

Naručitelj: Stečajna masa iza DIL PLUS d.o.o.
Zagreb, Putine 4
OIB: 27262706457

Predmet: TROETAŽNI STAN U SKLOPU STAMBENE ZGRADE S DVORIŠTEM
Sisak, Ulica Josipa Juraja Strossmayera 15

Identifikacija: k.o. Novi Sisak
zk.ul.br. 285
suvl.dio. 2. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Površina: KVP ukupno = 135,67 m²

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U IX/2024.G.



Tržišna vrijednost nekretnine:

99.300,00 EUR

Suradnik:

MARIN SOKOL, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 06.09.2024. g.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijs, 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 su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija nekretnine:	k.o. zk.ul.br. suvl.dio.	Novi Sisak 285 2. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
nekretnina:		TROETAŽNI STAN U SKLOPU STAMBENE ZGRADE S DVORIŠTEM
na lokaciji:		Sisak, Ulica Josipa Juraja Strossmayera 15
Dan vrednovanja:		06.09.2024.
Dan kakvoće:		05.09.2024.
Datum očevida:		05.09.2024.
Očevid nekretnine:		izvršen u nazočnosti predstavnika Vlasnika nekretnine

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Ostalo

- Stambena zgrada u kojoj se nalaze predmetna nekretnina je etažirana. Vještaku nije predložen plan posebnih dijelova stambene zgrade. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede uvida u predloženi izvadak iz zemljišne knjige i usmene izjave predstavnika Vlasnika nekretnine.
- Predmetnom stanu pripada razmjerni dio idealnog dijela zajedničkog dvorišta, odnosno 1/3 dijela čestice broj 350, dvorište od 850 m². Usmenom izjavom predstavnika Vlasnika nekretnine predmetnom stanu pripada istočni dio parcele u površini od ca. 283 m².
- Potpisanom vještaku nije predložena dokumentacija iz koje je moguće utvrditi i identificirati položaj pripadajućeg dijela dvorišta kao pripadka predmetnog stana. U nastavku ovog elaborata vještak će usvojiti 1/3 idealnog dijela dvorišta kao pripadak predmetnog stana.
- Korisniku elaborata se prepušta da odluči može li ovako izrađeno mišljenje koristiti u predviđene svrhe.

1.4. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

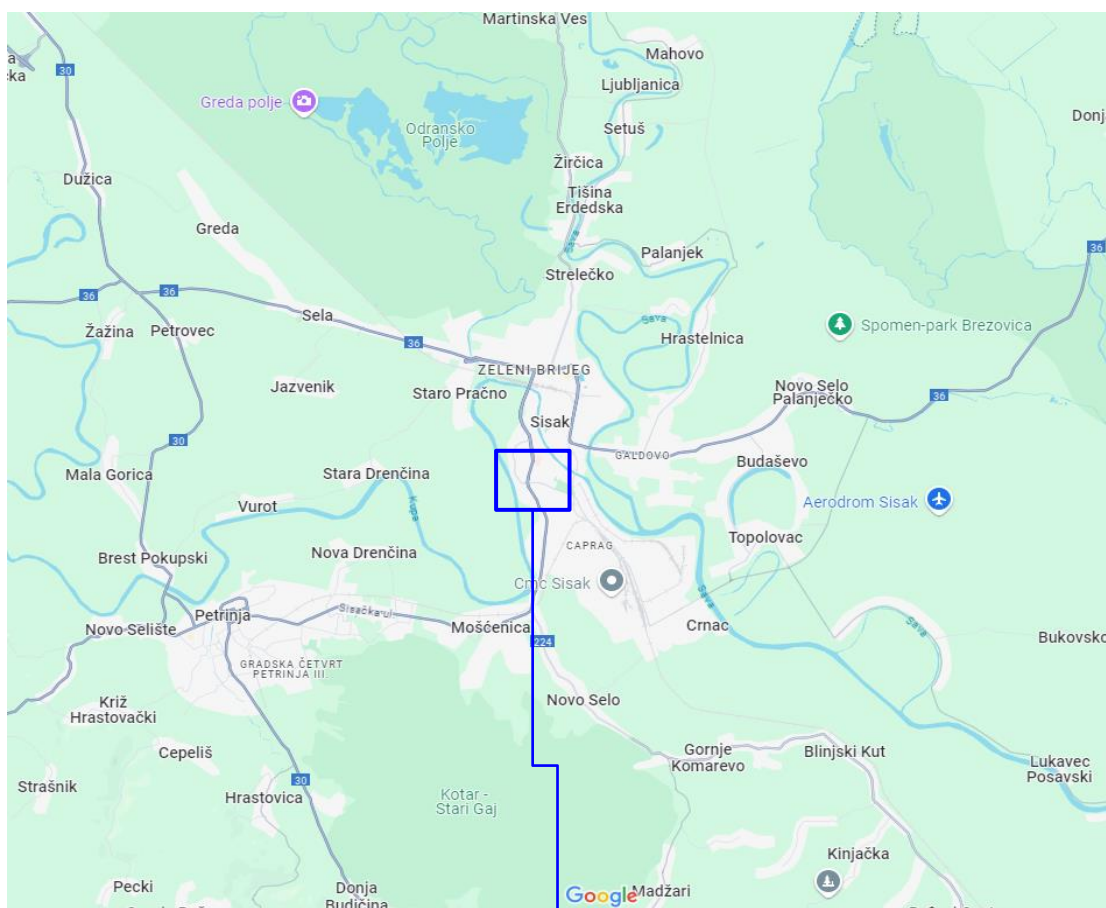
1.5. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

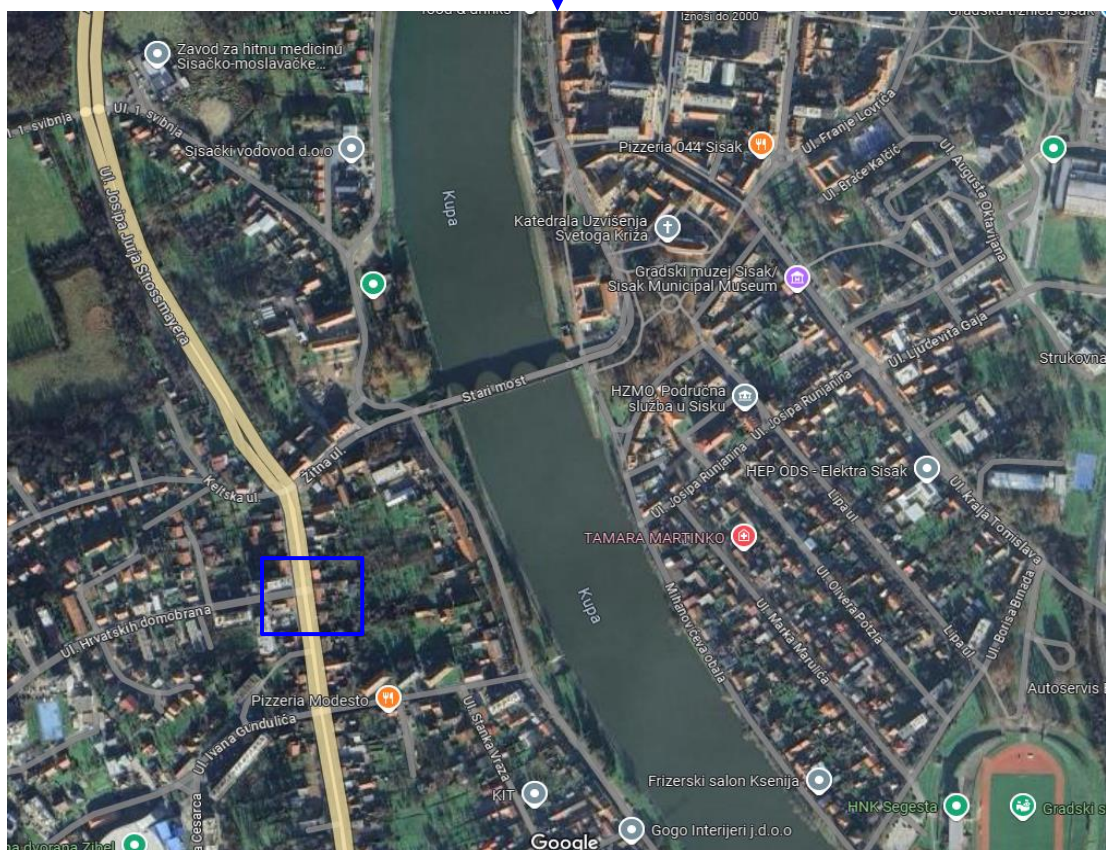


Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnina

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede pribavljene dokumentacije i usmene izjave predstavnika Vlasnika nekretnine.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu izvatka iz BZP-a iskazano je:

k.o. **Novi Sisak**
 zk.ul.br. **285**
 zk.č.br. **350**

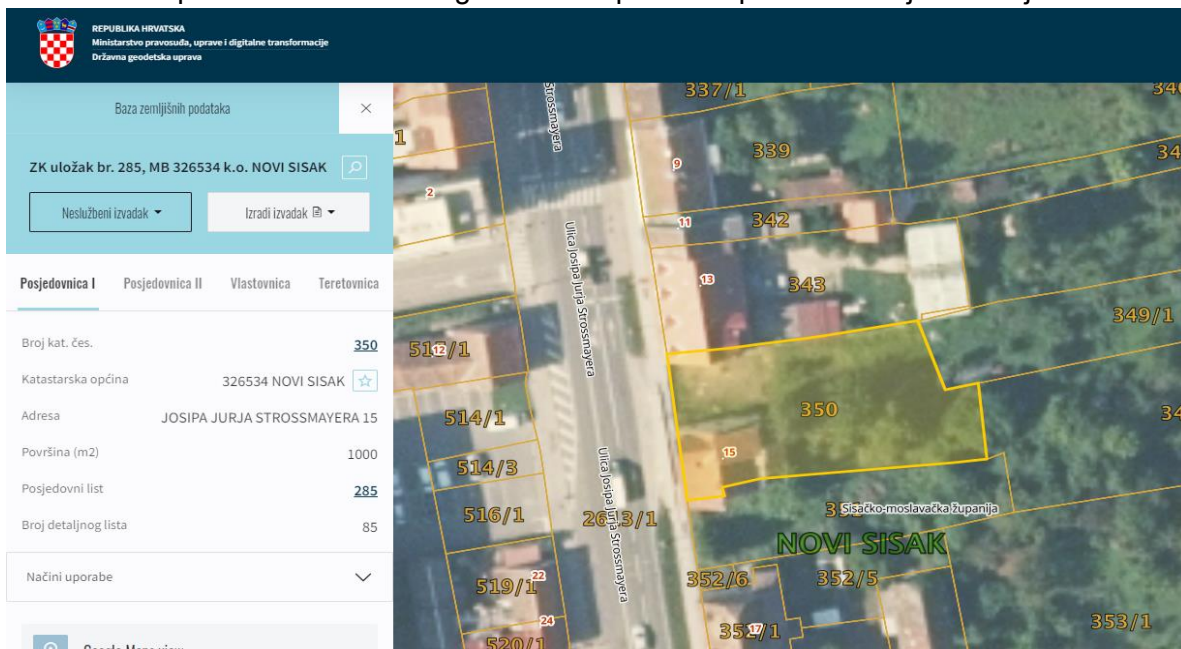
Suvlasnički dio	Nekretnina
2. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	STAN B - u prizemlju s podrumom i tavanom u stambenoj kući broj 19 na čest.br. 350

Vlasnik: **H-ABDUCO d.o.o.**
Zagreb, Radnička cesta 41
OIB: 13667298928

b. Katastarsko stanje

k.o. **Novi Sisak**
 k.č.br. **350**

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišteni su servisi na web stranici Zagrebačkog geoportala: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta> i Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave: <https://oss.uredjenazemlja.hr>



(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SISAK

Stanje na dan: 06.09.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. NOVI SISAK
k.č.br.: 350

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.)

2.2. Lokacija

Predmetne nekretnine nalaze se u urabnom dijelu grada Siska, locirno uz istočnu stranu glavnu gradsku prometnicu Ulica Josipa Juraja Strossmayera. Područje je izgrađeno je višetažnim stambenim, stambeno-poslovnim, poslovnim zgradama i obiteljskim stambenim kućama. Teren na lokaciji je relativno ravan. Prilazna prometnica je komunalno uređena i opremljena. Ulicom uz predmetnu stambenu zgradu položena je kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija i telefonija. Parkiranje je omogućeno u dvorištu zgrade ili na okolnim javnim gradskim parkiralištima. Pristup je osiguran javni gradski prijevoz - autobus, u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.

2.3. Opisi

2.3.1. Stambena zgrada

Predmetna stambena zgrada izgrađena je ca sredinom 20. stoljeća, katnost podrum + prizemlje + potkrovlje. Temelji su armirano betonski. Nosivi zidovi su dijelom monolitni armirano betonski i zidani od opeke, ojačani armiranobetonskim ukрутama. Međukatne konstrukcije su pune armirano betonske ploče. Stubište je unutarnje jednokrako i zavojito. Pročelja su završno ožbukana i obojana. Krovnište je konstrukcija kosog drvenog krovništa sa izvedenom krovnom kućicom. Krovnište je završno prekriveno crijepom s ugrađenom građevinskom limarijom. Zgrada je priključena na sljedeću gradsku infrastrukturnu mrežu: vodovod, električna, kanalizacija i telefonija.

Izvršenim očevidom stambene zgrade utvrđeno je da je ista oštećenja u potresu koji je 2020.g. pogodio šire područje Siska i Sisačko-Moslavačke županije. Na vanjskim i unutarnjim elementima zgrade vidljiva su oštećenja karakterističnog oblika i smjera koja odgovaraju potresnim dijelovanjima na zidane konstrukcije. Vještaku nije predočena oznaka brzog pregleda oštećenja od potresa.

2.3.2. Stan B

Predmetni stan je troetažni, pa je tako isti organiziran u etažni podruma, prizemlja i potkrovlja stambene zgrade. Ulaz u stan je sa ulične strane u razini prizemlja. Ulazna vrata su drvena dijelom ostakljenja, sa ugrađenom metalnom zaokretnom rešetkom. Pristup podrumu stana odvija se unutarnjim jednokrakim stubištem. Pristup potkrovlju stana osigurano je unutarnjim zaokretnim montažnim stubištem. Podovi su završno obrađeni sukladno namjeni prostora; laminat obloga, keramičke pločice i betonska glazura ovisno o namjeni prostorije. Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni; u kupaonici obloženi keramičkim pločicama. Vanjska stolarija je drvena, ostakljena izo staklom. Unutarnja stolarija je puna drvena. Sanitarna oprema je od PVC-a i keramike. Grijanje i priprema PTV-a je loklana, bez ugrađenih sustava. Instalacije su položene podžbučno. U svim zatvorenim prostorijama vidljivo je djelovanje oborinske vode i vlage, izrađeno u podrumskim prostorijama.

2.3.3. Dvorište

Predmetnom stanu pripada razmjerni dio dvorišta oko stambene zgrade. Isto je zatravljeno i ozelenjeno kombinacijom visokog i niskog raslinja. Dvorište prema uličnoj međi ograđeno je metalnom providnom ogradom.

2.4. Površine

Površina stana i pripatka se utvrđuje glede izmjere u naravi.

2.4.1. Stan B

Prostorije	NGP m ²	k	KVP m ²
Podrum h = 1,94 m			
Hodnik	1,44	0,75	1,08
Spremište	12,59	0,75	9,44
Prolaz	2,19	0,75	1,64
Kupaonica i Wc	3,80	0,75	2,85
Spremište	3,64	0,75	2,73
Ukupno podrum:	23,66		17,74
Prizemlje h = 3,35 m			
Ulazna prostorija i stubište	18,18	1,00	18,18
Soba	10,96	1,00	10,96
Kuhinja i blagovaonica	12,42	1,00	12,42
Ukupno prizemlje:	41,56		41,56
Potkrovlje h = 2,30 - 2,98 m			
Zatvoreni stambeni prostor	49,46	0,90	44,52
Nenatkriveni balkon	7,04	0,50	3,52
Ukupno potkrovlje:	56,50		48,04
Ukupno:	121,72		107,34

Izmjerom u naravi utvrđena je korisna površina stana do 107,34 m², dok je u predloženom zk izvratku iskazana površina u prizemlju od 42,71 m², površina podruma 41,49 m², površina tavana od 46,95 m², ukupne površine od 131,15 m². Potpisani vještak usvaja korisnu površinu stana utvrđenu izmjerom u naravi.

2.4.2. Dvorište

Prostorije	NGP m ²	k	KVP m ²
1/3 idealnog dijla dvorišta od 850 m ²	283,33	0,10	28,33
Ukupno dvorište:	283,33		28,33
Sveukupno stan+dvorište:	405,06		135,67

2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk uložka nekretnine nije evidentirana pozitivna niti negativna zabilježba o predloženom aktu za uporabu ili ozakonjenje stambene zgrade u kojoj je identificirana predmetna nekretnina.

- Vještaku nije predložen akt za uporabu ili ozakonjenje stambene zgrade.

Glede prethodno navedenog potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi zakonitost stambene zgrade u kojoj je identificirana predmetna nekretnina. U nastavku elaborata potpisani vještak pod pretpostavkom usvaja da je stambena zgrada zakonita građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17,39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19,98/19. 67/23).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2024.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Unatoč padu globalnih cijena energenata i sirovina, rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Ipak, zbog izraženih bi se pritisaka s tržišta rada, kao i snažne potražnje, temeljna inflacija tijekom 2024. mogla zadržati na razini iznad 4%,

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

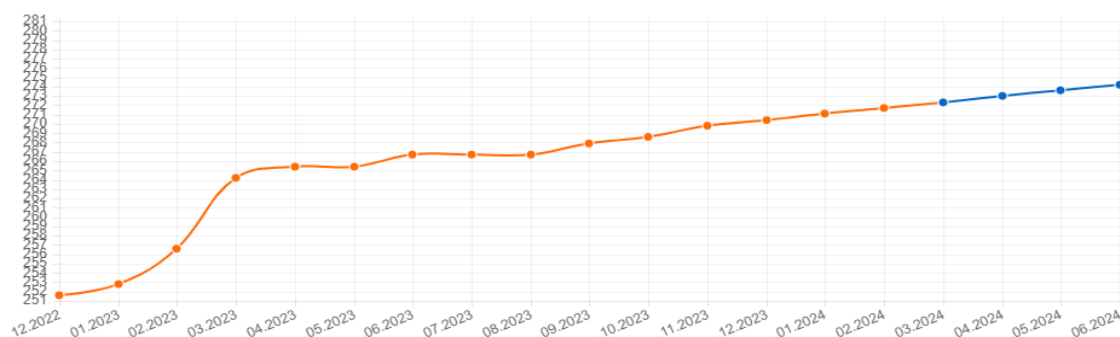
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

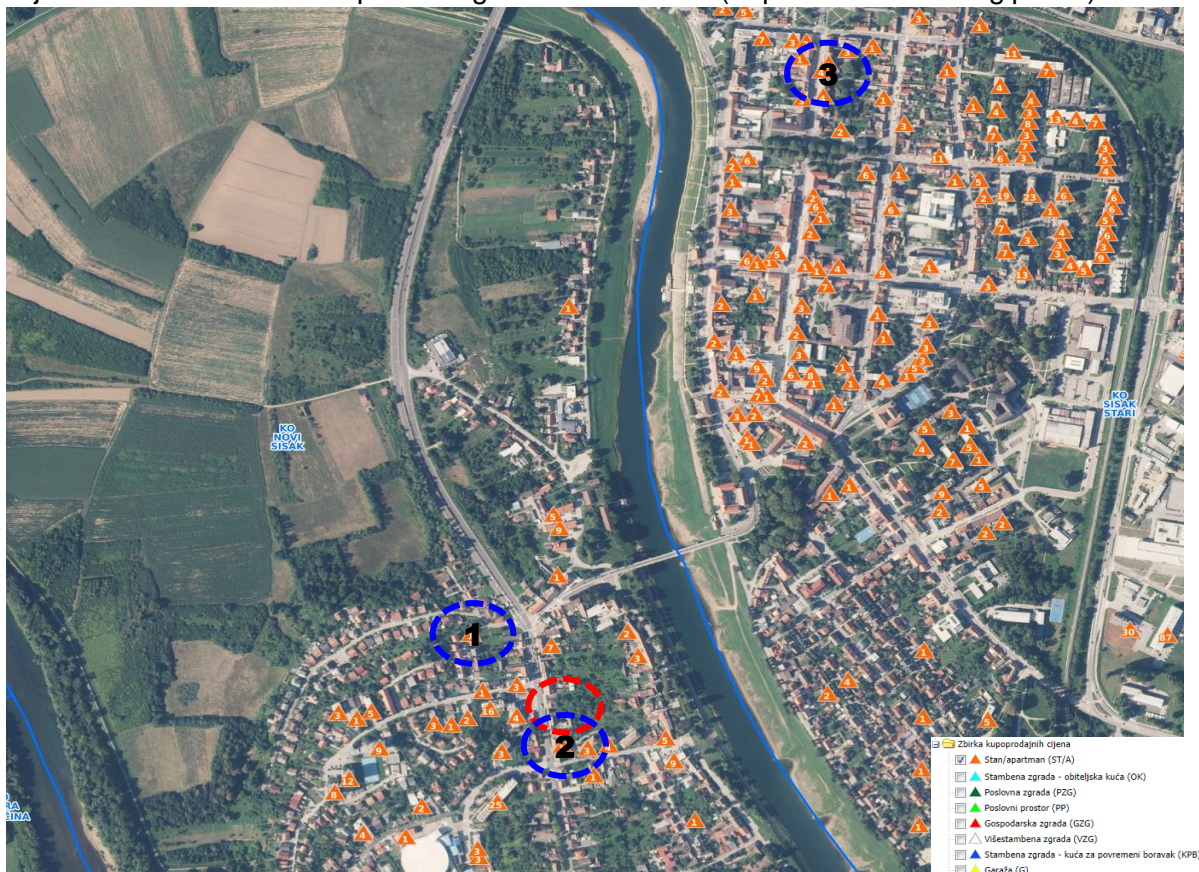
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>).



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



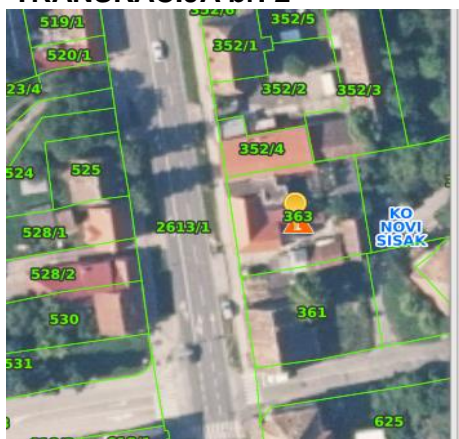
lokacije poredbenih nekretnina

TRANSKACIJA br. 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1999505
Datum pregleda	6.9.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5153029
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.12.2023
Površina u prometu	85,00
Vrijednost nekretnine (KN)	489.742,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	65.000,00
Datum ugovora	05.10.2023
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazano cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SISAK NOVI - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

TRANSKACIJA br. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1997823
Datum pregleda	6.9.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5141911
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.11.2023
Površina u prometu	79,72
Vrijednost nekretnine (KN)	489.742,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	65.000,00
Datum ugovora	01.06.2023
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SISAK NOVI - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

TRANSKACIJA br. 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1837887
Datum pregleda	6.9.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4944520
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.03.2023
Površina u prometu	70,73
Vrijednost nekretnine (KN)	344.682,24
Vrijednost nekretnine (EUR)	45.850,00
Datum ugovora	02.08.2022
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	22. LIPANJ - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	KVP (m2)
1.	Novi Sisak	388	stan	85,00
2.	Novi Sisak	363	stan	79,72
3.	Sisak Stari	990	stan	70,73

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	05.10.2023.	65.000,00	764,71
2.	01.06.2023.	65.000,00	815,35
3.	02.08.2022.	45.850,00	648,24

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.


S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	DZS			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	05.10.2023.	764,71	167,17	170,84	1,0220	781,50	-2,9%
2.	01.06.2023.	815,35	165,78	170,84	1,0305	840,24	4,4%
3.	02.08.2022.	648,24	139,65	170,84	1,2233	793,02	-1,5%
Prosječna vrijednost:						804,92	

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ¹⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾						Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ¹⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,8	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k	koeficijent katnosti stana
k_o	koeficijent orijentacije stana
k_{gps}	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
k_{uo}	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
k_{sks}	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	k_p
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
PREDMETNI STAN:						
	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	0,9300
POREDBENE NEKRETNINE:						
1.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
2.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
3.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Budući da su lokacija i prirodno okruženje predmetne i poredbenih nekretnina istovjetne, a temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K_b = 0,00$$

c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K_{zz} = 0,00$$

d. Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c_2 = c_1 / K_{\text{ukupno}}$$

Red.br.	c1 (EUR/m2)	K _p	K _b	K _{zz}	K _{ukupno}	c 2 (EUR/m2)
1.	781,50	1,0224	0,00	0,00	1,0224	764,38
2.	840,24	1,0224	0,00	0,00	1,0224	821,83
3.	793,02	1,0224	0,00	0,00	1,0224	775,65
PROSJEČNA CIJENA STANA:						787,28

4.2.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijedosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Red.br.	c 2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	764,38	-2,9%
2.	821,83	4,4%
3.	775,65	-1,5%
787,28		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, utvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = 787,28 \text{ EUR/m2 KVP}$$

4.2.3. Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina

Izračun korekcijskog koeficijenta za predmetni stan:

K p	K b	K zz	K ukupno
0,9300	0,00	0,00	0,9300

4.2.3.1. Jedinična cijena predmetnog stana

$$c \text{ STAN} = K * c$$

pri čemu je:

K ukupni korekcijski koeficijent
c izjednačena prosječna cijena stana

Dakle, jedinična cijena predmetnog stana iznosi:

$$c \text{ STAN} = 0,9300 * 787,28 = 732,17 \text{ EUR}$$

c STAN = 732,17 EUR/m2 KVP

4.2.3.2. Tržišna vrijednost nekretnine

$$T_v = c \text{ STAN} * KVP$$

c STAN jedinična cijena predmetnog stan s dvorištem
KVP korisna vrijednost površine stana s dvorištem

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost stana s dvorištem iznosi:

- 2. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

$$T_v = 732,17 \text{ EUR} * 135,67 = 99.333,50 \text{ EUR}$$

T_v = 99.300,00 EUR

$$c = 731,92 \text{ EUR/m2 KVP ukupno}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **TROETAŽNI STAN U SKLOPU STAMBENE ZGRADE
S DVORIŠTEM**
na lokaciji: **Sisak, Ulica Josipa Juraja Strossmayera 15**
k.o. **Novi Sisak**
zk.ul.br. **285**
suvl.dio. **2. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

5.2. Vlasnik

H-ABDUCO d.o.o.
Zagreb, Radnička cesta 41
OIB:

5.3. Površine

	NGP (m2)	KVP (m2)
Stan B	121,72	107,34
Dvorište	283,33	28,33
Ukupno:	405,06	135,67

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijdnostima u IX/2024.g.

$T_v = 99.300,00 \text{ EUR}$

$c = 731,92 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP ukupno}$

Zagreb, 06.09.2024. g.

Suradnik:

MARIN SOKOL, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK
Stanje na dan: 09.09.2024. 10:13

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 326534, NOVI SISAK

Broj ZK uložka: 285

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5035/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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.	350	85	JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 15 DVORIŠTE KUĆA, JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 15	1000 848 152	
		UKUPNO:		1000	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1/3 dijela čestice broj 350 kuća u ul. J.J.Strossmayera kbr.15 od 152 m2, i dvorište od 850 m2, s kojim je povezan posebni dio STAN B - u prizemlju u površini od 42,71 m2 s podrumom površine 41,49 m2 i tavanom površine 46,95 m2 u stambenoj kući broj 19 na čest.br. 350 H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-2024/2008/285 prenosi se slijedeći upis: Priljeno: 15. svibnja 2002. Z-2142/02 Na temelju Ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva od 9. travnja 2002., Izjave za povrat prava vlasništva, Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 7. svibnja 2002., Punomoći od 24. svibnja 2001. zabilježuje se da je prijenos obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR-a u protuvrijednosti na dan 10. svibnja 2002. u iznosu od 369.505,00 kn	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (1/3)			
1.1	Priljeno: 24. studenog 2006. Z-6721/06 Na temelju ovosudnog Rješenja od 26. veljače 2007. godine broj R1-279/06, uknjižuj se pravo zaloge na stan B radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja koja na dan 7. studenog 2006. godine iznosi 26.250,00 kuna glavnice, kamata na taj iznos od 15.250,42 kn obračunatih od dospelosti glavnog potraživanja pa do 7. studenog 2006. godine, zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 26.250,00 kuna tekućih od dana 8. studenog 2006. godine pa do isplate i troškova ovog postupka u iznosu od 1.000,00 kn, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	26.250,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 2 (1/3)			

Katastarska općina: 326534, NOVI SISAK

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 285
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**C**
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Primljeno: 24. studenog 2006. Z-6721/06 Zabilježuje se ovršnost tražbine na C1.1.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 09.09.2024.



Sisak, Ulica Josipa Juraja
Strossmayera br. 15

Sjeverno i zapadno pročelje
zgrade



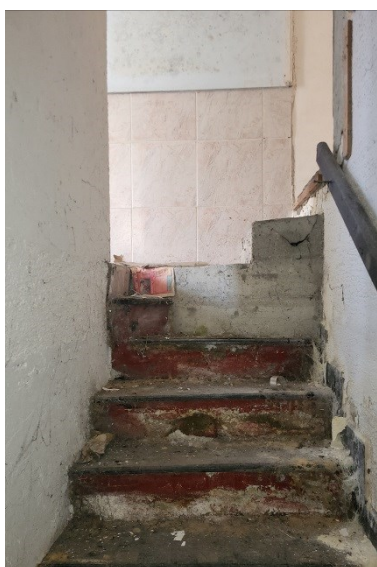
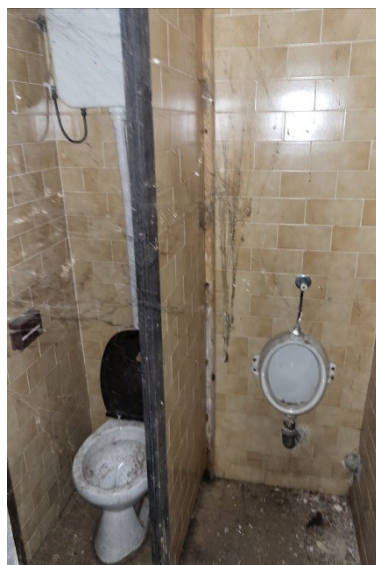
Južno pročelje zgrade



Zapadno pročelje zgrade

Položaj predmetne nekretnine
u zgradi

Uređenje podruma





Fotografija lijevo: Ulaz s ulične strane u predmetnu nekretninu



Fotografija desno: Uređenje prizemlja stana



Uređenje prizemlja stana





Uređenje potkrovlja stana

