



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
DRAŽEN SLUNJSKI, mag.ing.aedif.  
OIB: 72003385933

home: Zvečevska 20  
31000 Osijek  
mob: 098/476-283  
e-mail: hiperbolaosijek@gmail.com

BROJ ELABORATA: P- 44725

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### STAN

ADRESA	Zagreb - Šestine, Sudiščak 8 zk.č.br. 799/4, k.č.br. 885/6, k.o. Šestine
NARUČITELJ	STEČAJNA MASA IZA LEX HOLDING D.O.O., OIB: 74475510496, ZAGREB, JURIŠIĆEVA BR.8
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	77.883,00 € 585.000,00 kn
IZRADIO	Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.
U Osijeku,	13.6.2022

m p

# SADRŽAJ

- » RJEŠENJE O IMENOVANJU
- » POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE
- » UVOD
- » LOKACIJA I OČEVID
- » OPIS NEKRETNINE I REKAPITULACIJA POVRŠINA
- » ODABIR METODE
- » PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- » NALAZ I ZAKLJUČAK
- » PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-650/2020-3,  
Osijek, 22. siječnja 2021.

*Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrbanić, na temelju članka 126. stavak 4. Zakonu o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Dražena Slunjskog iz Osijeka, Zvečevska 30, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi*

**RJEŠENJE**

***DRAŽEN SLUNJSKI, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Zvečevska 30, OIB: 72003385933, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.***

*Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 1. veljače 2021.*

**Obrazloženje**

*Dražen Slunjski iz Osijeka, Zvečevska 30, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-87/2017-4, od 31. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.*

*U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.*

*S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.*

*Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.*

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

*Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.*

PREDSJEDNIK SUDA  
Zvonko Vrbanić, v.r.  
Za točnost otpis  
Joso Jovanović



**DOSTAVITI:**

1. Dražen Slunjski  
Osijek, Zvečevska 30
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

# POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERETURE

## POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
European Valuation Standards (EVS 2012)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)  
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)  
Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)  
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)  
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)  
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 - ispravak, 61/19)  
Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)

**Izjavljujem da sam procjenu izradio kao nezavisni, ovlašteni procjenitelj vrijednosti nekretnina, sa potrebnim znanjem i vještinama, uz poznavanje lokalnog i nacionalnog stanja na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.**

## IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)  
Bilteni Hrvatske narodne banke  
Indeks cijena Državnog zavoda za statistiku  
Burza nekretnina - Barometar cijena nekretnina  
Internetski portali agencija za promet nekretnina  
Internetski portal Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja  
Internetski portal Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave

# UVOD

naručitelj:	STEČAJNA MASA IZA LEX HOLDING D.O.O., OIB: 74475510496, ZAGREB, JURIŠIĆEVA BR.8		
lokacija:	Zagreb - Šestine, Sudiščak 8 zk.č.br. 799/4, k.č.br. 885/6, k.o. Šestine		
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG FINANCIJSKOG POSLOVANJA		
	vrsta nekretnine:	STAN	
	datum pregleda nekretnine:	3.6.2022	
	dan kakvoće:	13.6.2022	
	dan vrednovanja:	13.6.2022	
	srednji tečaj HNB:	1€=	7,518068 kn

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna. Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja trenutne prometne (tržišne) vrijednosti. Prometna vrijednost nekretnine predstavlja stvarnu, tržišnu vrijednost, mijenja se te ovisi o nizu faktora. Procjena je izvršena na temelju kvalitete, kvantitete (vrijednosti 1 m<sup>2</sup>), održavanja, starosti i trošnosti nekretnine, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) te procijenjenoj vrijednosti ulaganja iskazanoj na dan kakvoće.

Prema prostorno planskoj dokumentaciji i izvidom na terenu vidljivo je da se predmetna nekretnina nalazi u zoni B - amplitude tektonskih pokreta veće od 0,6 mm, strmi pomaci geodetskih točaka u prostoru veći od 70°, izražena kompresija prostora u zoni rasjeda Stubica - Kašina, zbog različitih pomaka glasnih strukturnih bolokva Medvednice: Sljemena i Zelinske Gore, pojave potresa. Također je vidljivo da je zabilježeno aktivno površinsko; plitko klizište nejasnih granica južno i istočno od predmetne nekretnine. Iz navedenog može se zaključiti da se nekretnina u trenutku izrade procjene ne nalazi na klizištu.

## DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz zemljišne knjige  
Prijepis posjedovnog lista  
Izvod iz katastarskog plana

Izvodi iz planske dokumentacije

## VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	Šestine	katastarska čestica:	799/4
zk izvadak broj:	15760	opis nekretnine:	trosobni stan u podrumu kuće i pripadajući vrt
broj poduloška:	-		

## STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Nije priložena dozvola Građevinska dozvola	Temeljem priloženih dokaza nepoznat je status zakonitosti
upis u z.k. i katastar:	u skladu sa upisom u zemljišne knjige podaci u z.k. i katastru se ne podudaraju teret postoji	

# LOKACIJA I OČEVID

opis lokacije:

Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Šire područje grada okuplja više od milijun stanovnika. Povijesno gledajući, grad Zagreb je izrastao iz dva naselja na susjednim brežuljcima, Gradeca i Kaptola, koji čine jezgru današnjeg grada, njegovo povijesno središte. Nalazi se na jugozapadnom rubu Panonske nizine na prosječnoj nadmorskoj visini od 122 m, podno južnih padina Medvednice, na lijevoj i desnoj obali rijeke Save. Položaj grada, koji je na mjestu spajanja alpske, dinarske, jadranske i Panonske regije, omogućio je da Zagreb postane most između srednjoeuropskog i jadranskog područja. Kao najveći i glavni grad, Zagreb je kulturno, znanstveno, gospodarsko i upravno središte Republike Hrvatske i Zagrebačke županije. Zahvaljujući ulozi najvećeg prometnog centra u Hrvatskoj, razvijenoj industriji, znanstvenim i istraživačkim ustanovama, Zagreb je gospodarski najrazvijeniji grad u Hrvatskoj.

## STANOVNIŠTVO PO NASELJIMA, POPIS 2021. (izvor: DZS)

Ime županije	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Grad Zagreb	Zagreb	Zagreb	665.774

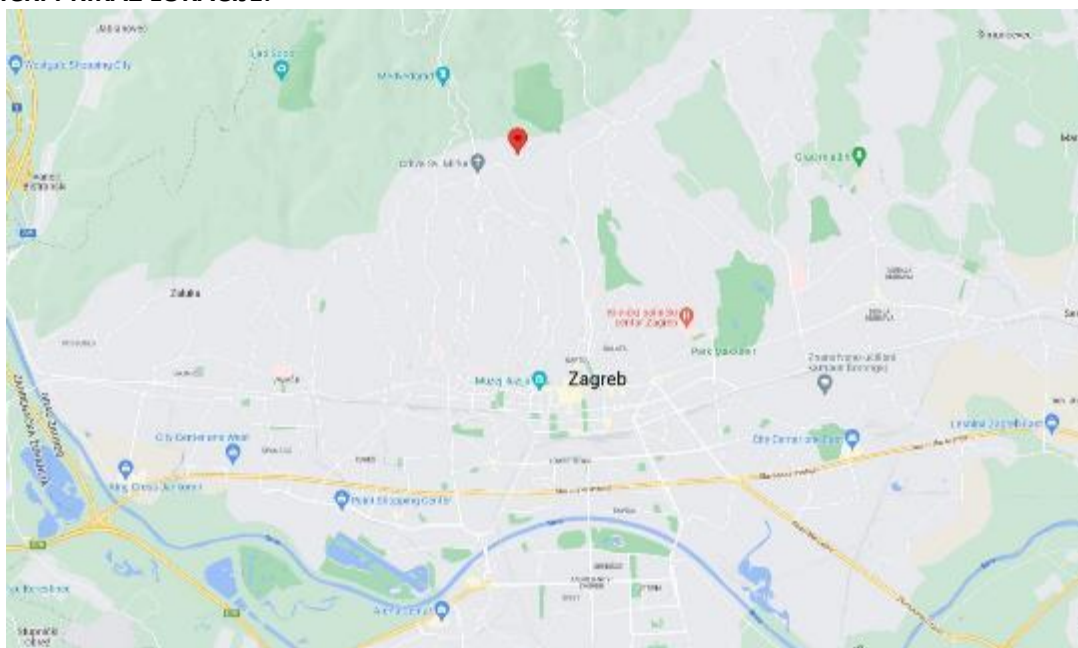
opis nekretnine:

Nekretnina je u naravi stan u podrumu (suterenu) zgrade koji se sastoji od više prostorija, kojemu pripada i kućni vrt. Okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene. Predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu. U blizini su glavni gradski javni i društveni sadržaji. Onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa. Zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje. Mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena. **Ulazak u nekretninu nije bio omogućen. Unutrašnje uređenje pretpostavljeno je temeljem dobivenih fotografija na uvid od stečajnog upravitelja.**

## LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

pristup:	omogućen	javni prijevoz:	omogućen
parkiralište:	otežano	kolni ulaz:	otežan

## GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:





## OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	STAN		
godina procjene:	2022		
godina izgradnje:	2006	katnost:	Po+P+Potk
rekonstrukcija:		položaj:	Po

### KONSTRUKCIJA:

temelji:	betonski			međukatna konstr.:	monta		
nosiva konstrukcija:	blok opeka	AB		krovište i pokrov:	drveno	crijep	

### ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	obloženo	ožbukano		obrada zidova:	bez uvida		
obrada podova:	bez uvida			obrada stropova:	bez uvida		

### STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	bez uvida			ostakljenje:	izo		
vanjska stolarija:	pvc			zaštita od sunca:	rolete		

### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	ima			električna energija:	ima		
kanalizacija:	ima			plin:	ima		
telefon i internet:	ima			grijanje:	bez uvida		
dodatne instalacije:				energetski certifikat:	nema priložen		

### FOTODOKUMENTACIJA:









fotografije dobivene na uvid od stačajnog upravitelja



# REKAPITULACIJA POVRŠINA

**napomena:** Površina je preuzeta iz priloženih podataka.

STAN	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
<b>podrum (suteran)</b>				
trosobni stan	138,39	1,00	138,39	
	<b>138,39</b>	---	<b>138,39</b>	---
<b>zemljište</b>				
vrt	113,25	0,10	11,33	
	<b>113,25</b>	---	<b>11,33</b>	---
<b>UKUPNO:</b>	<b>251,64</b>	---	<b>149,72</b>	---
Izvor površina: Zk izvadak				

ZEMLJIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
Šestine, Zagreb	15760	799/4	848
<b>UKUPNO:</b>			<b>848</b>

PRIPADAJUĆI DIO ZEMLJIŠTA PREMA ETAŽNOM VLASNIŠTVU				
zk.č.	Ukupna površina (m2)	Etažno vlasništvo	Udio	Pripadajuća površina (m2)
zk.č. 799/4, zk.o. Šestine, zk.ul. 15760	848	E-2	5525/10000	469

# PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

## USPOREDNA ILI POREDBENA METODA

Usporedna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, obiteljskih kuća, stanova, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane ili koje su na tržištu na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Zbog točnijeg izračuna, prije međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršit će se projekcija traženih u postignute cijene. U ovom se slučaju za izvođenje usporednih cijena koriste oglašene cijene onih nekretnina koji s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja, uz uvjet da datum oglašavanja poredbenih nekretnina nije stariji od 4 godine. Prilikom izračuna treba paziti da međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene usporednih nekretnina odstupaju od njihovog prosjeka unutar prihvatljivog raspona jer je to dokaz da se radi o podacima o kupoprodajama ili oglašenim cijenama u prosječnim tržišnim okolnostima, pogodnim za korištenje u procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina stana (m <sup>2</sup> )	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
13.6.2022	Šestine sjever	Grad Zagreb	799/4	115,12	podrum (suteran) / jug	---	---

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina stana (m²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
1	14.3.2022	Šestine sjever	Grad Zagreb	1.493,17	187,52	---	---	---
2	8.11.2021	Šestine sjever	Grad Zagreb	1.733,85	161,49	---	---	---
3	2.8.2021	Šestine sjever	Grad Zagreb	1.760,28	122,14	---	---	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	1.493,17	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	1.493,17
2	1.733,85	Grad Zagreb	116,560			1,000	1.733,85
3	1.760,28	Grad Zagreb	116,560			1,000	1.760,28

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	1.493,17	Grad Zagreb	14.3.2022	158,32	158,32	1,000	1.493,17
2	1.733,85		8.11.2021	158,32		1,000	1.733,85
3	1.760,28		2.8.2021	154,60		1,024	1.802,63

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE									
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Pripatci	Ostalo			
1	1.493,17	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.493,17	
2	1.733,85	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.733,85	
3	1.802,63	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.802,63	

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja				
1	1.493,17	-11%	183,38	Zadovoljava				
2	1.733,85	3%	57,30	Zadovoljava				
3	1.802,63	8%	126,08	Zadovoljava				
	<b>1.676,55</b>	<b>prosjeak</b>	<b>229,80</b>	<b>pravilo 2-sigma</b>				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanja (€/m <sup>2</sup> )					Ukupna odstupanja (€/m <sup>2</sup> )	Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.676,55	↓ -300	↓ -300	↓ -200	➡ 0	↓ -200	-1.000	676,55

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Stan E-2 upisan u zk ul 15760 zko Šestine	677	115	77.883	585.530
<b>Ukupno</b>			<b>77.883</b>	<b>585.530</b>
<b>Zakruženo</b>				<b>585.000</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,518068 kn/€				

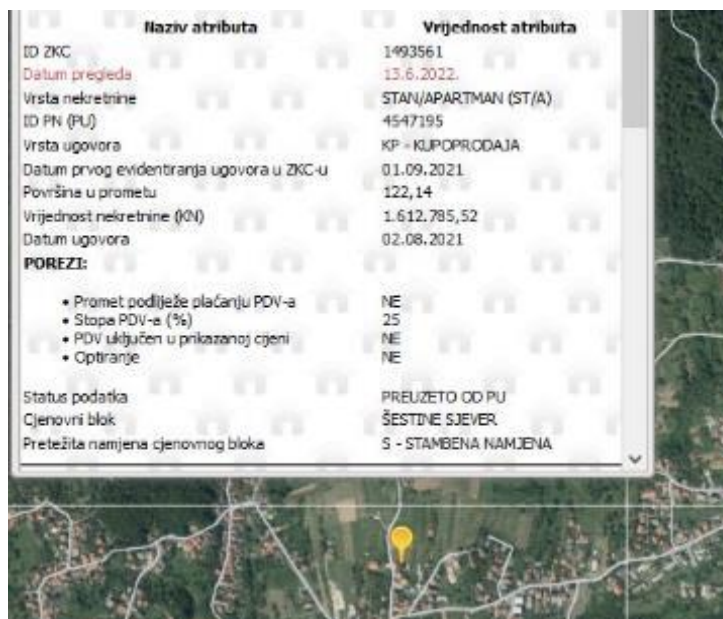




Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1684453
Datum pregleda	13.6.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4750125
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.05.2022
Površina u prometu	187,52
Vrijednost nekretnine (KN)	2.117.644,20
Datum ugovora	14.03.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠESTINE SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1552100
Datum pregleda	13.6.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4616341
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.12.2021
Površina u prometu	161,49
Vrijednost nekretnine (KN)	2.105.467,55
Datum ugovora	08.11.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠESTINE SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1493561
Datum pregleda	13.6.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4547195
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.09.2021
Površina u prometu	122,14
Vrijednost nekretnine (KN)	1.612.785,52
Datum ugovora	02.08.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠESTINE SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

## NALAZ I ZAKLJUČAK

Predmet ove procjene nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.

Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Srednji tečaj na dan izrade procjene koji je temelj za preračunavanje vrijednosti iznosi 1€= 7,518068 kn

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Stan E-2 upisan u zk ul 15760 zko Šestine	677	115	77.883	585.530
<b>Ukupno</b>			<b>77.883</b>	<b>585.530</b>
<b>Zakruženo</b>				<b>585.000</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,518068 kn/€				

Na temelju kvalitete izgradnje predmetne nekretnine i održavanosti iste, atraktivnosti lokacije i trenutnog stanja na tržištu nekretnina, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:	<b>77.883,00 €</b>
	<b>585.000,00 kn</b>

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 13. lipanj 2022.

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.



## PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Prijepis posjedovnog lista
- Izvod iz katastarskog plana
- Izvodi iz planske dokumentacije



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 12.06.2022. 22:43

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Broj ZK uložka: 15760

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22939/2022

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-32487/2022 (E-2)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	799/4	KUĆA BR. 8 TLOCRTNE POVRŠINE 173 ČM I DVORIŠTE, SUDIŠČAK			848	PRIPIS IZ ULOŠKA 6730
		UKUPNO:			848	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 26.06.2006. broj Z-44261/06 Zabilježuje se u smislu čl. 141. Zakona o gradnji NN-175/03 da kod upisa kuće br. 8 tlocrtne površine 173 čm, sagrađene na č.k.br. 799/4 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 4475/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) petrosobni stan u prizemlju i potkrovlju kuće, površine 127,90 m2, terasa 20,45 m2 i pripadajući vrt površine 55,50 m2, u etažnom nacrtu označen plavom bojom 1/2 GLEDA ĐURĐICA, OIB: 02618916129, KSAVERSKA CESTA BR. 111, ZAGREB 1/2 JANUŠIĆ PAVAO, OIB: 08716162202, KSAVERSKA CESTA BR. 111, ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 5525/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) trosobni stan u podrumu kuće, površine 138,39 m2 i pripadajući vrt površine 113,25 m2, u etažnom nacrtu označen crvenom bojom STEČAJANA MASA IZA LEX HOLDING D.O.O., OIB: 37226097108, ULICA KARDINALA ALOJZIJA STEPINCA 4, 31000 OSIJEK	
3.1	Zaprimljeno 05.06.2012. broj Z-29802/12 Temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-2795/12 od 29.05.2012. godine zabilježuje se ovrha	ZABILJEŽBA OVRHE
5.1	Zaprimljeno 15.06.2011. broj Z-31076/11 Temeljem pravomoćnog rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-434/10 od 26. srpnja 2010. godine i zaključka Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-618/2011 od 21. veljače 2011. godine te ispravka istog od 13. lipnja 2011. godine zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA
2.3	Zaprimljeno 22.01.2020.g. pod brojem Z-3559/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 1 ST-717/2019-7 20.01.2020. nad stečajnom masom iza Lex Holding d.o.o. OIB: 74475510496.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 1 (4475/10000)</b>			
1.1	Zaprimljeno 09.08.2007. broj Z-52304/07  Na temelju Sporazuma br. 202/07 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnosti od 08. kolovoza, 2007. potvrđenog po javnom bilježniku Zajec Vlasti pod br. OV-12076/07 uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 600.000,00 KN uvećano za ugovorene kamate na tražbinu i eventualne zatezne kamate, koje su promjenjive, kao i za eventualne troškove kao i ostale uvjete u skladu sa Sporazumom, za korist: <b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., JURIŠIĆEVA BR. 4, ZAGREB</b>	600.000,00 KN	
<b>1. Na suvlasnički dio: 2 (5525/10000)</b>			
1.3	Zaprimljeno 03.08.2016.g. pod brojem Z-35224/2016  Prvenstveni red upisa: Z-53035/2007  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016. pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-53035/07 (zaprimljeno 16. kolovoza 2007.) prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 450.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava Erste & Steiermärkische bank d.d. (OIB 23057039320), za korist novog založnog vjerovnika: <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41</b>	450.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK na 1.1
1.4	Zaprimljeno 03.08.2016.g. pod brojem Z-35224/2016  Prvenstveni red upisa: Z-54450/2007  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. 226 poduložak 14 k.o. Zadar		ZABILJEŽBA
<b>2. Na suvlasnički dio: 2 (5525/10000)</b>			
2.1	Zaprimljeno 30.12.2011. broj Z-64494/11  Temeljem rješenja posl. br. Ovr-3366/11 od 19. prosinca 2011. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.342.704,05 KN, sa zakonskim zateznim kamataima tekućim od 19. siječnja 2010. godine do isplate, po eskortnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećanoj za 5 postotnih poena, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>	2.342.704,75 KN	
2.2	Zaprimljeno 30.12.2011. broj Z-64494/11  Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.06.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.06.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠESTINE (Mbr. 335258)

Posjedovni list: 4156

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2237/10000	JANUŠIĆ PAVAO, KSAVERSKA CESTA 111, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (SUVLASNIŠTVO)	08716162202
2238/10000	GLEBA ĐURĐICA, KSAVERSKA CESTA 111, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (SUVLASNIŠTVO)	02618916129
5525/10000	LEX HOLDING D.O.O., JURJIŠĆEVA ULICA 8, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (SUVLASNIŠTVO)	74475510496

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		885/6	SUDIŠČAK	848	12		
			KUĆA BR.8, Zagreb, Sudiščak 8	173			
			DVORIŠTE	675			
Ukupna površina katastarskih čestica				848			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŠESTINE, 335258  
k.č. br. 865/6

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 13.06.2022









1 Informacije o geometriji

Gradjevinska dozvola UP/I - KLASA: UP/I-361-03/02-001/94 od 24.12.2002. go...

PODACI O AKTU

Vrsta akta: Gradjevinska dozvola UP/I

Klasifikacijska oznaka: UP/I-361-03/02-001/94

Datum zaprimanja zahijeva: 16.07.2002. godine

Datum rješavanja: 24.12.2002. godine

Datum izvršenosti akta: 22.01.2003. godine

Datum pravomoćnosti akta: 22.01.2003. godine

Status predmeta: Arhiva

LOKACIJA ZAHVATA

Katastarska čestica i općina: 885/6 k.o. Šestine

Mjesto, ulica i kućni broj: ZAGREB, SUDIŠČAK

OPIS GRADJEVINE

Namijena građevine: stambene namjene

NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA

Grad Zagreb, Gradski ured za prostorno uređenje, Izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sjedište Zagreb

Sudiščak

Podijeljeno

Stranica 23 od 24

