

Broj predmeta : 226/2019  
Naručitelj procjene: Janko Vidiček, stečajni upravitelj, Brazilska ulica 3, 10000 Zagreb  
Kat.općina: Zagreb - Šestine, k.č.br. 2597, p.l. 4045  
Z.k. općina: Šestine, z.k.č. 818/4, Z.k.ul. 2032, (E-3 i E-5)  
Adresa nekretnine: 10000 Zagreb, Zavižanska 10, Stan 1 i stan 2.

**NALAZ I MIŠLJENE**  
**O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
**I OSIGURANJU DOKAZA O STANJU ISTE**



U Zagrebu, studeni 2019.

IZRADIO:

PREDMET: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: k.č.br. 2597, K.o. Šestine  
z.k.č.br. 240/6, z.k.o. Šestine, z.k.ul. 73386,

ADRESA NEKRETNINE: 10000 Zagreb, Zavižanska 10

NARUČITELJ: Janko Vidiček, stečajni upravitelj, Brazilska ulica 3, 10000 Zagreb

STANJE NA TERENU: Stanovi S1 i S2 su nastanjeni

ZK. VLASNIŠTVO SIKUMA PROJEKT d.o.o u stečaju., 10000 Zagreb, Fijanova 4a  
OIB 21900041845

ZK TERETOVNICA (C): U z.k. izvatku je evidentiran teret. Isti nije uzet u procjeni.

PROCJENITELJ: Branko Šipić, ing.građ, OIB 02072155185  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Zagreb, D. Golika 36  
Ovlaštenje br. 4 Su-1518/16 od 27.01.2017, Županijski sud u Zagrebu.

DATUM OČEVIDA: 15.11.2019.

DAN KAKVOĆE: 15.11.2019.

DAN VREDNOVANJA: 15.11.2019.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE :

**Stan S1 4.620.000,00 kn**

**Stan S2 4.670.000,00 kn**

**UKUPNO S1 i S2: 9.290.000,00 kn**

Slovima: devetmilijunadvjestodevedeset tisuće kuna i 00/100 lipa

ili

**Si i S2 1.247.899,63 €**

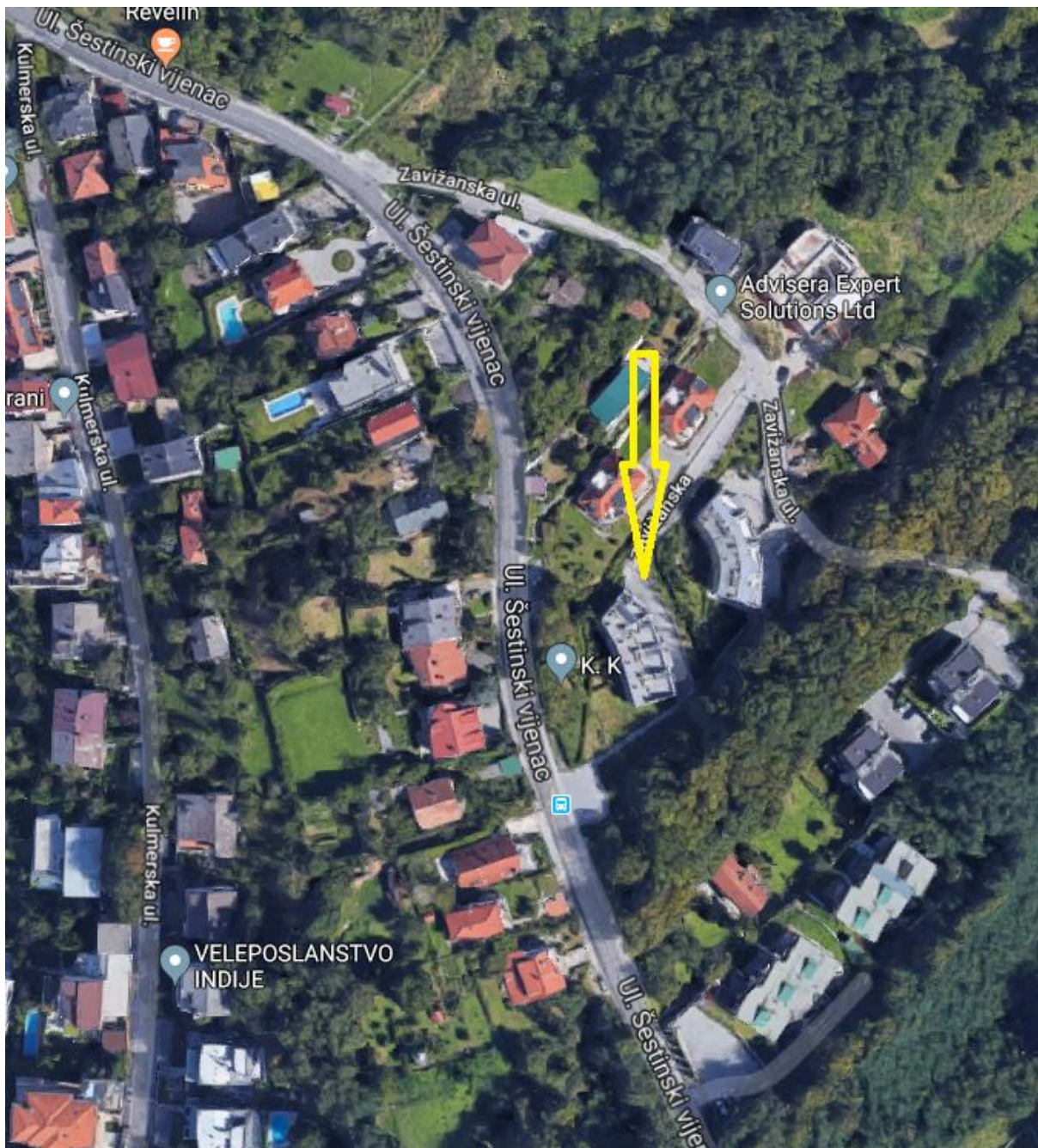
Srednji tečaj Hrvatske narodne banke na dan. 15.11.2019. **za 1€= 7,444509 kuna.**

## SADRŽAJ

1. UVOD
2. PODACI O NEKRETNINI I LOKACIJI NEKRETNINE
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
4. ZAKLJUČAK
5. PRILOZI

## 1. UVOD

Temeljem zahtjeva od strane gospodina Janka Vidičeka, ulica Brazilska 3, Zagreb u svojstvu stečajnog upravitelja, izradio sam svoj Procjembeni nalaz i mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnina S1 i S2 i osiguranju dokaza o stanju iste radi objave javnog nadmetanja radi prodaje.



Slika 1. Lokacija nekretnine,



Navedena katastarska čestica nalazi se u zoni građevinsko područje – izgrađeni dio prema Prostornom planu uređenja grada Zagreba, Klasa: 021-05/16-003/181, Ur.broj: 251-01-02-16-1 od 18.srpnja 2016 i izmjena.



Slika 2. PPU Grada Zagreba-

Nalaz i mišljenje izrađeno je u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( Narodne novine 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( Narodne novine 105/15 )
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine 114/2015 i 122/2015)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 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 i 152/14)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (Narodne novine br. 52/84)
- Hrvatska norma HRN ISO 9836:2002 - Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine br. 36/95; 70/97; 128/99; 57/00; 129/00; 59/01; 108/04 i 178/04; 38/09; 79/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13 i 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13)
- Zakon o gradnji (Narodne novine br. 153/13)
- Važeći građevinski normativi i propisi u R.H.
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine br.107/07, 144/12 i 14/14)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (Narodne novine br. 100/12);
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine (Narodne novine br. 136/06,135/10, 14/11 i 55/12)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknada ( Narodne novine br. 74/14),
- Bazi podataka o kupoprodajnim cijenama koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- Činjeničnog stanja utvrđenog na licu mjesta

Zadatak vještačenja je utvrđivanje namjene predmetne nekretnine prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, te u skladu sa time i procjena tržišne vrijednosti navedenog prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan Srednji tečaj Hrvatske narodne banke na dan 15.11.2019. **za 1€= 7,444509 kuna**

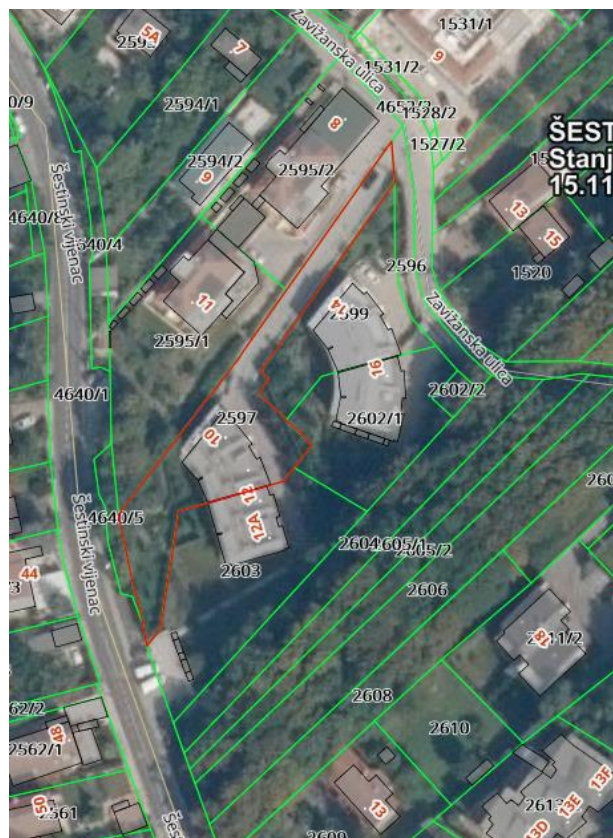
Predmet ove procjene nije imovinsko- pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.

Zemljište na kojoj je izgrađena stambena zgrada , k.č. 2597 k.o. Šestine, u cijelosti je urbanizirana i spojena na gradsku infrastrukturu, vodu i elektro distribuciju. Kanalizacija je spojena na javnu kanalizaciju.

U neposrednoj blizini postoje trgovačke usluge kao i stajalište gradskog autobusa.

Na predmetnom zemljištu, procijenjeni stanovi imaju vlastito parkiralište oznake P1 i P2.

Negativna saznanja o predmetnom zemljištu nema.



Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Branko Šipić, 10000 Zagreb, D.Golika 36,OIB: 02072155185,  
ž.r.č.Zaba HR1623600003113340891,Tel ++385(0)1 36 65 903; Mob. ++385(0)91 16 00 841,mail brasipic@xnet.hr  
Str. 7 od 25



## 2.2. LEGALNOST OBJEKTA U PROSTORU:

Temeljem elaborata posebnih dijelova zgrade potvrđenog potvrdom Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštiti okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektora za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjela za graditeljstvo, Prvi područni odsjek za graditeljstvo broj klasa: 361-08/2009-03/48, ur.broj:251-13-22/211-09-3 od 12.05.2009.godine, očitovanja volje za upis posebnih dijelova nekretnine od 14.05.2009.godine i povijesnog izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 14.05.2009.godine upisuje se posebni dijelovi i uknjižuje pravo vlasništva.

Analogno upisu u zemljišno knjižnom ulošku zko Šestine, zkč 240/6 i zk ulošku 73386 može se smatrati da je stambeni objekt u cijelosti legalan.



Slika 4. Pogled na fasadu sa zapadne strane ( sa strane vrta)



### 3. OČEVID LOKACIJE I NEKRETNINE

Očevid je izvršen 15.11.2019. u 10 sati.

Za očevid kao i za procjenu nekretnine nije predočena niti dostavljena tehnička dokumentacija nekretnine a nije niti omogućen pregled unutar objekta.

Procjena je izvršena na temelju vizualnog pregleda oko objekta kao i podacima saznatim iz zemljišno knjižnog uloška i izvodima iz katastra.

Zbog vremenskog roka izrade procjene nije bila moguća daljnje istraživanje dobave dokumentacije.

### 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

STAMBENA ZGRADA- Stanovi S1 i S2

OPIS:svaki stan se sastoji od:

VIŠEETAŽNI STAN OZNAKE S1, koji se sastoji od duplex garaže, kupaoalice, hodnika, unutarnjeg stubišta, ulaznog predprostora ukupne netto korisne površine 56,21 m<sup>2</sup> u podrumu stambene građevine, od dvije spavaće sobe, radne sobe, dvije kupaoalice, hodnika i stubišta ukupne netto korisne površine 71,18 m<sup>2</sup> povezan sa dvije terase ukupne netto korisne površine 19,39 m<sup>2</sup> u prizemlju stambene zgrade, od dnevnog boravka s blagavonom, kuhinje, hodnika, unutarnjeg stubišta, ukupne netto korisne površine 52,41 m<sup>2</sup> sa dvije lođe i terasom ukupne netto korisne površine 35,28 m<sup>2</sup>, na katu stambene zgrade, te od kuhinje, hodnika i unutarnjeg stubišta, ukupne netto korisne površine 15,92 m<sup>2</sup>, povezan sa dvije terase i zelenim vrtom ukupne netto korisne površine 50,22 m<sup>2</sup> u potkrovlju stambene građevine, ukupne netto korisne površine stana sa lođom i terasom 300,61 m<sup>2</sup>, povezan sa sporednim dijelovima i to parkiralištem oznake P1 ukupne netto korisne površine 37,48 m<sup>2</sup>, vrtom oznake V1 ukupne netto korisne površine 170,63 m<sup>2</sup> i vrtom oznake V2 ukupne netto korisne površine 32,11 m<sup>2</sup>, na priloženom elaboratu sve obojeno plavom bojom, sveukupne netto korisne površine (stana, terase, lođe, parkirališta i vrta) 540,83 m<sup>2</sup>

VIŠEETAŽNI STAN OZNAKE S2, koji se sastoji od duplex garaže, kupaoalice, hodnika, unutarnjeg stubišta, ulaznog predprostora ukupne netto korisne površine 56,21 m<sup>2</sup> u podrumu stambene zgrade, od dvije spavaće sobe, radne sobe, dvije kupaoalice, hodnika i stubišta ukupne netto korisne površine 71,18 m<sup>2</sup> povezan sa dvije terase ukupne netto korisne površine 14,54 m<sup>2</sup> u prizemlju stambene građevine, od dnevnog boravka s blagavonom, kuhinjom, hodnikom, unutarnjeg stubišta, ukupne netto korisne površine 52,41 m<sup>2</sup> povezan sa dvije lođe i terasom ukupne netto korisne površine 35,28 m<sup>2</sup> na katu stambene zgrade, te od kuhinje, hodnika i unutarnjeg stubišta, ukupne netto korisne površine 15,92 m<sup>2</sup>, povezan sa dvije terase i zelenim vrtom ukupne netto korisne površine 50,22 m<sup>2</sup> u potkrovlju stambene građevine, ukupne netto korisne površine stana sa lođom i terasom 295,76 m<sup>2</sup>, povezan sa sporednim dijelovima i to parkiralištem oznake P2 ukupne netto korisne površine 35,10 m<sup>2</sup>, vrtom oznake V3 ukupne netto korisne površine 254,14 m<sup>2</sup> i vrtom oznake V4 ukupne netto korisne površine 38,74 m<sup>2</sup>, na priloženom elaboratu sve obojeno ružičastom bojom, sveukupne netto korisne površine (stana, terase, lođe, parkirališta i vrta) 614,74 m<sup>2</sup>

GODINA IZGRADNJE: 2009. godina

KATNOST STANA: podrum, prizemlje, kat i potkrovlje  
 DIZALO: Ne postoji

LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:  
 adresa: ZAGREB, Zavižanska 10 i 10a

KATASTARSKA ČESTICA: 2597, K.O. Šestine

Z.K. ČESTICA: 240/6, z.k.o. 335258 Šestine

PROMETNA POVEZANOST:  
 pristup: lokalna ulica  
 javni prijevoz: autobus  
 parkiralište: vlastito -označeno ispred zgrade

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:  
 vodovod: gradski  
 kanalizacija: gradska  
 struja: priključena  
 plin: ima  
 telefon: ima  
 WiFi internet: ima  
 grijanje: etažno centralno plin  
 hlađenje: klima

### Procjena vrijednosti apartmana:

Za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine mogu se uzeti tri jednako vrijedna postupka:

- postupak usporedne vrijednosti
- postupak procjene vrijednosti iz budućeg prihoda
- postupak procjene prema građevinskoj vrijednosti

Vrijednost stambenih objekata u pravilu se procjenjuju postupkom usporedne vrijednosti a koji se temelji na stanju na tržištu te zbirci kupo-prodajnih ugovora i interkvalitativno izjednačenja a sve prema Zakonu i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za poredbenu metodu primijenit će se kupoprodajni ugovori dobiveni na portalu e-nekretnine. (<https://nekretnine.mgipu.hr>).



Slika 5. LOKACIJA KUPOPRODAJNIH UGOVORA



	1	2	3	4	5	6	7	8	9
ID ZKC	879419	636736	713929	777577	982258	423228	1169341	842032	1148810
Datum pregleda	14.11.2019.	14.11.2019.	14.11.2019.	14.11.2019.	14.11.2019.	14.11.2019.	14.11.2019.	14.11.2019.	14.11.2019.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3341801	3481287	3037053	2570720	3896849	3046070	3734540	3734540	3594775
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	415,17	138,79	138,79	145,8	261,15	167,22	86,46	104,92	94,09
Vrijednost nekretnine (KN)	1.288.641,38	1.427.004,12	1.022.042,47	1.884.621,59	2.075.001,88	942.903,44	1.220.497,41	967.239,00	1.116.765,75
Datum ugovora	5.2.2016	05.05.2016.	20.2.2013	23.9.2017	21.08.2018.	31.05.2019.	06.09.2019.	17.01.2018.	03.04.2017.
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA
k.o.	ŠESTINE	ŠESTINE	ŠESTINE	ŠESTINE	ŠESTINE	ŠESTINE	ŠESTINE	ŠESTINE	ŠESTINE
kč	2603	2595/1	2595/1	2595/1	2613/1	2613/2	2611/2	2611/3	2665
kn/m2	3.103,89	10.281,75	7.363,95	12.926,07	7.945,63	5.638,70	14.116,32	9.218,82	11.869,12
NAPOMENA: Izuzima se od obračuna	Preniska cijena		Ugovor stariji od 5 godina		Niska cijena	Preniska cijena			

	2	4	7	8	9
ID ZKC	636736	777577	1169341	842032	1148810
Datum pregleda	14.11.2019.	14.11.2019.	14.11.2019.	14.11.2019.	14.11.2019.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3481287	2570720	3734540	3734540	3594775
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	138,79	145,8	86,46	104,92	94,09
Vrijednost nekretnine (KN)	1.427.004,12	1.884.621,59	1.220.497,41	967.239,00	1.116.765,75
Datum ugovora	05.05.2016.	23.9.2017	06.09.2019.	17.01.2018.	03.04.2017.
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA
k.o.	ŠESTINE	ŠESTINE	ŠESTINE	ŠESTINE	ŠESTINE
kč	2595/1	2595/1	2611/2	2611/3	2665
j.c. Kn/m2	10.281,75	12.926,07	14.116,32	9.218,82	11.869,12
EVAULACIJA CIJENE koef.	1,3234	1,2320	1,0000	1,1690	1,3021
Evaulirana jed.cijena kn/m2	13.606,87	15.924,92	14.116,32	10.776,81	15.454,78
Evaulirana ugovorena cijena	1.888.497,25	2.321.853,80	1.220.497,41	1.130.702,39	1.454.140,68
Ukupna ug.cijena	8.015.691,54				
Ukupna površina	570,06				
Prosječna cijena	14.061,14				

	2	4	7	8	9
ID ZKC	636736	777577	1169341	842032	1148810
Datum pregleda	14.11.2019.	14.11.2019.	14.11.2019.	14.11.2019.	14.11.2019.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3481287	2570720	3734540	3734540	3594775
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	138,79	145,8	86,46	104,92	94,09
Vrijednost nekretnine (KN)	1.427.004,12	1.884.621,59	1.220.497,41	967.239,00	1.116.765,75
Datum ugovora	05.05.2016.	23.9.2017	06.09.2019.	17.01.2018.	03.04.2017.
Status podatka	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI	ŠESTINE - MLINOVI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA	S-STAMBENA NAMJENA
k.o.	ŠESTINE	ŠESTINE	ŠESTINE	ŠESTINE	ŠESTINE
kč	2595/1	2595/1	2611/2	2611/3	2665
j.c. Kn/m2	10.281,75	12.926,07	14.116,32	9.218,82	11.869,12
EVAULACIJA CIJENE koef.	1,3234	1,2320	1,0000	1,1690	1,3021
Evaulirana jed.cijena kn/m2	13.606,87	15.924,92	14.116,32	10.776,81	15.454,78
Razlika +/- 30%	0,97	1,13	1,00	0,77	1,10
Svi ugovori su u rasponu +/- 30% te se prihvaća jedinična cijena po m2 14.061,14 kn/m2					



Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromje- sečje	Bazni ind			
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb
2013.		104,63	108,86	102,74	103,51
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,69	105,31
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15

\* Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz se  
Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Indeks cijena nekretnina za međuvremensko usklađenje podataka za ugovorne vrijednosti

#### 4. ZAKLJUČAK

Nakon obilaska terena, provedenih analiza, proračuna i razmatranja dobivenih rezultata mišljenja sam da da je poštena tržišna cijena nekretnine:

##### 1. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E1)- višeetažni stan oznake S1

sveukupna neto korisna površina ( stana, terase, lođe, parkirališta i vrta 540,83 m<sup>2</sup>

##### 1.1.stan, terase i lođe

$$300,61 \text{ m}^2 \times 14.061,14 \text{ kn/m}^2 = 4.226.918,28 \text{ kuna}$$

##### 1.2. parkiralište P1

$$37,48 \text{ m}^2 \times 14.061,14 \text{ kn/m}^2 \times 0,20 = 105.402,31 \text{ kuna}$$

##### 1.3 vrt V1 = 170,63m<sup>2</sup> i V2= 32,11 m<sup>2</sup>, Ukupno 202,74 m<sup>2</sup>

$$202,74 \text{ m}^2 \times 14.061,14 \text{ kn/m}^2 \times 0,10 = 284.075,55 \text{ kuna}$$

---

**Ukupno stan E1, oznake S1**

**4.617.396,13 kune**

##### 2. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E2)- višeetažni stan oznake S2

sveukupna neto korisna površina ( stana, terase, lođe, parkirališta i vrta 614,74 m<sup>2</sup>

##### 2.1.stan, terase i lođe

$$295,76 \text{ m}^2 \times 14.061,14 \text{ kn/m}^2 = 4.158.722,77 \text{ kuna}$$

##### 2.2. parkiralište P2

$$35,10 \text{ m}^2 \times 14.061,14 \text{ kn/m}^2 \times 0,20 = 98.709,20 \text{ kuna}$$

##### 2.3 vrt V3 = 254,14 m<sup>2</sup> i V4= 38,74 m<sup>2</sup>, Ukupno 292,88 m<sup>2</sup>

$$292,88 \text{ m}^2 \times 14.061,14 \text{ kn/m}^2 \times 0,10 = 411.822,67 \text{ kuna}$$

---

**Ukupno stan E2, oznake S2**

**4.669.254,64 kuna**

---

**Ukupno stan S1 i S2**

**9.286.650,77 kuna**

**ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST 9.290.000,00 kuna**

Slovima: devetmilijunadvjestodevetdesettisuća i 00/100 lipa

ili

**1.247.899,63 €**

Srednji tečaj Hrvatske narodne banke na dan. 15.11.2019. **za 1€= 7,444509 kuna.**

Ovu sam procjenu i mišljenje izradio samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju, u svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnine a za potrebe Naručitelja.

Elaborat je izrađen u 3 (tri) jednaka primjerka od kojih dva dobiva Naručitelj a treći ostaje u arhivi procjenitelja.

U Zagrebu, 18.11.2019.

Izradio:

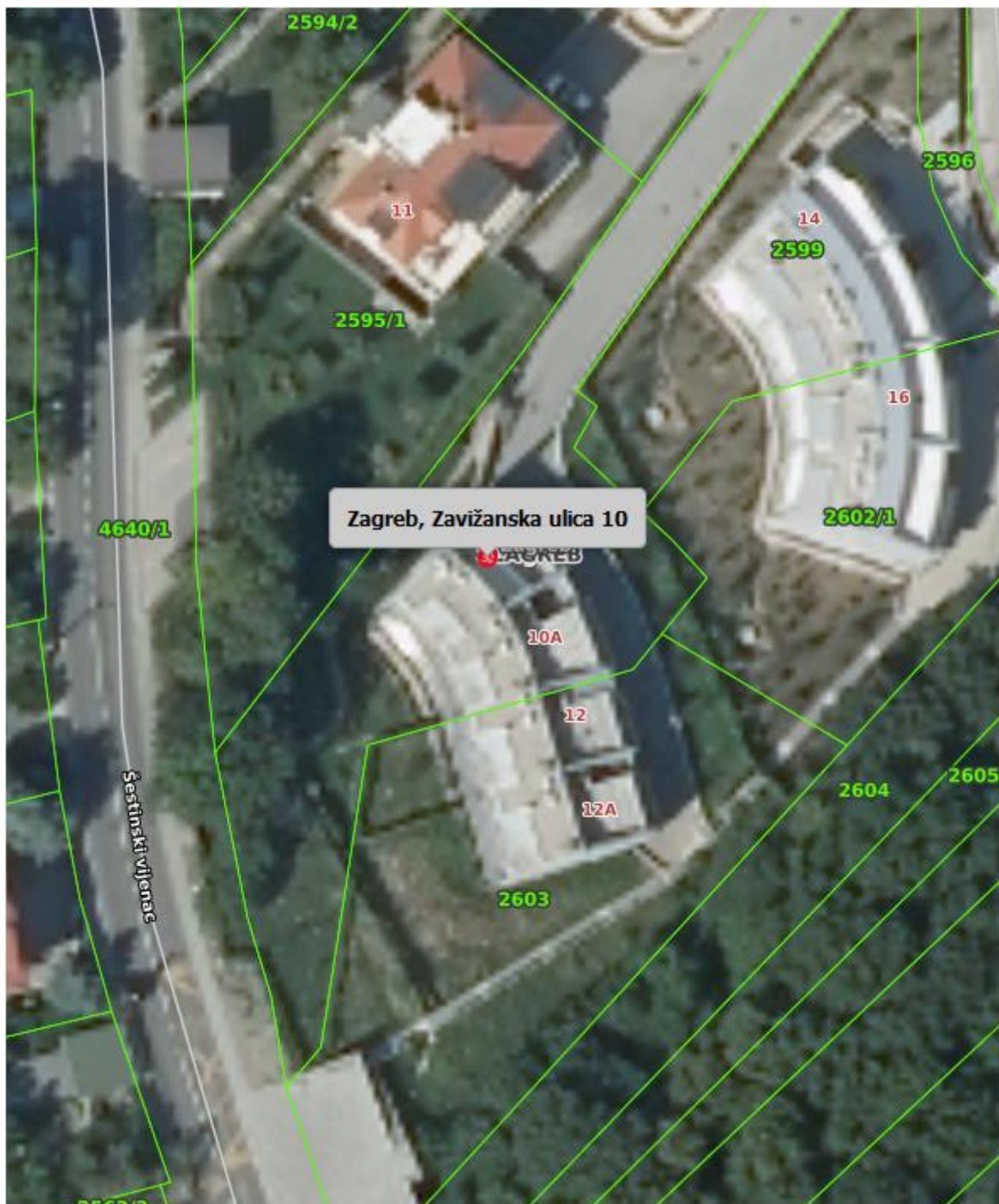


## 5. PRILOZI

### SADRŽAJ:

1. ZAJEDNIČKI INFORMACIJSKI SUSTAV ZEMLJIŠNIH KNJIGA I KATASTRA
2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
3. FOTODOKUMENTACIJA
4. RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U ZAGREBU

## 1. ZAJEDNIČKI INFORMACIJSKI SUSTAV ZEMLJIŠNIH KNJIGA I KATASTRA





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.11.2019. 00:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠESTINE (Mbr. 335258)

Posjedovni list: 4045

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SIKUMA PROJEKT D.O.O., FALLEROVO ŠETALIŠTE 22, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	21900041845

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
		2596	ZAVIŽANSKA PUT	230 230	33		
		2597	ZAVIŽANSKA ULICA STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Zavižanska ulica 10, 10A DVORIŠTE	1126 196 930	33		
		2599	ZAVIŽANSKA ULICA STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Zavižanska ulica 14 DVORIŠTE	689 197 492	33		
		2602/1	ZAVIŽANSKA ULICA STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Zavižanska ulica 16 DVORIŠTE	743 196 547	33		
		2602/2	ZAVIŽANSKA VOĆNJAK	48 48	33		
Ukupna površina katastarskih čestica				2836			

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

## 2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 13.11.2019. 00:33

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Broj ZK uložka: 73386

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40707/2019  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREBENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	240/6	STAMBENA ZGRADA BR. 10 ZAVIŽANSKA I DVORIŠTE			1126	Pripis iz ulotka 6626
		UKUPNO:			1126	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 47/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) višeetažni stan oznake S1, koji se sastoji od duplex garaže, kupaoalice, hodnika, unutarnjeg stubišta, ulaznog predprostora ukupne netto korisne površine 56,21 m <sup>2</sup> u podrumu stambene građevine, od dvije spavaće sobe, radne sobe, dvije kupaoalice, hodnika i stubišta ukupne netto korisne površine 71,18 m <sup>2</sup> povezan sa dvije terase ukupne netto korisne površine 19,39 m <sup>2</sup> u prizemlju stambene zgrade, od dnevnog boravka s blagavonom, kuhinje, hodnika, unutarnjeg stubišta, ukupne netto korisne površine 52,41 m <sup>2</sup> sa dvije lođe i terasom ukupne netto korisne površine 35,28 m <sup>2</sup> , na katu stambene zgrade, te od kuhinje, hodnika i unutarnjeg stubišta, ukupne netto korisne površine 15,92 m <sup>2</sup> , povezan sa dvije terase i zelenim vrtom ukupne netto korisne površine 50,22 m <sup>2</sup> u potkrovlju stambene građevine, ukupne netto korisne površine stana sa lođom i terasom 300,61 m <sup>2</sup> , povezan sa sporednim dijelovima i to parkiralištem oznake P1 ukupne netto korisne površine 37,48 m <sup>2</sup> , vrtom oznake V1 ukupne netto korisne površine 170,63 m <sup>2</sup> i vrtom oznake V2 ukupne netto korisne površine 32,11 m <sup>2</sup> , na priloženom elaboratu sve obojeno plavom bojom, sveukupne netto korisne površine (stana, terase, lođe, parkirališta i vrta) 540,83 m <sup>2</sup> SIKUMA PROJEKT D.O.O., ZAGREB, ZVEČAJ 3	
2.1	Zaprimljeno 13.03.2012. broj Z-14275/12 Temeljem rješenja o ovrši posl.br. Ovr-682/12 od 11. svibnja 2012. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
3.1	Vidi C-1	
1.2	Zaprimljeno 30.08.2019.g. pod brojem Z-40707/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-6177/2016 OD 27.08.2019, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom SIKUMA PROJEKT d.o.o. (OIB 21900041845).	na 1 (1.1), 2 (1.1)
2.	Suvlasnički dio: 53/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	



Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 73386  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	višetažni stan oznake S2, koji se sastoji od duplex garaže, kupaoalice, hodnika, unutarnjeg stubišta, ulaznog predprostora ukupne netto korisne površine 56,21 m <sup>2</sup> u podrumu stambene zgrade, od dvije spavaće sobe, radne sobe, dvije kupaoalice, hodnika i stubišta ukupne netto korisne površine 71,18 m <sup>2</sup> povezan sa dvije terase ukupne netto korisne površine 14,54 m <sup>2</sup> u prizemlju stambene građevine, od dnevnog boravka s blagavonom, kuhinjom, hodnikom, unutarnjeg stubišta, ukupne netto korisne površine 52,41 m <sup>2</sup> povezan sa dvije lođe i terasom ukupne netto korisne površine 35,28 m <sup>2</sup> na katu stambene zgrade, te od kuhinje, hodnika i unutarnjeg stubišta, ukupne netto korisne površine 15,92 m <sup>2</sup> , povezan sa dvije terase i zelenim vrtom ukupne netto korisne površine 50,22 m <sup>2</sup> u potkrovlju stambene građevine, ukupne netto korisne površine stana sa lođom i terasom 295,76 m <sup>2</sup> , povezan sa sporednim dijelovima i to parkiralištem oznake P2 ukupne netto korisne površine 35,10 m <sup>2</sup> , vrtom oznake V3 ukupne netto korisne površine 254,14 m <sup>2</sup> i vrtom oznake V4 ukupne netto korisne površine 38,74 m <sup>2</sup> , na priloženom elaboratu sve obojeno ružičastom bojom, sveukupne netto korisne površine (stana, terase, lođe, parkirališta i vrta) 614,74 m <sup>2</sup> SIKUMA PROJEKT D.O.O., ZAGREB, ZVEČAJ 3	
2.1	Zaprimljeno 13.03.2012. broj Z-14275/12 Temeljem rješenja o ovrši posl.br. Ovr-682/12 od 11. svibnja 2012. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
3.1	Vidi C-1	
2.2	Zaprimljeno 30.08.2019.g. pod brojem Z-40707/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-6177/2016 OD 27.08.2019. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom SIKUMA PROJEKT d.o.o. (OIB 21900041845).	na 1 (1.1), 2 (1.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 12.12.2005. broj Z-49693/2005 Na temelju Ugovora o izdavanju devizne garancije broj: 031-68/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.11.2005. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4 pod br. OU-2854/05 od 06.12.2005. godine uknjižuje se založno pravo u kumskoj protuvrijednosti iznosa od 1.800.000,00 EUR prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za ugovornu kamatu, zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse, H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6 A	1.800.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	zabilježuje se ovršivost tražbine,		ZABILJEŽBA
1.5	Zaprimljeno 03.09.2015. broj Z-32807/15 Zabilježuje se zajednička hipoteka upisana u zk.ul.br. 6626 k.o. Šestine, kao glavnom uložku.		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 1 (47/100)			
2.1	Zaprimljeno 09.03.2015. broj Z-10487/15 Temeljem ovosudnog rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-1924/14 od 26. veljače 2015. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 206.413,46 kn (glavnica 180.300,36 kn i kamate 26.113,10 kn) sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 180.300,36 kn od 29. travnja 2014. do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, za pet postotnih poena, za korist.	206.413,46 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

14.11.2019. 20:04:37

Stranica: 2

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 73386  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>			
2.2	Zaprimljeno 09.03.2015. broj Z-10487/15  Zabilježuje se ovršivost tražbine		ZABILJEŽBA
<b>2. Na suvlasnički dio: 2 (53/100)</b>			
2.1	Zaprimljeno 09.03.2015. broj Z-10487/15  Temeljem ovosudnog rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-1924/14 od 26. veljače 2015. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 206.413,46 kn (glavnica 180.300,36 kn i kamate 26.113,10 kn) sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 180.300,36 kn od 29. travnja 2014. do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, za pet postotnih poena, za korist.	206.413,46 KN	
2.2	Zaprimljeno 09.03.2015. broj Z-10487/15  Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
<b>3. Na suvlasnički dio: 1 (47/100)</b>			
3.1	Zaprimljeno 17.05.2019.g. pod brojem Z-24715/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.OVR-1774/2019 10.05.2019, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 476.773,15 KN-a, zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i u skladu sa svim ostalim uvjetima utvrđenim u rješenju o osiguranju, za korist.	476.773,15 KN	vezano uz B 1 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 17.05.2019.g. pod brojem Z-24715/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 3.1
<b>4. Na suvlasnički dio: 2 (53/100)</b>			
4.1	Zaprimljeno 17.05.2019.g. pod brojem Z-24715/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.OVR-1774/2019 10.05.2019, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 476.773,15 KN-a, zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i u skladu sa svim ostalim uvjetima utvrđenim u rješenju o osiguranju, za korist.	476.773,15 KN	vezano uz B 2 (1.1)
4.2	Zaprimljeno 17.05.2019.g. pod brojem Z-24715/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.11.2019.

## . FOTODOKUMENTACIJA



Slika 6. Ulaz u stan S1 i garaža



Slika 7. Stepenice za vrt



Slika 8. Fasada stana S1 i S2



Slika 9. Fasada stana S1 i S2



Slika 10. Fasada stana S1 i S2



Slika 11. Vrt stana S1 i S2



## 4. RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U ZAGREBU



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1518/16  
Zagreb, 27. siječnja 2017.

## RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Branka Šipića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Branko Šipić, ing.građ.** iz Zagreba, Drage Golika 36, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

## Obrazloženje

Branko Šipić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Branko Šipić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis