektroničke komunikacije sa sudovima (e-Komunikacija).

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. Zvonimir Šarčević, Zagreb, Dubrava 35
2. Pismohrana-ovdje





33



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 20.08.2026

OSS evidencijski broj: 2356504/2026

IZVOD IZ 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/<br>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             |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |                                                                                                                    | 646             |           |                       |           |

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22, 130/25), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 41678843c9e1da8

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



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/m <sup>2</sup> | 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.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 05.07.2026. 23:17

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Broj ZK uložka: 6479

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16416/2026  
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                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Suvlasnički dio: 13,06/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               |
| 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<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., 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 | ZABILJEŽBA                    |
| 1.6                                                                                            | Zaprimljeno 30.03.2026.g. pod brojem Z-16416/2026<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.ST-1257/2024-49 27.03.2026, prodaja nekretnina stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju, OIB 26851900569, Đorđićeva 24, Zagreb                                                                                                                                                                                                              | na 1 (1.1), 2 (1.1), 11 (1.1) |
| <b>2. Suvlasnički dio: 16,79/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               |
| 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<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., 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:                                        | ZABILJEŽBA                    |

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**Verificirani ZK uložak  
Katastarska općina: 335258, ŠESTINEBroj ZK uložka: 6479  
**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**B**  
**Vlastovnica**

| Rbr.                                                                                                                                                                                                                              | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Primjedba                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b>                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                           |
| 2.5                                                                                                                                                                                                                               | Zaprimljeno 30.03.2026.g. pod brojem Z-16416/2026<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.ST-1257/2024-49<br>27.03.2026, prodaja nekretnina stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju, OIB<br>26851900569, Đorđićeva 24, Zagreb                                                                                                                                                                                                                           | na 1 (1.1), 2 (1.1), 11<br>(1.1)                                                                                                          |
| <b>3. Suvlasnički dio: 27,4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b><br><b>Četverosobni stan u suterenu - 1 (oznake S3) u površini 168,60 čm u nacrtu označeno plavom<br/>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<br>osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na<br>deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N.<br>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                                                                                                                                |
| 3.4                                                                                                                                                                                                                               | Zaprimljeno 30.03.2026.g. pod brojem Z-16416/2026<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.ST-1257/2024-49<br>27.03.2026, prodaja nekretnina stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju, OIB<br>26851900569, Đorđićeva 24, Zagreb                                                                                                                                                                                                                           | na 1 (1.1), 2 (1.1), 3<br>(1.1), 4 (1.1), 5 (1.1),<br>6 (1.1), 7 (1.1), 8<br>(1.1), 9 (1.1), 10<br>(1.1), 11 (1.1), 12<br>(1.1), 13 (1.1) |
| <b>4. Suvlasnički dio: 18,31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</b><br><b>Dvoetažni trosobni stan u prizemlju 63,54 čm i u potkrovlju 49,17 čm (oznake S1), ukupne površine<br/>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                                                                                                                                                                                                                               | Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03<br><br>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o<br>osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na<br>deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N.<br>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                                                                                                                                |
| 4.4                                                                                                                                                                                                                               | Zaprimljeno 30.03.2026.g. pod brojem Z-16416/2026<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.ST-1257/2024-49<br>27.03.2026, prodaja nekretnina stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju, OIB<br>26851900569, Đorđićeva 24, Zagreb                                                                                                                                                                                                                           | na 1 (1.1), 2 (1.1), 3<br>(1.1), 4 (1.1), 5 (1.1),<br>6 (1.1), 7 (1.1), 8<br>(1.1), 9 (1.1), 10<br>(1.1), 11 (1.1), 12<br>(1.1), 13 (1.1) |
| <b>5. Suvlasnički dio: 17,95/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</b><br><b>Dvoetažni trosobni stan u prizemlju 59,53 čm i u potkrovlju 50,97 čm (oznake S2), ukupne<br/>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                                                                                                                                                                                                                               | Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03<br><br>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o<br>osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na<br>deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N.<br>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                                                                                                                                |

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE** Verificirani ZK uložak  
**Katastarska općina: 335258, ŠESTINE** **Broj ZK uložka: 6479**  
**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**B**  
**Vlastovnica**

| Rbr.                                                                                                    | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Primjedba                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.4                                                                                                     | Zaprimljeno 30.03.2026.g. pod brojem Z-16416/2026<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.ST-1257/2024-49<br>27.03.2026, prodaja nekretnina stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju, OIB<br>26851900569, Đorđićeva 24, Zagreb                                                                                                                                                                                                                  | na 1 (1.1), 2 (1.1), 3<br>(1.1), 4 (1.1), 5 (1.1),<br>6 (1.1), 7 (1.1), 8<br>(1.1), 9 (1.1), 10<br>(1.1), 11 (1.1), 12<br>(1.1), 13 (1.1) |
| <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                                                                                                     | 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., 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:<br><b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b> | ZABILJEŽBA                                                                                                                                |
| 6.4                                                                                                     | Zaprimljeno 30.03.2026.g. pod brojem Z-16416/2026<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.ST-1257/2024-49<br>27.03.2026, prodaja nekretnina stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju, OIB<br>26851900569, Đorđićeva 24, Zagreb                                                                                                                                                                                                                  | na 1 (1.1), 2 (1.1), 3<br>(1.1), 4 (1.1), 5 (1.1),<br>6 (1.1), 7 (1.1), 8<br>(1.1), 9 (1.1), 10<br>(1.1), 11 (1.1), 12<br>(1.1), 13 (1.1) |
| <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                                                                                                     | 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., 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:<br><b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b> | ZABILJEŽBA                                                                                                                                |
| 7.4                                                                                                     | Zaprimljeno 30.03.2026.g. pod brojem Z-16416/2026<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.ST-1257/2024-49<br>27.03.2026, prodaja nekretnina stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju, OIB<br>26851900569, Đorđićeva 24, Zagreb                                                                                                                                                                                                                  | na 1 (1.1), 2 (1.1), 3<br>(1.1), 4 (1.1), 5 (1.1),<br>6 (1.1), 7 (1.1), 8<br>(1.1), 9 (1.1), 10<br>(1.1), 11 (1.1), 12<br>(1.1), 13 (1.1) |
| <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                                                                                                     | 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., 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:<br><b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b> | ZABILJEŽBA                                                                                                                                |

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE** Verificirani ZK uložak  
Katastarska općina: 335258, ŠESTINE Broj ZK uložka: 6479  
**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**B**  
**Vlastovnica**

| Rbr.                                                                                         | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Primjedba                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.4                                                                                          | Zaprimljeno 30.03.2026.g. pod brojem Z-16416/2026<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.ST-1257/2024-49<br>27.03.2026, prodaja nekretnina stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju, OIB<br>26851900569, Đorđićeva 24, Zagreb                                                                                                                                                                                                                  | na 1 (1.1), 2 (1.1), 3<br>(1.1), 4 (1.1), 5 (1.1),<br>6 (1.1), 7 (1.1), 8<br>(1.1), 9 (1.1), 10<br>(1.1), 11 (1.1), 12<br>(1.1), 13 (1.1) |
| <b>9. Suvlasnički dio: 0,77/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                           |
| Parkirno mjesto broj 2 u prizemlju u površini 4,76 čm u nacrtu označeno sivom bojom.         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                           |
| <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., 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:<br><b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b> | ZABILJEŽBA                                                                                                                                |
| 9.4                                                                                          | Zaprimljeno 30.03.2026.g. pod brojem Z-16416/2026<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.ST-1257/2024-49<br>27.03.2026, prodaja nekretnina stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju, OIB<br>26851900569, Đorđićeva 24, Zagreb                                                                                                                                                                                                                  | na 1 (1.1), 2 (1.1), 3<br>(1.1), 4 (1.1), 5 (1.1),<br>6 (1.1), 7 (1.1), 8<br>(1.1), 9 (1.1), 10<br>(1.1), 11 (1.1), 12<br>(1.1), 13 (1.1) |
| <b>10. Suvlasnički dio: 0,62/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                           |
| Parkirno mjesto broj 3 u prizemlju u površini 3,82 čm u nacrtu označeno ljubičastom bojom.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                           |
| <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., 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:<br><b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b> | ZABILJEŽBA                                                                                                                                |
| 10.4                                                                                         | Zaprimljeno 30.03.2026.g. pod brojem Z-16416/2026<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.ST-1257/2024-49<br>27.03.2026, prodaja nekretnina stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju, OIB<br>26851900569, Đorđićeva 24, Zagreb                                                                                                                                                                                                                  | na 1 (1.1), 2 (1.1), 3<br>(1.1), 4 (1.1), 5 (1.1),<br>6 (1.1), 7 (1.1), 8<br>(1.1), 9 (1.1), 10<br>(1.1), 11 (1.1), 12<br>(1.1), 13 (1.1) |
| <b>11. Suvlasnički dio: 0,61/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                           |
| Parkirno mjesto broj 4 u prizemlju u površini 3,78 čm u nacrtu označeno tamno zelenom bojom. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                           |
| <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., 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:<br><b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b> | ZABILJEŽBA                                                                                                                                |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak  
Katastarska općina: 335258, ŠESTINE Broj ZK uložka: 6479  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**B**  
**Vlastovnica**

| Rbr.                                                                                          | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Primjedba                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11.4                                                                                          | Zaprimljeno 30.03.2026.g. pod brojem Z-16416/2026<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.ST-1257/2024-49<br>27.03.2026, prodaja nekretnina stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju, OIB<br>26851900569, Đorđićeva 24, Zagreb                                                                                                                                                                                                                    | na 1 (1.1), 2 (1.1), 11<br>(1.1)                                                                                                          |
| <b>12. Suvlasnički dio: 0,72/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                           |
| 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               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                           |
| 2.1                                                                                           | Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03<br><br>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o<br>osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na<br>deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N.<br>N.-57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva:<br>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB | ZABILJEŽBA                                                                                                                                |
| 12.4                                                                                          | Zaprimljeno 30.03.2026.g. pod brojem Z-16416/2026<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.ST-1257/2024-49<br>27.03.2026, prodaja nekretnina stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju, OIB<br>26851900569, Đorđićeva 24, Zagreb                                                                                                                                                                                                                    | na 1 (1.1), 2 (1.1), 3<br>(1.1), 4 (1.1), 5 (1.1),<br>6 (1.1), 7 (1.1), 8<br>(1.1), 9 (1.1), 10<br>(1.1), 11 (1.1), 12<br>(1.1), 13 (1.1) |
| <b>13. Suvlasnički dio: 0,74/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                           |
| Parkirno mjesto broj 6 u prizemlju u površini 4,55 čm u nacrtu označeno svijetložutom bojom.  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                           |
| GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                           |
| 2.1                                                                                           | Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03<br><br>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o<br>osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na<br>deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N.<br>N.-57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva:<br>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB | ZABILJEŽBA                                                                                                                                |
| 13.4                                                                                          | Zaprimljeno 30.03.2026.g. pod brojem Z-16416/2026<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.ST-1257/2024-49<br>27.03.2026, prodaja nekretnina stečajne mase iza M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju, OIB<br>26851900569, Đorđićeva 24, Zagreb                                                                                                                                                                                                                    | na 1 (1.1), 2 (1.1), 3<br>(1.1), 4 (1.1), 5 (1.1),<br>6 (1.1), 7 (1.1), 8<br>(1.1), 9 (1.1), 10<br>(1.1), 11 (1.1), 12<br>(1.1), 13 (1.1) |

**C**  
**Teretovnica**

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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.07.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 555127/2026



Kontrolni broj: 407732343d6d244

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi  
<http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U  
slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije  
potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

