

Naručitelj: **Stečajna masa iza Linija Razvoja d.o.o. za trgovinu  
i usluge u stečaju, Česmičkoga 10  
10000 Zagreb  
OIB: 85337260609**

Broj predmeta: **St-738/17**

Predmet procjene: **STAN NA 1. KATU**

**JADRANOVO**  
d.o.o.  
Zagreb, Zapoljska 22



Lokacija: **Marijana Celjaka 107, Sisak  
z.k.č. 59/5  
zk.ul. 5253  
k.o. Sisak Stari**

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

**135.000,00 kn  
17.824,69 EUR**

Datum: **listopad, 2020.**

Izradio: **Andrej Babić, dipl.ing.građ.**



JADRANOVO d.o.o.

**JADRANOVO**  
d.o.o.  
Zagreb, Zapoljska 22

## SADRŽAJ:

### 1. UVOD

#### 1.1. OVLAŠTENJE

- rješenje firme
- rješenje vještaka

#### 1.2. OPĆI PODATCI

#### 1.3. ZADATAK VJEŠTAKA

### 2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

#### 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

#### 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

#### 2.3. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

#### 2.4. TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

### 3. PROCJENA

#### 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

#### 3.2. PROCJENA POREDBENOM METODOM

### 4. ZAKLJUČAK

### 5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista





REPUBLIKA HRVATSKA  
POSREDOVAČKI SUD U ZAGREBU

POSREDOVAČKI SUD U ZAGREBU

SUBJEKT POSREDOVANJA

OSNIIVAČI/OSNIIVACI DRUŠTVA:

- Zagreb, Polarsova ulica 11  
1 - Miroslav Polarski

OSOBNE OVLAŠTENJA ZA POSREDOVANJE:

1. Andrej Polarski, OIB: 64332379333  
Zagreb, Polarsova ulica 11  
2. - direktor  
3. - posrednik društvo posredničko i samostalno od 17.10.2010.  
POSREDOVANJE

TEMELJNA VRIJEDNOST:

1. 20.000,00 kuna

PRAVNI OPOSREDOVANJE

Posrednički akt:

1. Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 13. listopada 2010. godine.  
2. Tekst od ugovora o prihvatanju poslovnog udjela od 13.10.2010. godine i odluka od 27.10.2010. godine o imenovanju posrednika izjava o osnivanju od 22.01.2010. godine primljena je 27.10.2010. Društveni ugovor od 27.10.2010. godine koji se prihvata uz prijavu za oblik posrednika.

FINANCIJSKA KONTROLA:

Posrednik God. za razdoblje Vrata posrednika  
eu 10.10.10 2014 01.01.14 - 31.12.14 BIL-ROD društva

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RSU Tr	Datum	Naziv suda
0001 Tr-04 107-1-2	12.01.2009	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tr-03 8888-1-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tr-03 8888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tr-03 8888-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu	31.03.2009	elektronički upis
eu	31.03.2010	elektronički upis
eu	28.03.2011	elektronički upis
eu	29.03.2012	elektronički upis
eu	26.03.2013	elektronički upis
eu	20.03.2014	elektronički upis
eu	28.03.2015	elektronički upis

D004, 2016-10-11 08:23:06

Stranica: 2 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

0004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 3 od 3



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

Broj: 4 Su-550/17  
Zagreb, 10. ožujka 2017.

### RIJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima i 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),

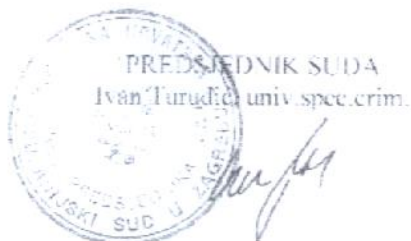
riješio je:

**Andrej Babić, dipl.ing.građ.** iz Zagreba, Kolárova 7, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Andrej Babić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, 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.



O tome obavijest:

1. Andrej Babić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

JADRANOVO

IZJAVA  
O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak





## 1.2. OPĆI PODATCI

SVRHA IZRADE ELABORATA:	Izračun tržišne vrijednosti
PODNOŠITELJ ZAHTEVA:	<b>Stečajna masa iza Linija Razvoja d.o.o.</b> , za trgovinu i usluge u stečaju, Česmičkoga 10, Zagreb, OIB: 85337260609
LOKACIJA:	Marijana Celjaka 107 44000 Sisak k.č. 59/5 k.o. Sisak Stari
DATUM VREDNOVANJA:	16.10.2020.
DATUM KAKVOĆE:	15.10.2020.

Na zahtjev Naručioca potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na adresi **Marijana Celjaka 107**, u Sisku, **stan na 1. katu površine 37,83 m<sup>2</sup>**.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu sa građevinsko tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.



### 1.3. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

Procjenjeni elaborat izrađen je za Naručitelja u 3 (tri) primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

## 2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 15.10.2020. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće nekretnine. Dok se za dan vrednovanja nekretnine uzima 16.10.2020. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

### 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmetna nekretnina nalazi se na k.č. 59/5, k.o. Sisak Stari što odgovara z.k.č. 59/5 k.o. Sisak Stari upisano u z.k. uložak br. 5253.

Prema izvatku iz **zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. 5253, k.o. Sisak Stari upisano je:

PRVI ODJELJAK					
Rbr.	z.k.č.	Oznaka zemljišta	Površina		
			jutro	čhv	m2
1.	59/5	MARIJANA CELJAKA			152
		KUĆA, MARIJANA CELJAKA			77
		KUĆA, MARIJANA CELJAKA			75
		UKUPNO:			152

Prema izvatku iz zemljišne knjige, na k.č 59/5, k.o. Sisak Stari, kao vlasnik

### 3. suvlasničkog dijela 1/4:

Upisan je:

**Stečajna masa iza Linija razvoja d.o.o., za trgovinu i usluge u stečaju, Zagreb, Česmičkoga 10, OIB: 85337260609.**

### 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 15.10.2020. godine utvrđeno je da je predmetom procjene **stan na prvom katu** površine 37,83 m<sup>2</sup> u ulici Marijana Celjaka 107.

Dvojni objekt smješten je unutar gradske četvrti Sisak. U blizini predmetne nekretnine nalazi se pekara, supermarketi, Crkva, teretana, škola itd.

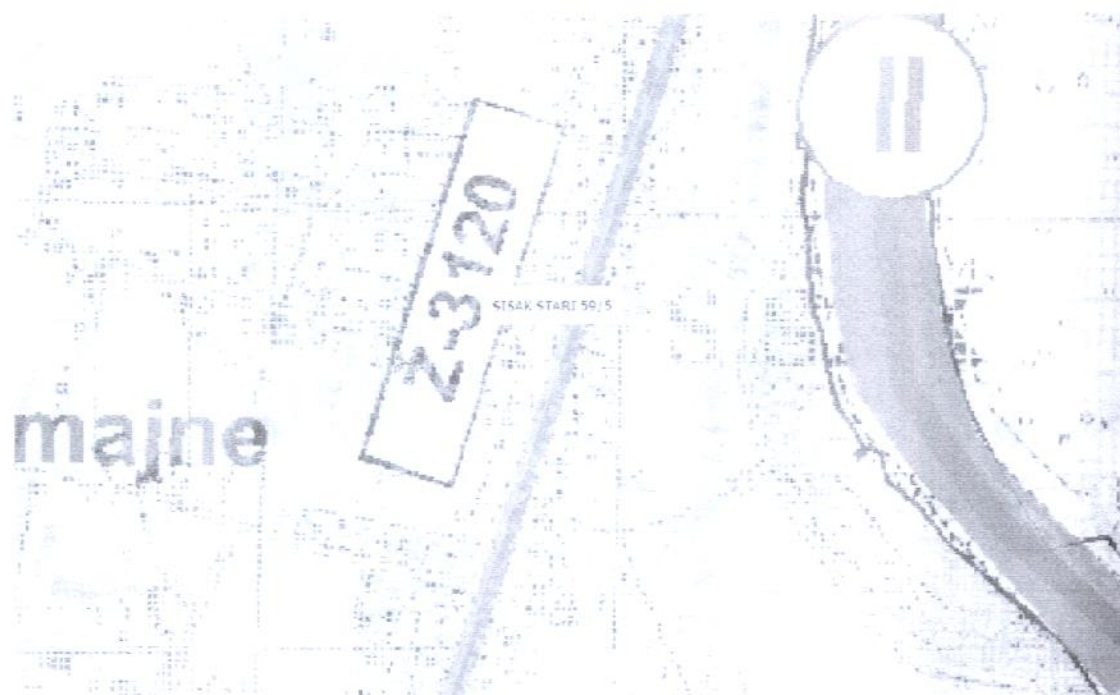
Spomenuta lokacija je u izgrađenom građevinskom dijelu naselja te ju karakterizira okolna izgradnja obiteljskih kuća katnosti Pr+2/Pk na ravnom terenu.





U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se umjeren pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina dobro prometno povezana s gradskim sadržajima zbog lokacije.

Prema PPOUG-u Siska, k.č. 59/5, k.o. Sisak Stari nalazi se u stambenoj namjeni izgrađenog dijela naselja.





### 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetna čestica je nepravilnog tlocrtnog oblika površine 152 m<sup>2</sup> na ravnom terenu. Na predmetnoj čestici smješten je dvojni objekt. Predmetni stan nalazi se na 1. katu u lijevom dijelu zgrade na adresi Marijana Celjaka 107.



Pješački i kolni pristup je moguć sa asfaltirane prometnice s istočne strane. Uz sjevernu, zapadnu i južnu među nalaze se izgrađene građevinske čestice.

tehnički opis	Građevinsko zemljište
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	59/5
k.o.	Sisak Stari
posjedovni list	-
Zk.ul.	5253
k.o.	Sisak Stari
površina	152,00 m <sup>2</sup>
PROSTORNI PLAN	
namjena	Stambena namjena
prilaz	asfaltirana prometnica

## 2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

Na predmetnoj čestici smješten je dvojni objekt ukupne tlocrtne površine 152,00 m<sup>2</sup>. Predmetna nekretnina, stan na 1. katu nalazi se u lijevoj strani objekta.



Uvidom u digitalni ortofoto iz 1968. godine vidljivo je da je predmetna nekretnina bila izgrađena te kao takva se smatra legalnom.

Nosiva konstrukcija je zidana od blok opeke a međukatna konstrukcija je drvena. Krov građevine je dvostrešni s pokrom od crijepa. Vanjska i unutarnja stolarija je drvena. Završna obrada podova su keramičke pločice i parket, ovisno o namjeni prostorije. Završna fasadna obrada je fasadna žbuka.

Stambena zgrada je spojena na gradsku električnu, vodovodnu, kanalizacijsku, telefonsku i plinsku mrežu.

Stambena zgrada je neodržavana, krovšte je potrebno hitno adaptirati, stolarija je dotrajala i fasadna žbuka je otpala.



**2.5. TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKRETNINE**

Predmet procjene tržišne vrijednosti je stan na 1. katu u ulici Marijana Celjaka 107 u Sisku.

<b>Tehnički opis</b>	<b>STAN NA I. KATU</b>
<b>IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA</b>	
k.č.	59/5
k.o.	Sisak Stari
posjedovni list	-
Zk.ul.	5253
k.o.	Sisak Stari
<b>KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI</b>	
zemljište	152 m <sup>2</sup>
katnost zgrade	Pr+1+Pk
KP	37,83 m <sup>2</sup>
<b>OPĆI OPIS ZGRADE</b>	
namjena	Stambena namjena (S)
godina izgradnje	1968.
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	na parceli
prometne veze	javni i osobni prijevoz
stanje	održavano
<b>KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE</b>	
temelji zgrade	-
nosiva konstrukcija zgrade	Blok opeka
međukatna konstrukcija zgrade	Drvena
pregradni zidovi	opeka
krov zgrade	Kosi
pokrov	crijep
fasada zgrade	žbuka
<b>INFRASTRUKTURA</b>	
električna mreža	provedeno
vodovod	provedeno
kanalizacija	provedeno
plin	provedeno
telefon	provedeno
dizalo	-
<b>MATERIJALI</b>	
vanjska stolarija	drvena
unutarnja stolarija	drvena
obrada podova	parket, keramičke pločice



### 3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- 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, 81/15
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- PPOUG Sisak
- E - nekretnine



### 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

**Troškovna metoda** koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

**Poredbena metoda** je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**Prihodovna metoda** koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**Zbog prethodno navedenog, odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne cijene stana sa nusprostorijama na 1. katu stambene zgrade u ul. Marijana Celjaka 107, u Zagrebu.**



### 3.2. PROCJENA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do  $\pm 30\%$ . Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16, st. 1, podst. 5, čl. 57, st. 1 i st. 4 te čl. 58, st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) iz Zbirke kupoprodajnih cijena za stanove na području usporedivom s predmetnom nekretninom izgrađena na k.č. 59/5, k.o. Sisak Stari.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Republiku Hrvatsku).



PROJEKTA VNEŠNOSTI STANA - POROČENA METODA

idmva	politica gubernamental	edad mediana	relación MVA	MEP 2004-14 (en millones de pesos)	relación entre energía y GDP	del sector energía
México Central	1998	37	reparado	37.83	16.10/2003	19.10/2020

[illegible][illegible]

## 3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE:

	Procijenjena nekretnina	Transakcija r.br. 2	Transakcija r.br. 3	Transakcija r.br. 4	Transakcija r.br. 5
OSNOVNI ULAŽNI PODACI					
NKP	37,83	34,30	52,50	47,80	47,13
ugovoreni iznos po m <sup>2</sup>		5.297,38 kn/m <sup>2</sup>	4.893,16 kn/m <sup>2</sup>	5.377,33 kn/m <sup>2</sup>	4.583,07 kn/m <sup>2</sup>
EKONOMSKI ASPEKTI					
Vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja	prodaja
Međuvremenski izjednačena cijena		5.297,38 kn/m <sup>2</sup>	4.893,16 kn/m <sup>2</sup>	5.377,33 kn/m <sup>2</sup>	4.583,07 kn/m <sup>2</sup>
Datum ugovora		01-06-20	20-05-20	12-05-20	10-04-20
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		5.297,38 kn/m <sup>2</sup>	4.893,16 kn/m <sup>2</sup>	5.377,33 kn/m <sup>2</sup>	4.583,07 kn/m <sup>2</sup>
Vlasnička prava		knjiž. vlasn.	knjiž. vlasn.	knjiž. vlasn.	knjiž. vlasn.
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		5.297,38 kn/m <sup>2</sup>	4.893,16 kn/m <sup>2</sup>	5.377,33 kn/m <sup>2</sup>	4.583,07 kn/m <sup>2</sup>
FIZIČKI ASPEKTI					
Mikrolokacija	Marijana Celjaka	SISAK	SISAK	SISAK	SISAK
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		5.297,38 kn/m <sup>2</sup>	4.893,16 kn/m <sup>2</sup>	5.377,33 kn/m <sup>2</sup>	4.583,07 kn/m <sup>2</sup>
Godina izgradnje	1968.	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		5.297,38 kn/m <sup>2</sup>	4.893,16 kn/m <sup>2</sup>	5.377,33 kn/m <sup>2</sup>	4.583,07 kn/m <sup>2</sup>
Pristup	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen
uređen/neuređen					
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		5.297,38 kn/m <sup>2</sup>	4.893,16 kn/m <sup>2</sup>	5.377,33 kn/m <sup>2</sup>	4.583,07 kn/m <sup>2</sup>
Komunalna infrastr.	svi priključci	svi priključci	svi priključci	svi priključci	svi priključci
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		5.297,38 kn/m <sup>2</sup>	4.893,16 kn/m <sup>2</sup>	5.377,33 kn/m <sup>2</sup>	4.583,07 kn/m <sup>2</sup>
Stanje	neodržavano	dobro	dobro	dobro	dobro
Prilagodba		0,70	0,70	0,70	0,70
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		3.708,16 kn/m <sup>2</sup>	3.425,22 kn/m <sup>2</sup>	3.764,13 kn/m <sup>2</sup>	3.208,15 kn/m <sup>2</sup>
Veličina stana (m <sup>2</sup> )	37,83	34,30	52,50	47,80	47,13
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		3.708,16 kn/m <sup>2</sup>	3.425,22 kn/m <sup>2</sup>	3.764,13 kn/m <sup>2</sup>	3.208,15 kn/m <sup>2</sup>
Sobnost	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		3.708,16 €	3.425,22 €	3.764,13 €	3.208,15 €
Pripatci - loggia	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		3.708,16 kn/m <sup>2</sup>	3.425,22 kn/m <sup>2</sup>	3.764,13 kn/m <sup>2</sup>	3.208,15 kn/m <sup>2</sup>
Pripatci - balkon	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		3.708,16 kn/m <sup>2</sup>	3.425,22 kn/m <sup>2</sup>	3.764,13 kn/m <sup>2</sup>	3.208,15 kn/m <sup>2</sup>
Pripatci - Spremište	ne	ne	ne	ne	da
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		3.708,16 kn/m <sup>2</sup>	3.425,22 kn/m <sup>2</sup>	3.764,13 kn/m <sup>2</sup>	3.208,15 kn/m <sup>2</sup>
Pripatci - tavan	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		3.708,16 kn/m <sup>2</sup>	3.425,22 kn/m <sup>2</sup>	3.764,13 kn/m <sup>2</sup>	3.208,15 kn/m <sup>2</sup>
Pripatci - VPM	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		3.708,16 kn/m <sup>2</sup>	3.425,22 kn/m <sup>2</sup>	3.764,13 kn/m <sup>2</sup>	3.208,15 kn/m <sup>2</sup>
Pripatci - GPM	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		3.708,16 kn/m <sup>2</sup>	3.425,22 kn/m <sup>2</sup>	3.764,13 kn/m <sup>2</sup>	3.208,15 kn/m <sup>2</sup>
Pripatci - GM	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		3.708,16 kn/m <sup>2</sup>	3.425,22 kn/m <sup>2</sup>	3.764,13 kn/m <sup>2</sup>	3.208,15 kn/m <sup>2</sup>
Pripatci - Garaža	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		3.708,16 kn/m <sup>2</sup>	3.425,22 kn/m <sup>2</sup>	3.764,13 kn/m <sup>2</sup>	3.208,15 kn/m <sup>2</sup>
Pripatci - Vrt	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m <sup>2</sup>		3.708,16 kn/m <sup>2</sup>	3.425,22 kn/m <sup>2</sup>	3.764,13 kn/m <sup>2</sup>	3.208,15 kn/m <sup>2</sup>
KOEFIČIJENT $K_p = 0.28K_k + 0.09K_o + 0.22K_{gps} + 0.27K_{uo} + 0.14K_{sks}$					
Katnost stana	1. kat	1	3	PR	2
Koeficijent $K_k$	1,08	1,08	1,08	0,92	1,08
Orijentacija stana	-	-	-	-	-
Koeficijent $K_o$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Geografski položaj stana (dn. boravka)	-	-	-	-	-
Koeficijent $K_{gps}$	1	1,00	1,00	1,00	1,00
Utjecaj okoliša	prosj. stand.	prosj. stand.	prosj. stand.	prosj. stand.	prosj. stand.
Koeficijent $K_{uo}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Utjecaj smanjenog komforta stanovanja	nije pod utj.	-	-	-	-
Koeficijent $K_{sks}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
$K_p$	1,022	1,022	1,022	0,978	1,022
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA					
		3.708,16 kn/m <sup>2</sup>	3.425,22 kn/m <sup>2</sup>	3.936,63 kn/m <sup>2</sup>	3.208,15 kn/m <sup>2</sup>

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:										
red. br.	adresa	etaža	vista nekretnine	sobnost stana	površina stana koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
2	SISAK	1	#REF!	nepoznato	34,3	5.297,38 kn/m2	3.708,16 kn/m2	3,88%	138,62	19.216,58
3	SISAK	3	#REF!	nepoznato	52,5	4.893,16 kn/m2	3.425,22 kn/m2	-4,04%	-144,32	20.829,48
4	SISAK	PR	#REF!	nepoznato	47,8	5.377,33 kn/m2	3.936,63 kn/m2	10,28%	367,09	134.756,58
6	SISAK	2	#REF!	nepoznato	47,13	4.583,07 kn/m2	3.208,15 kn/m2	-10,12%	-361,39	130.603,98

Prosjeak:

3.569,54 kn/m2 /7,573766 kn/€ = 471,30 €/m2

Standardno odstupanje (±)

305.406,61

Pravilo dva-sigma (±)

8,94%

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

135.035,68 kn

ili okruglo:

135.000,00 kn

17.824,69 €



#### 4. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine –stan u stambenoj zgradi na adresi Marijana Celjaka, u Sisku, upisano u z.k. uložak br. 5253 na 1. katu površine 37,83 m<sup>2</sup>, iznosi:

**135.035,68 kn**

ili okruglo:

**135.000,00 kn**

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,573766 kn / 1 EUR iznosi:

**17.824,69 EUR**

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 16.10.2020.

Jadranovo d.o.o.

JADRANOVO  
d.o.o.  
Zagreb, Zapoljska 22

## 5. PRILOZI

- Fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista



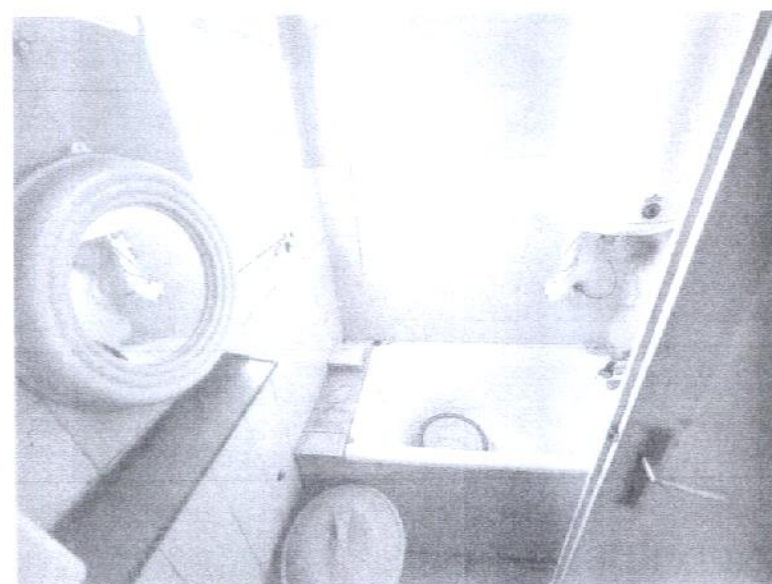
## FOTOGRAFIJE

















Očevid 15.10.2020.







REPUBLIKA HRVATSKA

Županijski sud u Sisku

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK

Izdavanje na dan: 15.10.2020. 23:36

Katastarska općina: 326755, SISAK STARI

Broj ZK uložka: 5253

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-9429/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izdativne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	59/5	59	MARIJANA CELJAKA KUĆA, MARIJANA CELJAKA KUĆA, MARIJANA CELJAKA	152 77 75	
		UKUPNO:		152	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-6020/2006/5253 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 4. rujna 1992. Z-112/92 Na temelju Zapisnika sa djelomičnog zk. ispravnog postupka od 12. siječnja 2002. zabilježuje se služnost prolaza preko čestice broj 59/1 upisane u zk. ul. 4335 k.o. iste za korist čestice broj 59/5 u A.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/4 PIROVIĆ NIKOLA, OIB: 89726366676, ZAGREBAČKA ULICA 7, CAGINEC 10310 IVANIĆ-GRAD	
3.	Suvlasnički dio: 1/4 STEČAJNA MASA IZA LINIJA RAZVOJA D.O.O., OIB: 85337260609, ČESMIČKOGA ULICA 10, 10000 ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 03.07.2013. broj Z-4668/2013 Na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu od 1. srpnja 2013. godine, broj I-Kir-Us-502/2013 zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnina sve do pravomoćnog okončanja kaznenog postupka ili do druge odluke.	
3.1	Zaprimljeno 23.05.2014. broj Z-3232/2014 Na temelju odredbe članka 111. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se odbacivanje prijedloga Linija razvoja d.o.o. za upis zabilježbe brisanja zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina.	
5.1	Zaprimljeno 27.06.2014. broj Z-3912/2014 Na temelju odredbe članka 127. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se žalba Usavršavanje d.o.o. na ovosudno Rješenje od 10. lipnja 2014. godine broj Z-3652/2014.	
12.1	Zaprimljeno 04.07.2014. broj Z-4087/2014 Na temelju odredbe članka 127. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se žalba Aristotel d.o. o. protiv Rješenja od 10. lipnja 2014. godine broj Z-3652/2014.	

## B

## Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.6	Zaprimljeno 11.01.2016.g. pod brojem Z-174/2016  Prvenstveni red upisa: Z-3909/2014  ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja ovoga suda od 7. siječnja 2016. godine broj Z-3909/2014 zabilježuje se odbacivanje žalbe Usavršavanja d.o.o. protiv ovosudnog Rješenja od 10. lipnja 2014. godine broj Z-3651/2014, u prvenstvenom redu zabilježbe žalbe pod brojem Z-3909/2014.	na 3 (4.1)
I. Suvlasnički dio: 2/8 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
Temeljem zapisnika broj Z-6020/2006/5253 prenosi se slijedeći upis: 2/8 dijela čest.br. 59/5 kuća od 77 m2 i kuća od 75 m2, s kojima je povezna posebni dio: Stan broj 4 - jednosoban stan koji se nalazi na katu kuće br. 109 s ulazom na sjevernom (dvorišnom) pročelju, a koji se pojedinačno sastoji od 1 sobe, kuhinje, blagavaonice, kupaonice i drvarnice br. 1, ukupne površine 37,83 m2 KOROŠEC MARICA, OIB: 32745734039, SISAK, MARIJANA CELJAKA 109		
Suvlasnički dio: 1/4 REPUBLIKA HRVATSKA		

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I. Na suvlasnički dio: 2 (1/4)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-6020/2006/5253 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 12. srpnja 1994. Z-2740/94 Na temelju Ugovora o otkupu stana od 25. travnja 1994. uknjižuje se pravo zaloge na dio pod B6 u A za iznos od 33.334.340 HRD (tridesettrimilijunatridesetčetritisučetristočetdeset HRD) te svih iznosa revalorizacije, za korist: OPĆINA SISAK	33.334.340,00 HRD	
I. Na suvlasnički dio: 3 (1/4)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-6020/2006/5253 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 16. veljače 2006. Z-959/06 Na temelju Ugovora o prodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo i Uvjerjenja od 5. srpnja 2006. godine, uknjižuje se pravo zaloge na dio nekretnina Kukuć Draginje u A II, za iznos od 26.193,60 (dvadesetšesttisučastodevesttrikunešezdesetlipa), te svih iznosa revalorizacije, za korist: GRAD SISAK	26.193,60 KN	
I. Na suvlasnički dio: 3 (1/4)			
2.1	Zaprimljeno 18.06.2014. broj Z-3809/2014 Na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu od 12. lipnja 2014. godine, broj 14-KOV-US-3/2014 zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnina sve do pravomoćnog okončanja kaznenog postupka ili do druge odluke.		

tvrdi se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.10.2020.





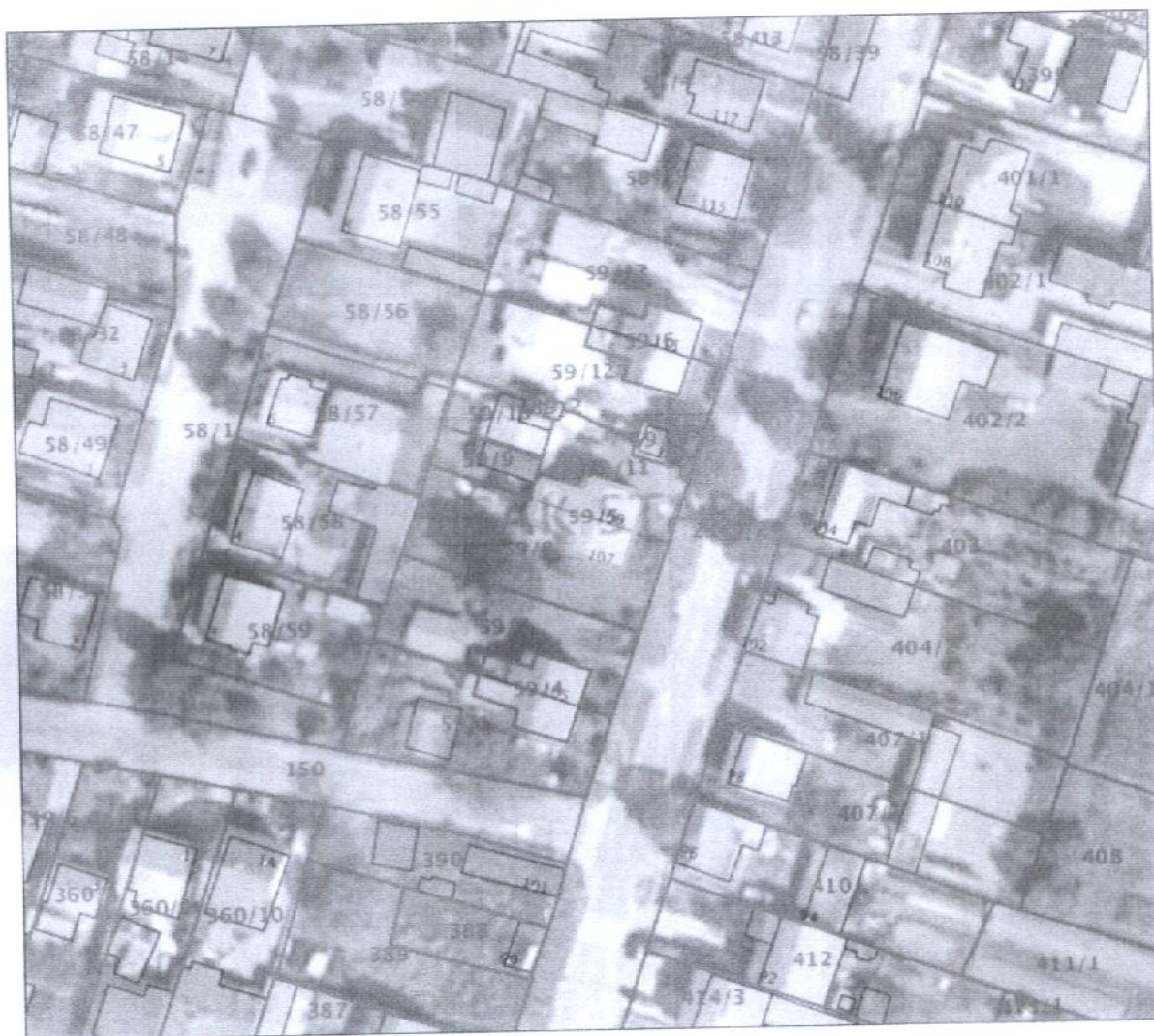
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SISAK STARI, 326755  
k.č. br. 59/5

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 16.10.2020