



Ksenija Jakopaš, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

10 000 Zagreb, Krajiška 14, tel./fax 01-3703-111

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

BROJ SPISA: R1-257/2026 osiguranje dokaza

PREDLAGATELJ: Dragoslav Subanović, Zagreb, Maretićeva 10,
(OIB: 33379150213)

PROTUSTRANKE:

1. Lisić Bisera, Bijeljina
2. Lisić Emina iz Zagreba, Radnički dol 38b, Zagreb
3. Jelenić Eduard, Nova cesta 60, Zagreb
4. Strčić Jasmina, Huzjanova ulica 8
5. Ekinović Emir, Psunjska 9, Zagreb

RADI: Osiguranja dokaza

Rješenjem suda imenovana sam vještakom u postupku osiguranja dokaza na nekretnini u Zagrebu na adresi Psunjska 9. Očevid suda obavljen je dana 13.05.2026. kada je objekt pregledan, izmjeren i fotografiran. Preuzela sam zadatak: "Utvrditi stanje stambene zgrade, utvrditi potrebne nužne popravke i iznos ulaganja, te dati mišljenje o mogućnosti etažiranja i fizičke diobe prije ulaganja."

Utvrđenje iz dokumentacije

Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige utvrđeno je sljedeće:

u broj zemljišnoknjižnog uložka 6628 k.o.Vrapče upisano je sljedeće:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 18.06.2026. 15:57

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25311/2026
Aktivne plombe: Z-26148/2026, Z-30523/2026**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6628

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1376/22	Psunjska ulica DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Psunjska ulica 9 POMOĆNA ZGRADA			202 101 87 14	
		UKUPNO:			202	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.04.2026.g. pod brojem Z-18606/2026	
2.1	ZABILJEŽBA, da za evidentiranje u katastru stambene zgrade Psunjska ulica 9 (87 m2)) i pomoćne zgrade (14 m2), sagrađenih na kčbr.1376/22, nije priložena uporabna dozvola.	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 9/96 LISIĆ BISERA, BIJELINJA	
3.	Suvlasnički dio: 9/96 LISIĆ EMINA, RADNIČKI DOL BR. 38 B, ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 9/96 JELENIĆ EDUARD, NOVA CESTA BR. 60, ZAGREB	
7.	Suvlasnički dio: 4/96 LISIĆ EMINA, PSUNJSKA BR. 9, ZAGREB	
8.	Suvlasnički dio: 48/96 SUBANOVIĆ DRAGOSLAV, OIB: 33379150213, AMRUŠEVA BR. 7, ZAGREB	
8.1	Zaprimljeno 06.02.2026.g. pod brojem Z-6319/2026 PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE 06.02.2026 FRANJIĆ JOSIP FRANJO, OIB: 77914613536, SELSKA CESTA 123/3, 10000 ZAGREB	na 8 (1.1)

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6628**B**
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.2	Zaprimljeno 15.05.2026.g. pod brojem Z-25311/2026 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Franjić Josipa Franje, Zagreb, Selska 123/3 (OIB 77914613536), radi opravdanja predbilježbe i uknjižbe prava vlasništva	na 8 (8.1)
9.	Suvlasnički dio: 2/96 SUBANOVIĆ DRAGOSLAV, OIB: 33379150213, MARETIĆEVA ULICA 10, 10000 ZAGREB	
10.	Suvlasnički dio: 2/96 EKINOVIĆ EMIR, OIB: 63746880899, ZAGREB, PSUNJSKA 9	
11.	Suvlasnički dio: 13/96 EKINOVIĆ EMIR, OIB: 63746880899, PSUNJSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.06.2026.

Pregledom katastarskih podataka i identifikacijom čestice utvrđeno je sljedeće:
Stambeni objekt koji je predmet ovog Nalaza i mišljenja izgrađen je na k.č.br. 2383 k.o. Rudeš.
Površina čestice iznosi 202 m².

Kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 18.06.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. RUDEŠ
k.č.br.: 2383

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



2.1. OPIS OBJEKTA I UTVRĐIVANJE STANJA OBJEKTA

Na k.č. br. 2383 k.o. Rudeš izgrađen je stambeni objekt katnosti suteran + visoko prizemlje+ kat + tavan.

Pregledom objekta utvrđena su slijedeća oštećenja:

Zidovi suterana bitno su oštećeni usljed djelovanja kapilarne vlage. Osim vanjskih zidova bitno su oštećeni i pregradni zidovi i stropovi, kao i unutarnja stolarija zbog utjecaja vlage. Prostori su puni gljivica i pljesni, a sa vanjskih zidova otpada žbuka.

Na stubištu objekta postoje značajnije strukturalne pukotine na stubišnim gredama.

Krovna konstrukcija je dotrajala i djelomično trula zbog procurijevanja. Žbuka podgleda stubišta je u potpunosti oštećena radi procurijevanja, a na dijelu krovišta nedostaje crijep. Na javnoj površini ispred objekta nalaze se ostaci dotrajalog crijepa koji je pao za vrijeme nevremena, te je moguće zaključiti da pokrov na predmetnom objektu predstavlja opasnost za prolaznike.

Na većem dijelu objekta nalazi se dotrajala fasada koja je dijelom otpala, a dijelom je bitno oštećena. Vanjska stolarija je većim dijelom dotrajala.

Predmetni objekt ne zadovoljava uvijete bitnih zahtjeva za građevinu koji moraju biti zadovoljeni da bi zgrada bila uporabljiva, a to je uvijet mehaničke stabilnosti i otpornosti i uvijet sigurnosti u korištenju.

Zakon o gradnji NN 55/25 u čl. 5 navodi temeljne zakone za građevinu koje zgrada mora zadovoljiti da bi bila uporabljiva.

Predmetni objekt ne zadovoljava niti jedan od ovih uvjeta.

Zgrada i prostori koji su predmet razmatranja nisu sigurni za korištenje iz sljedećih razloga:

Zgrada ne ispunjava bitne zahtjeve za građevinu (Zakon o gradnji – NN 55/25) a koji moraju biti ispunjeni da bi građevina bila uporabljiva:

Bitni zahtjevi za građevinu odnose se na mehaničku otpornost i stabilnost, sigurnost u slučaju požara, higijenu, zdravlje i zaštitu okoliša, sigurnost i pristupačnost građevine, zaštitu od buke, toplinska svojstva građevine, emisije u vanjsko okruženje građevine i održiva uporaba prirodnih izvora.

Slijedom svega navedenog zaključujem da objekt nije siguran za korištenje, te je potrebna djelomična rekonstrukcija i djelomična sanacija objekta kako bi se objekt doveo u stanje koje je sigurno za korištenje.

2.2. FOTODOKUMENTACIJA

STANJE STAMBENE ZGRADE - oštećenja

SUTEREN - oštećenje od kapilarne vlage



prostorije suterena bitno su oštećene usljed djelovanja kapilarne vlage

STUBIŠTE



na stubišnoj gredi i na stubišnom zidu postoje strukturalne pukotine koje je potrebno sanirati



podgled stubišta -
oštećenja nastala zbog procurijevanja krovišta



pukotina na zidu stubišta

STANJE PROČELJA I KROVIŠTA



krovište objekta je bitno oštećeno od procurijevanja, pokrov je dotrajavao



zidovi su znatno oštećeni uslijed djelovanja atmosferilija



dio pokrova je pao na ulicu - opasnost za prolaznike



crijep je dijelom pao sa krovišta što uzrokuje štetu na konstrukciji zbog procurijevanja, krovna građa je dijelom oštećena i dotrajala zbog procurijevanja

3. ISKAZ POVRŠINA I ANALIZA MOGUĆNOSTI FIZIČKE DIOBE U SKLADU SA SUVLASNIČKIM OMJERIMA UPISANIM U ZEMLJIŠNE KNJIGE

DOKAZNICA POVRŠINA		OBJEKT Stambeni objekt i pomoćni objekt Psunjska 9, Zagreb				
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	koefic.	komada	m ²
netto građevinska površina (NGP)						
STAMBENI OBJEKT						
SUTEREN (v=220 cm)						
1	hodnik	3,81	1,29	0,90	1,00	4,42
2	spremište 1	3,40	4,51	0,50	1,00	7,67
3	spremište 2	3,64	4,51	0,50	1,00	8,21
4	kuhinja	3,18	5,25	0,90	1,00	15,03
		-0,30	0,60	0,90	1,00	-0,16
5	wc	0,91	2,06	0,90	1,00	1,69
6	kupaona	0,91	1,70	0,90	1,00	1,39
7	spremište	1,15	3,96	0,75	1,00	3,42
ukupno prizemlje						41,66
VISOKO PRIZEMLJE						
1	stubište	2,40	5,25	1,00	1,00	12,60
STAN 1						
2	hodnik	2,41	2,15	1,00	1,00	5,18
3	kupaona	1,78	2,15	1,00	1,00	3,83
4	kuhinja	3,18	3,00	1,00	1,00	9,54
5	wc	0,91	1,05	1,00	1,00	0,96
6	spremište	0,91	1,85	1,00	1,00	1,68
7	soba 1	3,95	4,51	1,00	1,00	17,81
8	soba 2	3,26	4,51	1,00	1,00	14,70
ukupno STAN 1						53,70
ukupno visoko prizemlje						66,30
1. KAT						
1	stubište	2,40	5,25	1,00	1,00	12,60
STAN 2						
2	hodnik	2,41	2,15	1,00	1,00	5,18
3	kupaona	1,78	2,15	1,00	1,00	3,83
4	kuhinja	3,18	3,00	1,00	1,00	9,54
5	wc	0,91	1,05	1,00	1,00	0,96
6	spremište	0,91	1,85	1,00	1,00	1,68
7	soba 1	3,95	4,51	1,00	1,00	17,81
8	soba 2	3,26	4,51	1,00	1,00	14,70
9	balkon	2,50	1,00	0,25	1,00	0,63
ukupno STAN 2						54,33
ukupno kat						66,93
TAVAN						
1	stubište	2,40	5,25	1,00	1,00	12,60
2	tavanski prostor	7,36	0,25	0,15	1,00	0,28
		7,36	1,70	0,35	1,00	4,38

		7,36	2,60	0,50	1,00	9,57
		4,34	0,25	0,15	1,00	0,16
		4,34	1,70	0,35	1,00	2,58
		4,34	3,64	0,50	1,00	7,90
		-1,00	0,38	0,50	1,00	-0,19
		-0,10	0,70	0,50	1,00	-0,04
ukupno tavan		37,24				
SVEUKUPNO STAMBENI OBJEKT		212,13				
POMOĆNI OBJEKT 1						
PRIZEMLJE						
1	spremište 1	1,80	2,20	0,50	1,00	1,98
2	spremište 2	1,80	2,20	0,50	1,00	1,98
3	spremište 3	1,80	2,20	0,50	1,00	1,98
ukupno prizemlje		5,94				
SVEUKUPNO STAMBENI OBJEKT + POMOĆNI OBJEKT		218,07				

Temeljem iskaza površina utvrđeno je da sveukupna korisna površina stambenog objekta i pomoćnog objekta iznosi 218,07 m².

Na nekretnini postoji 5 suvlasnika čiji su suvlasnički omjeri slijedeći:

1. Lisić Biseri pripada 9/96 dijela nekretnine, tj. površina od 20,45 m².
2. Lisić Emini pripada 13/96 dijela nekretnine, tj. površina od 29,53 m².
3. Jelenić Eduardu pripada 9/96 dijela nekretnine, tj. površina od 20,45 m².
4. Subanović Dragoslavu pripada 50/96 dijela nekretnine, tj. površina od 113,57 m².
5. Ekinović Emiru pripada 15/96 dijela nekretnine, tj. površina 34,07 m².

Na k.č. br. 2383 k.o.Rudeš izgrađen je jedan poluugrađeni stambeni objekt katnosti suteran+ visoko prizemlje + kat + tavan i jedan pomoćni objekt prizemne katnosti.

Na očevidu je pregledana nekretnina, te je utvrđeno da se stambeni objekt sastoji od dvije samostalne uporabne cjeline. Jedna samostalna uporabna cjelina nalazi se u etaži visokog prizemlja, a druga samostalna uporabna cjelina nalazi se u etaži kata. Prostorije u etaži suterena nisu u uporabnom stanju. Samostalna stambena cjelina u etaži visokog prizemlja ima površinu 53,70 m², a samostalna stambena cjelina u etaži 1. kata ima površinu 54,33 m².

Slijedom toga proizlazi da već formirane samostalne stambene cjeline znatno odstupaju od površina koje pripadaju suvlasnicima. Osim toga na nekretnini je upisano 5 suvlasnika, a postoje samo dvije samostalne stambene cjeline.

Slijedom svega navedenog smatram da fizička dioba objekta prema suvlasničkim omjerima upisanim u zemljišne knjige nije moguća.

4. UTVRĐIVANJE MOGUĆNOSTI ETAŽIRANJA I FIZIČKE DIOBE U SKLADU SA SUVLASNIČKIM OMJERIMA PRIJE ULAGANJA

Razmatrajući mogućnost fizičke diobe smatram da fizička dioba nekretnine u zatečenom stanju na dan očevida nije moguća, jer nije zadovoljen uvjet uporabljivosti građevine, tj. zbog djelomične propasti nekretnine uslijed nekorištenja i neodržavanja, statičke nestabilnosti nosivog dijela konstrukcije (ruševno krovništvo, dotrajali ugrađeni dijelovi), te iz razloga što nisu zadovoljeni bitni zahtjevi za građevinu propisani Zakonom o gradnji . Sve uvijete sam navela prilikom utvrđivanja stanja objekta.

Etažiranje predmetnog objekta također nije moguće jer upisani suvlasnički omjeri suvlasnika ne odgovaraju površinama već formiranih samostalnih uporabnih cjelina. U predmetnom objektu postoje dvije samostalne uporabne cjeline, a postoji 5 suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi ne odgovaraju već formiranim samostalnim cjelinama.

S obzirom na zatečeno stanje objekta koji ne zadovoljava bitne zahtjeve za građevinu i suvlasničke omjere suvlasnika koji ne odgovaraju formiranim samostalnim cjelinama fizička dioba objekta nije moguća u skladu sa suvlasničkim omjerima. Također ne postoji niti mogućnost etažiranja u skladu sa suvlasničkim omjerima .

5. OPIS POTREBNIH NUŽNIH RADOVA I IZRAČUN POTREBNIH ULAGANJA**A. GRUBI GRAĐEVINSKI RADOVI**

broj stavke	tekst stavke	jedinica mjere	količina	jedinična cijena	cijena (EUR)
1.	ZEMLJANI RADOVI				
1.1.	Ručni iskop tla II ktg. u širokom iskopu (otkopu), na nivo donje kote temeljne ploče ili sraslog teren. Iskop proširen radi izvedbe hidroizolacije. Uključivo odvoz na gradilišnu deponiju. Obračun po m ³ tla u sraslom stanju.	m ³	40,00	40,00	1.600,00
1.2.	Dobava i postava drenažne cijevi i geotekstila . Obračun po m.	m	27,00	20,00	540,00
1.3.	Dobava i ugradnja revizijskog kontrolnog okna sa spajanjem na odvodnju. Obračun po m.	kom	1,00	250,00	250,00
1.4.	Dobava i nasipavanje batude oko podrumskih zidova. Obračun po m ³ .	m ³	20,00	12,00	240,00
1.5.	Zatrpavanje i razastiranje zemlje od dijela iskopa	m ³	20,00	45,00	900,00
1.6.	Odvoz dijela zemlje od iskopa	m ³	20,00	8,00	160,00
ZEMLJANI RADOVI UKUPNO					3.690,00

2. RUŠENJA I DEMONTAŽE

2.1.	Rušenje zabatnih zidova krovišta do nivoa ploče iznad 1. kata. Zidovi su od pune opeke bez armirano betonskih serklaža . Tijekom radova poduzeti sve potrebne mjere (podupiranje) kako nebi došlo do nekontroliranog urušavanja.	m ²	42,00	50,00	2.100,00
2.2.	Rušenje svih nadozida od opeke. Nadozidi su od opeke bez izvedenih serklaža. Sav otpadni materijal odvesti na gradski deponij.	m ²	10,00	25,00	250,00

2.3.	Obijanje žbuke u etaži suterena gdje su nastala oštećenja od vlage i na dijelovima stubišta gdje su nastala oštećenja od potresa. Sav otpadni materijal odvesti na gradski deponij.	m ²	205,00	10,00	2.050,00
2.4.	Demontaža horizontalne i vertikalne limarije	m	32,25	4,00	129,00
2.5.	Demontaža krovnog pokrova od utorenog crijepa	m ²	122,00	5,00	610,00
2.6.	Rušenje dva zidana dimnjaka. Dimnjaci se ruše od stropne ploče 1. kata. Šuta se odvozi na gradsku deponiju.	kom	2,00	500,00	1.000,00
2.7.	Demontaža kompletne drvene konstrukcije krovšta i letava.	m ²	122,00	12,00	1.464,00
2.8.	Demontaža gips kartonskih ploča sa zidova u suterenu (spremišta)	m ²	35,00	5,00	175,00
2.9.	Rušenje keramičkih pločica u kupaoni suterena	m ²	11,95	10,00	119,50
2.10.	Demontaža kade, wc- a i umivaonika u kupaoni suterena sa pripadajućom armaturom	kom	3,00	30,00	90,00
2.11.	Demontaža stubišnog prozora dim. 50x600 cm	kom.	1,00	30,00	30,00
2.12.	Skidanje stare dotrajale fasadne žbuke ručnim alatima ili pneumatskim strojevima sa temeljitim otprašivanjem podloge.	m ²	181,00	10,00	1.810,00
2.13.	Odvoz otpadnog materijala na gradsku deponiju	m ³	22,00	40,00	880,00
RUŠENJA I DEMONTAŽE UKUPNO					10.707,50

3. ARMIRANO BETONSKI RADOVI

3.1.	Betoniranje arm. bet.horizentalnih i vertikalnih serklaža betonom MB-25. U cijenu je uključena izrada oplata, odnosno dobava i prijevoz betona te strojna ugradba i njega svježeg betona.	m ³	1,72	750,00	1.290,00
3.2.	Betoniranje arm. bet. kosih krovnih serklaža zabata u zidovima od opeke, betonom MB-25. U cijenu je uključena izrada oplata, odnosno dobava i prijevoz betona te strojna ugradba i njega svježeg betona.	m ³	0,90	750,00	675,00

ARMIRANO BETONSKI RADOVI UKUPNO**1.965,00****4. ARMIRAČKI RADOVI**

4.1.	Dobava, sječenje, savijanje, postavljanje sa prijenosom armature srednje složenosti svih profila. U cijenu su uključene vrijednosti svih radova i materijala.				
a)	GA 240/360	kg	180,00	2,20	396,00
b)	RA 400/500	kg	350,00	2,20	770,00

ARMIRAČKI RADOVI UKUPNO**1.166,00****5. ZIDARSKI RADOVI**

5.1.	Zidanje zabatnih zidova i nadozida blok opekam u produžnom mortu 1:2:6. U cijenu su uključene vrijednosti svih radova i materijala.	m ³	52,00	70,00	3.640,00
5.2.	Zidanje 2 dimnjaka presjeka 40/40 cm. Komplet sa svim pripadajućim fazonskim komadima, montažnom AB konzolom za zidanje dimnjaka iznad krova i montažnom AB kapom.	m ¹	13,20	150,00	1.980,00
5.3.	Izrada ojačanja oštećenih greda i zidova stubišta FRCM mrežom.	m ²	7,50	16,00	120,00
5.4.	Gruba i fina žbuka zidova na mjestima sa kojih je prethodno otučena žbuka, s obradom svih niša, špaleta i slično. Gruba žbuka produžnim cementnim mortom marke M-5, a fina žbuka vapnenim mortom marke M-2,5.	m ²	205,00	18,00	3.690,00

ZIDARSKI RADOVI UKUPNO	9.430,00
-------------------------------	-----------------

6. TESARSKI RADOVI

6.1.	Izrada drvene krovne konstrukcije dvostrešnog krovišta prema projektu iz piljene drvene građe od četinaru II klase. U cijenu je uključen sav potreban rad kao i sva drvena građa, premazana zaštitnim fungicidnim premazom (kao xiladecor) ili slično,	m ²	122,00	75,00	9.150,00
6.2.	Poletvanje kosih krovnih ploha drvenim letvama četinari II klase. U cijeni je sadržan sav potreban materijal kao i premaz drvene građe zaštitnim fungicidnim sredstvom (kao xiladecor ili sl.). Obračun po m2 poletvane površine, mjereno po kosini	m ²	122,00	20,00	2.440,00

TESARSKI RADOVI UKUPNO	11.590,00
-------------------------------	------------------

7. LIMARSKI RADOVI

7.1.	Izrada i montaža žlijebova na okapnom rubu krova i spoj na vertikalne odvodne cijevi. Žlijebovi su iz pocinčanog bojanog lima s nagibom na obje strane, a pričvršćeni su pocinčanim željeznim kukama 30/3 mm za krovne roženice. U cijenu su uključene vrijednosti sve vrijednosti potrebnog rada i materijala.	m ¹	32,25	18,00	580,50
7.2.	Izrada i opšivanje dimnjaka sa pocinčanim bojanim limom debljine 0,55 mm, razvijene širine 50 cm. Ispod lima položiti sloj bitumenizirane krovne ljepenke. U cijenu su uključene vrijednost svih radova i materijala.	kom	2,00	55,00	110,00

LIMARSKI RADOVI UKUPNO	690,50
-------------------------------	---------------

8. KROVOPOKRIVAČKI RADOVI

8.1.	Pokrivanje krova crijepom. U cijenu su uključene vrijednosti svih radova i materijala. Obračun po m2 mjereno po kosini. Rad, materijal.	m ²	122,00	45,00	5.490,00
------	---	----------------	--------	-------	----------

8.2.	Pokrivanje sljemena krovišta. Sljemenjaci za pokrov betonskim crijepom, rad, materijal i sljemenjaci	m ¹	8,20	35,00	287,00
------	--	----------------	------	-------	--------

KROVOPOKRIVAČKI RADOVI UKUPNO	5.777,00
--------------------------------------	-----------------

9. IZOLATERSKI RADOVI

9.1.	Izrada vertikalne hidroizolacije vanjskih zidova suterena (izvana) s jednim hladnim premazom i dva sloja trake za varenje V-4 - vareno.	m ²	41,00	35,00	1.435,00
9.2.	Zaštita HI. Nabava i postava ekstrudiranog polistirena d= 5 cm i nabava i postava čepičaste folije.	m ²	41,00	22,00	902,00

IZOLATERSKI, RADOVI UKUPNO	2.337,00
-----------------------------------	-----------------

REKAPITULACIJA RADOVA

1.	ZEMLJANI RADOVI UKUPNO	3.690,00
2.	RUŠENJA I DEMONTAŽE	10.707,50
3.	ARMIRANO BETONSKI RADOVI	1.965,00
4.	ARMIRAČKI RADOVI	1.166,00
5.	ZIDARSKI RADOVI	9.430,00
6.	TESARSKI RADOVI	11.590,00
7.	LIMARSKI RADOVI	690,50
8.	KROVOPOKRIVAČKI RADOVI	5.777,00
9.	IZOLATERSKI RADOVI	2.337,00

GRAĐEVINSKI RADOVI UKUPNO:	47.353,00
-----------------------------------	------------------

B. OBRTNIČKI RADOVI**1. STOLARSKI RADOVI**

1.1.	Popravak i ličenje stare stolarije	m2	17,00	15,00	255,00
1.2.	Dobava i montaža stubišnog prozora dim. 50x600 cm	kom	1,00	2.500,00	2.500,00

SOBOSLIKARSKI I LIČILAČKI RADOVI UKUPNO	2.755,00
--	-----------------

2. KERAMIČARSKI RADOVI

(suteren)

2.1.	Popločenje poda i zidova keramičkim pločicama. Polaganje u CM1:3 ili lijepljenjem. U cijenu uključen sav potreban materijal s radom, rezanjem pločica i fugiranjem. Obračun po m2 postavljene površine.	m2	11,95	30,00	358,50
2.2.	Dobava i ugradnja tuš kade, wc-a i umivaonika sa armaturom	paušal	1,00	700,00	700,00

KERAMIČARSKI RADOVI UKUPNO	1.058,50
-----------------------------------	-----------------

3. SOBOSLIKARSKI I LIČILAČKI RADOVI

3.1.	Gletanje i bojanje unutarnjih novo žbukanih zidova i greda sa disperzivnom bojom za unutarnje radove.	m ²	205,00	7,00	1.435,00
------	---	----------------	--------	------	----------

SOBOSLIKARSKI I LIČILAČKI RADOVI UKUPNO	1.435,00
--	-----------------

4. FASADERSKI RADOVI

4.1.	Dobava i montaža skele za izvedbu fasade	m ²	204,00	6,00	1.224,00
4.2.	Strojno žbukanje pročelja termo žbukom u boji prema izboru investitora	m ²	218,00	35,00	7.630,00

FASADERSKI RADOVI UKUPNO	8.854,00
---------------------------------	-----------------

C. REKAPITULACIJA OBRTNIČKIH RADOVA

1.	STOLARSKI RADOVI	2.755,00
2.	KERAMIČARSKI RADOVI	1.058,50
3.	SOBOSLIKARSKI RADOVI	1.435,00
4.	FASADERSKI RADOVI	8.854,00

OBRTNIČKI RADOVI UKUPNO	14.102,50
--------------------------------	------------------

C. INSTALATERSKI RADOVI

1.1.	Dijagnostički pregled električara i vodoinstalatera sa manjim popravcima dootrajalih elemenata paušal	1,00	400,00	400,00
------	---	------	--------	--------

INSTALATERSKI RADOVI UKUPNO	400,00
------------------------------------	---------------

A. GRUBI GRAĐEVINSKI RADOVI	47.353,00
B. OBRTNIČKI RADOVI	14.102,50
C. INSTALATERSKI RADOVI	400,00
SVEUKUPNO:	61.855,50

CIJENA bez PDV-a	61.855,50
PDV-om:	15.463,88
CIJENA S PDV-om	77.319,38

MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK:

Zadatkom Suda određeno mi je da utvrditim stanje stambene zgrade na adresi Psunjska 9, Zagreb, te da utvrditim potrebne nužne popravke i iznos ulaganja. Također je određeno da dadem mišljenje o mogućnosti etažiranja i fizičke diobe prije ulaganja.

Pregledom stambene zgrade na licu mjesta utvrđeno je stanje stambene zgrade i potrebni nužni radovi kako bi zgrada bila sigurna za korištenje.

Zidovi suterena bitno su oštećeni usljed djelovanja kapilarne vlage , te je potrebna njihova sanacija. Sve prostorije u podrumu su bitno oštećene usljed djelovanja vlage, te je potrebno sa vanjske strane objekta izvršiti iskop zemlje kako bi se izvela hidroizolacija objekta sa vanjske strane objekta, što je jedino ispravno i trajno rješenje. U svim prostorijama u suterenu potrebno je otući žbuku oštećenu od vlage i izvršiti novo žbukanje prostorija, gletanje i bojanje. U etaži suterena također je potrebna i sanacija kupaone koja je također oštećena zbog djelovanja kapilarne vlage.

Na stubištu je potrebno sanirati pukotine nastale usljed potresa FRCM mrežom.

Potreban je popravak i ličenje stare stolarije. Prozor stubišta je potrebno promijeniti zbog bitnih oštećenja i dotrajalosti. Potrebna je kompletna rekonstrukcija krovišta. Na dijelu krovišta je pao crijep, te je drvena konstrukcija izložena atmosferilijama koje su izazvale oštećenje i truljenje greda i rogova. Također je potrebna izvedba dva nova dimnjaka od ploče 1. kata.

Osim krovišta, od atmosferskih utjecaja oštećeno je i pročelje objekta. Žbuka je dijelom trošna, a dijelom je otpala. Potrebno je otući staru žbuku ručnim alatima ili pneumatskim strojevima i izvesti novu žbuku.

Trošna žbuka i trošan crijep predstavljaju opasnost za prolaznike i stanare zgrade.

Izvršen je izračun potrebnih ulaganja sa detaljnim opisom radova koje je potrebno izvesti da bi objekt bio siguran za korištenje. Temeljem izračuna utvrđen je iznos ulaganja potreban za sanaciju ovog objekta kako bi se zadovoljili bitni zahtjevi za građevinu.

Iznos potrebnih ulaganja iznosi **77.319,38 EUR.**

Analizom mogućnosti etažiranja i fizičke diobe prije ulaganja utvrđeno je slijedeće:

Razmatrajući mogućnost fizičke diobe smatram da fizička dioba nekretnine u zatečenom stanju na dan očevida nije moguća, jer nije zadovoljen uvjet uporabljivosti građevine, tj. zbog djelomične propasti nekretnine uslijed nekorištenja i neodržavanja, statičke nestabilnosti nosivog dijela konstrukcije (ruševno krovište, dotrajali ugrađeni dijelovi), te iz razloga što nisu zadovoljeni bitni zahtjevi za građevinu propisani Zakonom o gradnji . Sve uvijete sam navela prilikom utvrđivanja stanja objekta. Etažiranje predmetnog objekta nije moguće i zbog činjenice što upisani suvlasnički omjeri suvlasnika ne odgovaraju površinama već formiranih samostalnih uporabnih cjelina. U predmetnom objektu postoje dvije samostalne uporabne cjeline, a postoji 5 suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi ne odgovaraju već formiranim samostalnim cjelinama.

S obzirom na zatečeno stanje objekta koji ne zadovoljava bitne zahtjeve za građevinu i suvlasničke omjere suvlasnika koji ne odgovaraju formiranim samostalnim cjelinama, fizička dioba objekta nije moguća u skladu sa suvlasničkim omjerima. Također ne postoji niti mogućnost etažiranja u skladu sa suvlasničkim omjerima .

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina:

Ksenija Jakopaš, dipl. ing. arh.

Dokumentacija:

1. Fotodokumentacija
2. Tlocrti etaža
3. Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

1. FOTODOKUMENTACIJA

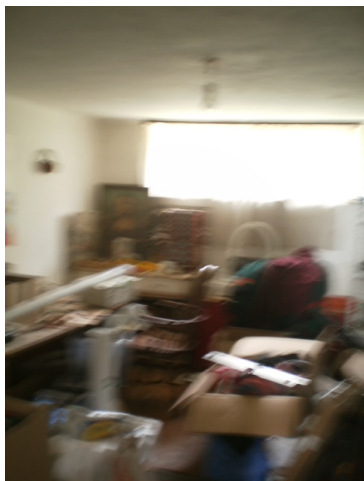


prednje i bočno pročelje

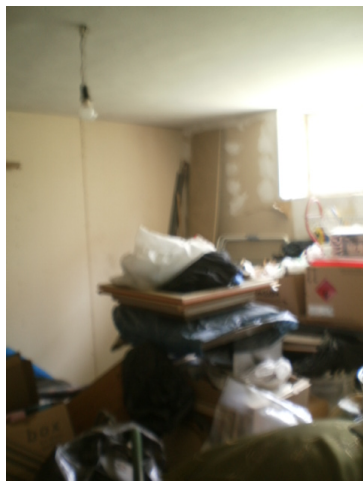


stražnje i bočno pročelje

suteran



spremište



spremište

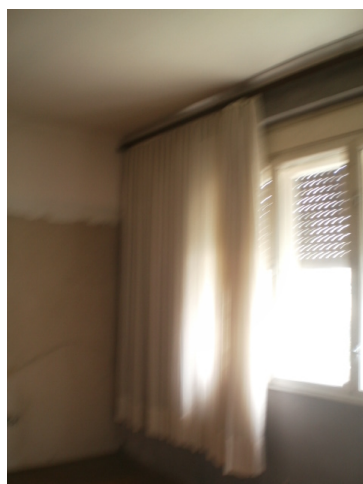


kuhinja

prizemlje



soba



soba



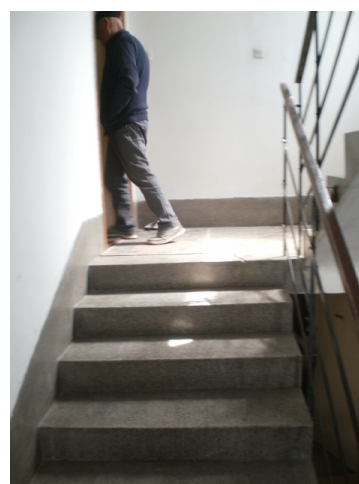
kuhinja



wc



kupaona

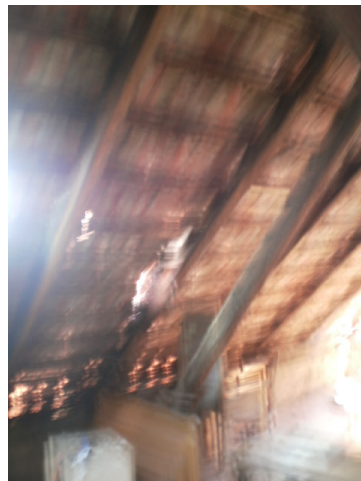


stubište

1. kat

Stan na 1. katu nije bilo moguće snimiti, jer Sudu nije bio omogućen ulazak u stan.
Prema izjavi predlagatelja tlocrtna dispozicija prostorija unutar ovog stana je ista kao i tlocrtna dispozicija prostorija stana u prizemlju, osim što predmetni stan ima balkon koji je izmjeren izvana.

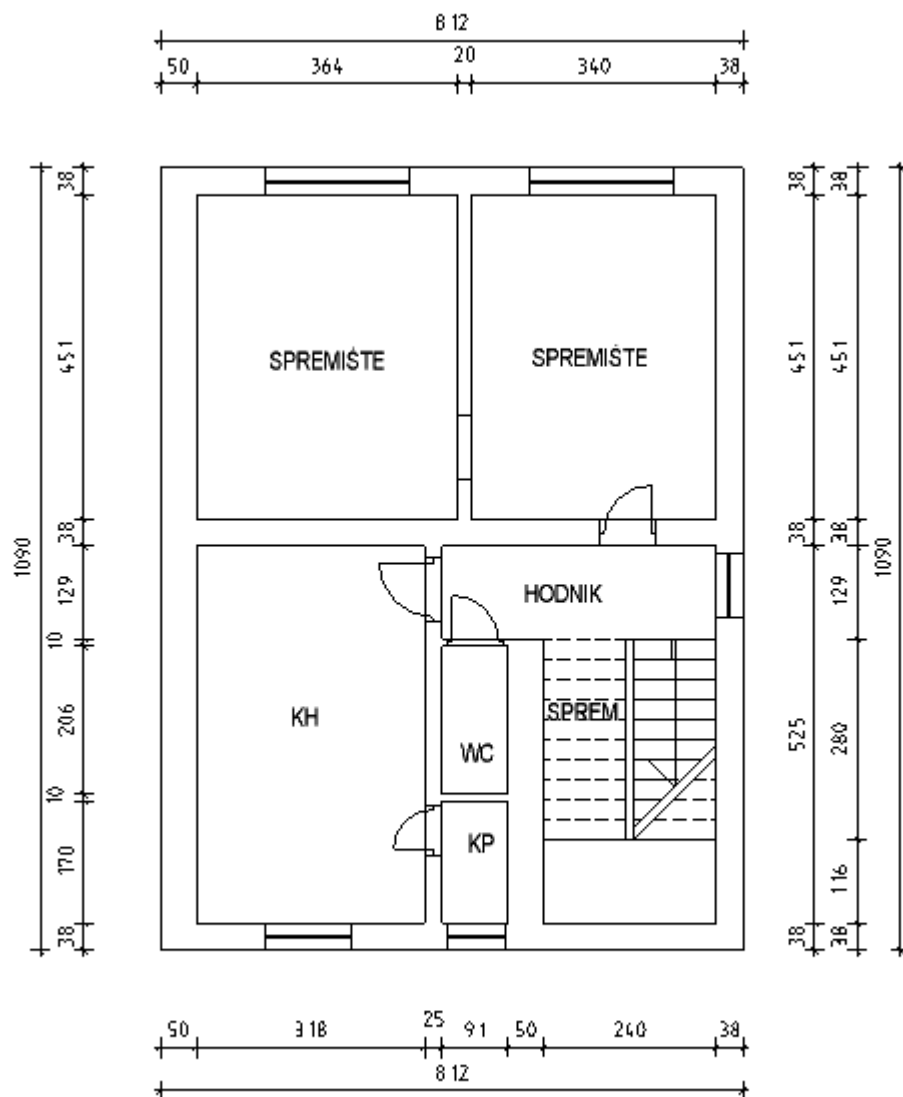
tavan



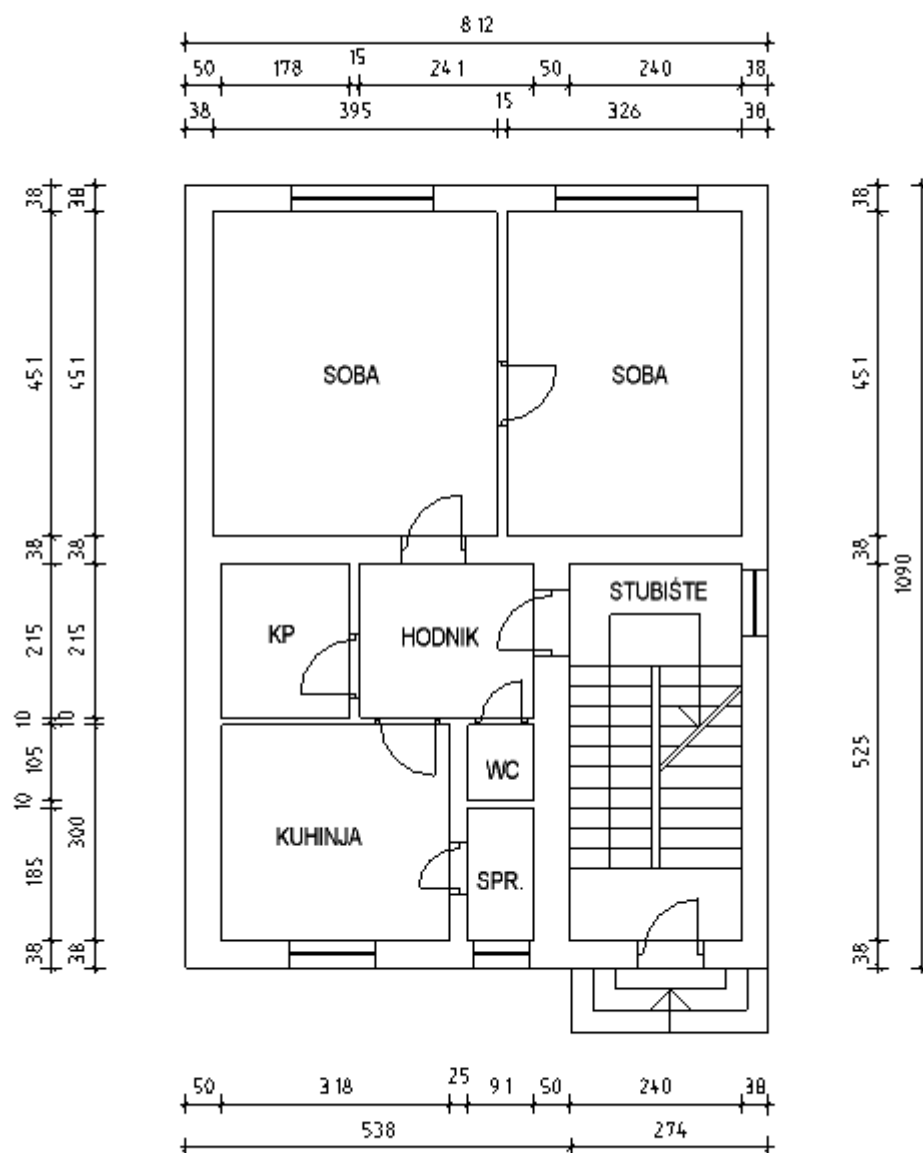
tavanski prostor

2. TLOCRTI ETAŽA

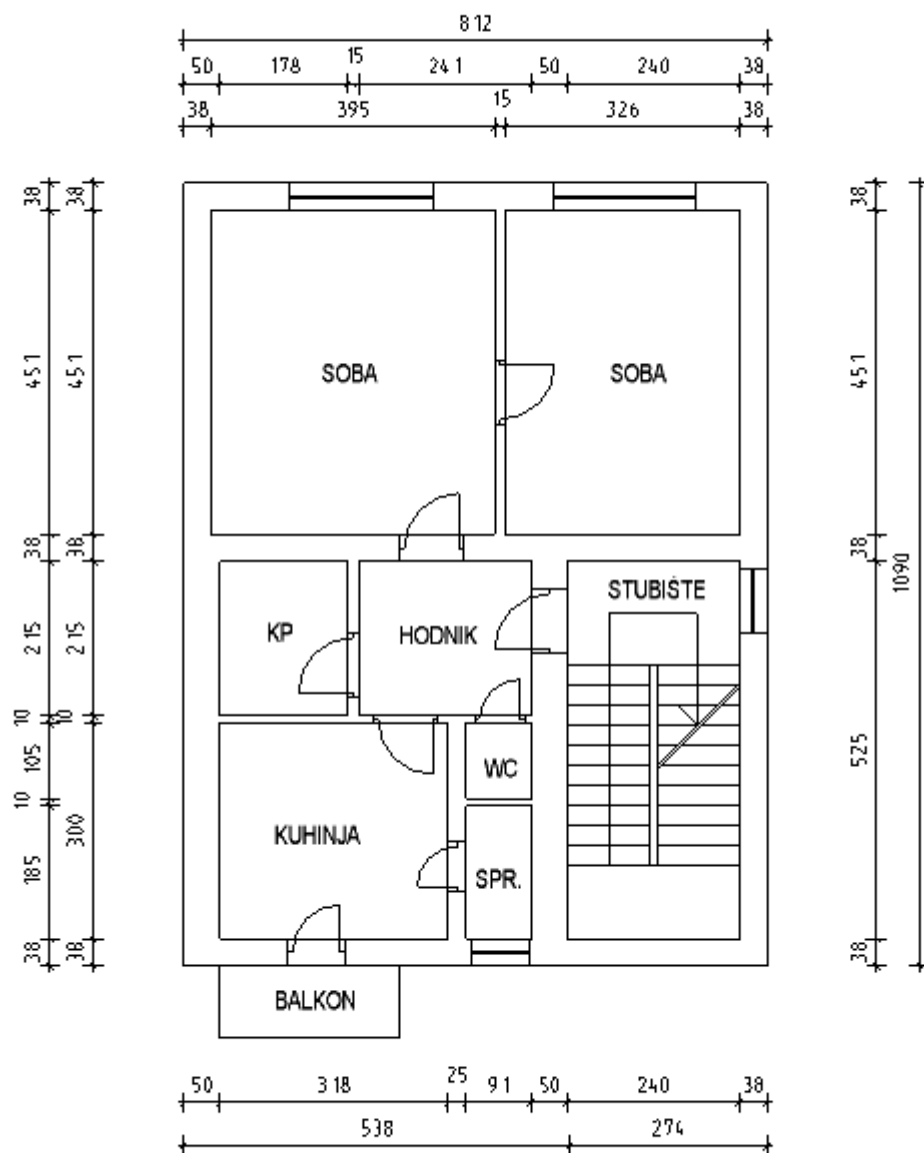
- tlocrt suterena



- tlocrt visokog prizemlja



• tlocrt 1. kata

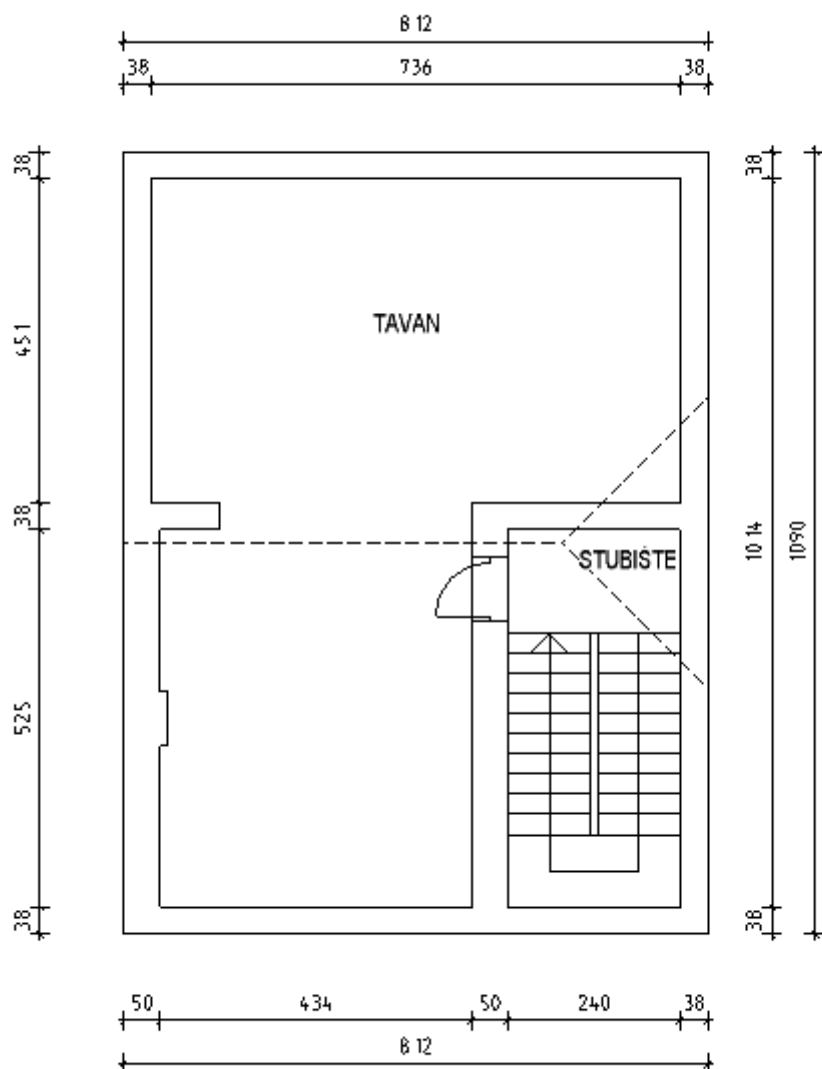


napomena!

Stan na 1. katu nije bilo moguće snimiti, jer Sudu nije bio omogućen ulazak u stan.

Prema izjavi predlagatelja tlocrtna dispozicija prostorija unutar ovog stana je ista kao i tlocrtna dispozicija prostorija stana u prizemlju, osim što predmetni stan ima balkon koji je izmjeren izvana.

- tlocrt tavana



3. RJEŠENJE MINISTARSTVA PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/631
URBROJ: 514-03-03-02/01-24-05

Zagreb, 15. studenog 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ksenije Jakopaš, diplomiranog inženjera arhitekture iz Kladja, Mirmovečka ulica 37, OIB: 75453298705, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ksenija Jakopaš, diplomirani inženjer arhitekture iz Kladja, Mirmovečka ulica 37, OIB: 75453298705, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ksenija Jakopaš, diplomirani inženjer arhitekture iz Kladja, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, ovjerenu presliku diplome Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekla visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera arhitekture, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

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



514UP17100324016315

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

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje Županijskog suda u Velikoj Gorici.

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Ksenija Jakopaš, Kladje, Mirmovečka ulica 37
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401631|5



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

KLASA: UP/I-710-03/25-01/758
URBROJ: 514-03-04/02-26-05

Zagreb, 12. veljače 2026.

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., 36/24. i 136/25.), povodom zahtjeva pravne osobe LUX STUDIO d.o.o. za usluge, Zagreb, Krajiška ulica 14, OIB: 40021777568, koji je u svojstvu osobe ovlaštene za zastupanje podnijela Ksenija Jakopaš iz Kladja, Mirmovečka ulica 37, OIB: 75453298705, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi LUX STUDIO d.o.o. za usluge, Zagreb, Krajiška ulica 14, OIB: 40021777568, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 12. veljače 2026.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ksenija Jakopaš iz Kladja, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe LUX STUDIO d.o.o. za usluge, Zagreb, podnijela je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Kseniju Jakopaš iz Kladja, imenovanu stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/631, URBROJ: 514-03-03-02/01-24-05 od 15. studenog 2024.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o



514|UPI710032501758|5

osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu 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.

MINISTAR
Damiir Habijan



DOSTAVITI:

1. LUX STUDIO d.o.o. za usluge, Zagreb, Krajiška ulica 14
– n/r Ksenija Jakopaš
2. Pismohrana-ovdje.



514|UP1710032501758|5