

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje



PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

INTERNA OZNAKA

581/2022/AMB

NEKRETNINA

Poslovni prostori na II. katu, površine 48,88 m², upisan u zk.ul.br. 5020 k.o. Sisak Stari, 16. Suvlasnički dio: 56/2363 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), na adresi Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 11, Sisak

NARUČITELJI

Metal konstrukcije Sisak d.o.o., Odra Sisačka, 2. Desni odvojak br. 1/A

DATUM VREDNOVANJA

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	67.753,06	Eur	ZAOKRUŽENO	68.000,00	Eur
	510.485,43	kn		510.000,00	kn

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.1.1 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.1.2 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.2 Tehnički opis.....	9
2.3 Iskaz površine.....	10
2.4 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 07.12.2022. godine.....	11
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	13
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	13
3.1.2 Obuhvat.....	13
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	14
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	15
4.1 Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora.....	17
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	17
4.1.2 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna.....	18
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	19
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	20
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	21
5 Rekapitulacija.....	22

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: - poslovni prostor na II. katu, površine 48,88 m ² , upisan u zk.ul.br. 5020 k.o. Sisak Stari, 16. Suvlasnički dio: 56/2363 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), na adresi Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 11, Sisak
Naručitelj:	Metal konstrukcije Sisak d.o.o., Odra Sisačka, 2. Desni odvojak br. 1/A
Nekretnina:	Poslovni prostor na II. katu, površine 48,88 m ² , upisan u zk.ul.br. 5020 k.o. Sisak Stari, 16. Suvlasnički dio: 56/2363 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), na adresi Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 11, Sisak
Datum pregleda nekretnine:	07.12.2022.
Dan kakvoće:	07.12.2022.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	09.01.2023.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	67.753,06	Eur	ZAOKRUŽENO	68.000,00	Eur
	510.485,43	kn		510.000,00	kn

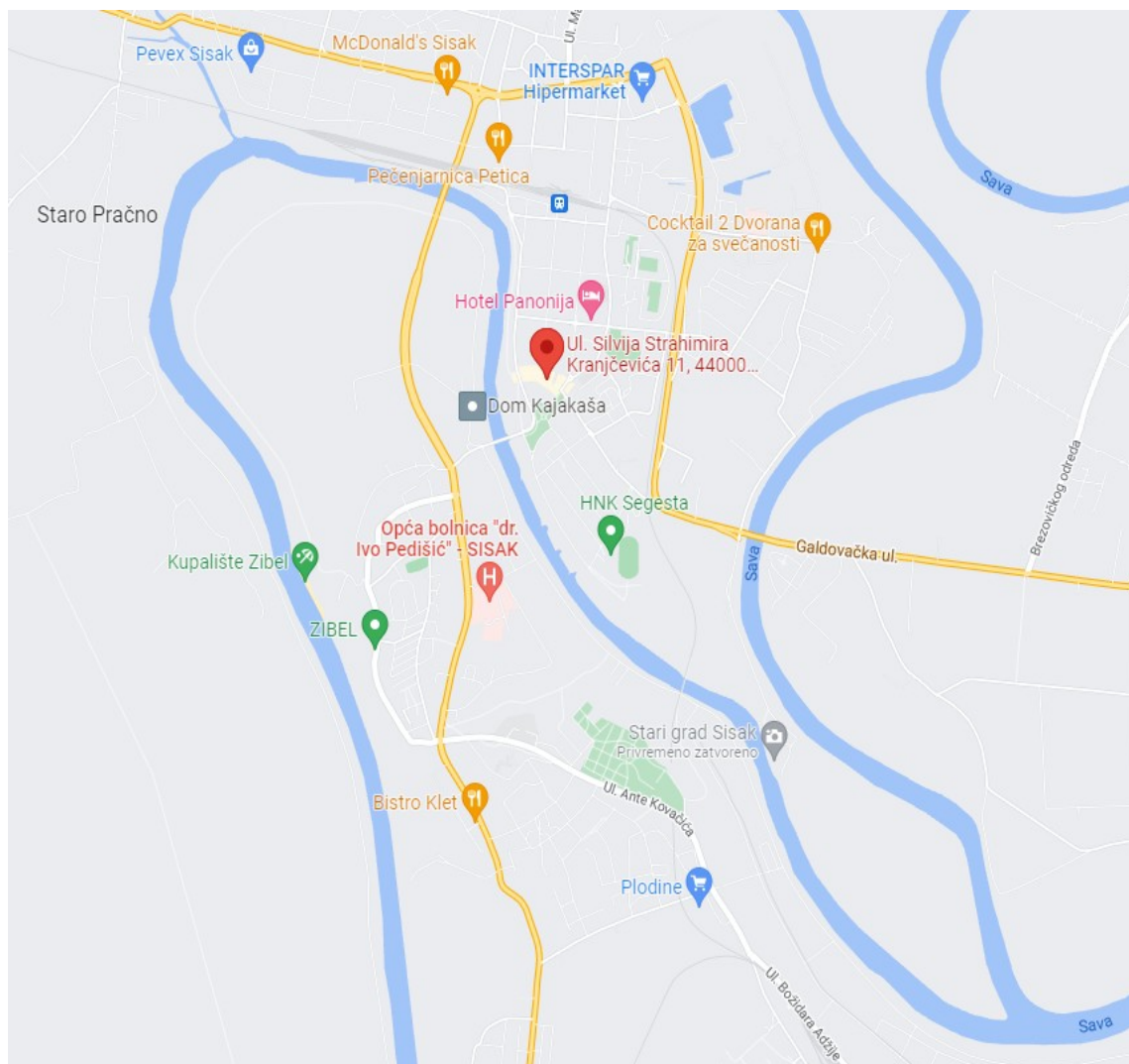
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 9. siječnja 2023. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 11, Sisak
----------	--



- prikaz lokacije u odnosu na grad Sisak



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

2.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 5020 k.o. Sisak Stari, 16. Suvlasnički dio: 56/2363 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) je upisano: Temeljem zapisnika broj Z-6020/2006/5020 prenosi se slijedeći upis: 56/2363 dijela čestice br. 1211/1 zgrada mješovite uporabe od 751 m² i dvorište od 467 m², u Ulici Silvija Strahimira Kranjčevića 11 s kojim je povezan posebni dio „20” – poslovni prostor na II. katu, koji se sastoji od ureda, predprostora i WC-a u ukupnoj površini od 48,88 m². Sve je vidljivo iz zemljišnoknjižnog izvotka prikazanog u nastavku.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK
Stanje na dan: 09.01.2023. 11:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 326755, SISAK STARI

Broj ZK uložka: 5020

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe: Z-6/2023 (E-16)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 16 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

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/ m ²	PPR
1.	1211/1	79	S.S KRANJCEVICA DVORIŠTE ZGRADA MJES. UPORABE	1218 467 751	
			UKUPNO:	1218	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.3	Primljeno: 29. kolovoza 2005. Z-3910/05 Na temelju Očistovanja o zasnivanju prava služnosti od 15. veljače 2005. godine, zabilježuje se da je uknjiženo pravo služnosti prolaza i provoza svim vrstama vozila kroz kolni prolaz na čest.br. 1210/1 upisanoj u podulošku broj 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8/zk.ul.3114 k.o. iste, za korist svakodavnih vlasnika čest.br. 1211/1 u A.	
2.1	Zaprimljeno: 14. listopada 2011. Z-4688/2011 Na temelju Uvjerjenja za uporabu građevine od 12. svibnja 2008. godine broj KI. 361-05/08-01/60, Ur.br. 2176-04-02/09-07-05 u Z-3114/2008, zabilježuje se da je priložen akt za uporabu zgrade mješovite uporabe na čest.br. 1211/1 A.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
16.	Suvlasnički dio: 56/2363 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) Temeljem zapisnika broj Z-6020/2006/5020 prenosi se slijedeći upis: 56/2363 dijela čest.br. 1211/1 zgrada mješovite uporabe od 751 m ² i dvorište od 467 m ² , u Ulici Silvija Strahimira Kranjčevića 11 s kojima je povezan posebni dio „20” - poslovni prostor na II. katu, koji se sastoji od ureda, predprostora i WC-a u ukupnoj površini od 48,88 m ² METAL-KONSTRUKCIJE SISAK D.O.O., ODRA SISAČKA, 2.DESNI ODVOJAK BR. 1/A	

Katastarska općina: 326755, SISAČ STARI

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 5020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 16 (56/2363)			
2.6	Zaprimljeno: 1. travnja 2011. Z-1504/2011 Na temelju ovosudnog Rješenja od 31. ožujka 2011. godine broj Ovr-190/2011, uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A radi osiguranja tražbine koja na dan 24. prosinca 2010. godine iznosi 442.661,70 (četrstočetrestdvjetisućešestošezdesetjednu i 70/100) kn glavnice, kamate na taj iznos od 47.395,08 kn obračunatih od dospelosti glavnog potraživanja do 24. prosinca 2010. godine, zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 442.661,70 kn tekućih od 25. prosinca 2010. godine pa do isplate i troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 kn, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	442.661,70 KN	
2. Na suvlasnički dio: 16 (56/2363)			
2.7	Zabilježuje se ovršivost tražbine na C 2.6.		
3. Na suvlasnički dio: 16 (56/2363)			
3.1	Zaprimljeno 26.04.2012. broj Z-2382/12 Na temelju ovosudnog Rješenja o ovrši broj Ovr-852/12 od 17. listopada 2012. godine, zabilježuje se ovrha na nekretnine u A.		
1. Na suvlasnički dio: 16 (56/2363)			
1.3	Zaprimljeno 28.08.2015.g. pod brojem Z-5634/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Prvenstveni red upisa: Z-2506/08 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 401-27/2008 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 16. travnja 2008. godine, ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt, i Potvrde od 17. travnja 2008. godine u Z-2506/08, Ugovora o ustupu tražbine od 29. svibnja 2014. godine potvrđenog kao javnobilježnički akt, Punomoći od 3. travnja 2014. godine, Punomoći od 20. lipnja 2014. godine, u Z-4489/2014, i Aneks ugovora o ustupu tražbine od 6. ožujka 2015. godine uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A za iznos od 80.000,00 EUR što na dan 17. travnja 2008. godine po srednjem tečaju banke iznosi 580.584,00 (petstoosamdesettisućapetstoosamdesetčetirikune) kn uvećano za pripadajuću kamatu i sve ostale troškove, radi osiguranja novčane tražbine iz ugovora za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41	580.584,00 KN	na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 09.01.2023.

2.1.2 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Stanje u zemljišnoj knjizi je usklađeno sa stanjem u katastarskom operatu. U nastavku je prikazan izvod iz katastarskog plana:



Stanje na dan: 09.01.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SISAK STARI
k.č.br.: 1211/1

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



- prikaz k.č.br. 1211/1 k.o. Sisak Stari na katastarskom planu -

2.2 TEHNIČKI OPIS

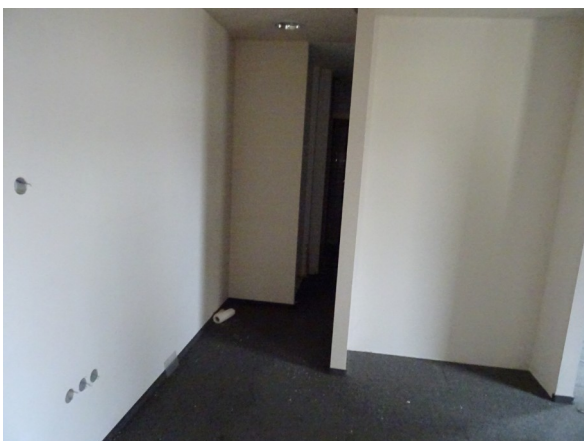
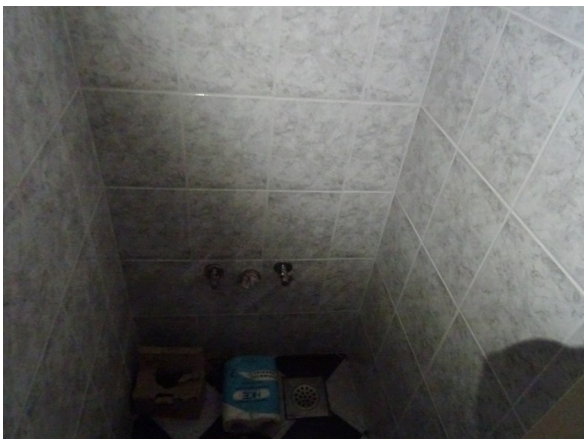
U tablici u nastavku dane su karakteristike nekretnine utvrđene na uviđaju održanom 7. prosinca 2022. godine:

LOKACIJA	Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 11, Sisak
TIP GRAĐEVINE	Poslovni prostor na II. katu
KATOVI	Podrum + prizemlje + 2 kata + potkrovlje
GODINA GRADNJE	1990.
PROČELJE	Izvedeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidana i betonska
STROPNA KONSTRUKCIJA	Betonska
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni, na dijelovima keramičke pločice
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni, postavljen spuštenu strop sa rasvjetom
PODNA OBLOGA	Tepison i keramičke pločice
PROZORI	PVC
VRATA	Vanjska drvena i unutarnja – drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu, ali zatvorena
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu, instalacije oštećene
GRIJANJE I HLAĐENJE	Lokalno grijanje na struju
SPECIFIČNOSTI	Vrednovana nekretnina je poslovni prostor na II. katu stambeno poslovne zgrade koji je uredske namjene. Zgrada u koji se nalazi poslovni prostor je dobrog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti te se nalazi na dobroj lokaciji grada Siska, a to je sam centar i pješačka zona. Okolne nekretnine su slične katnosti i namjene. Poslovni prostor je također prosječnog stupnja uređenosti opremljenosti i održavanosti.

2.3 ISKAZ POVRŠINE

Površina poslovnog prostora je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je potvrđena izmjerom na uviđaju održanom 7. prosinca 2022. godine, a prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Poslovni prostor na II. katu, površine 48,88 m ² , upisan u zk.ul.br. 5020 k.o. Sisak Stari, 16. Suvlasnički dio: 56/2363 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), na adresi Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 11, Sisak	48,88

2.4 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 07.12.2022. GODINE



3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

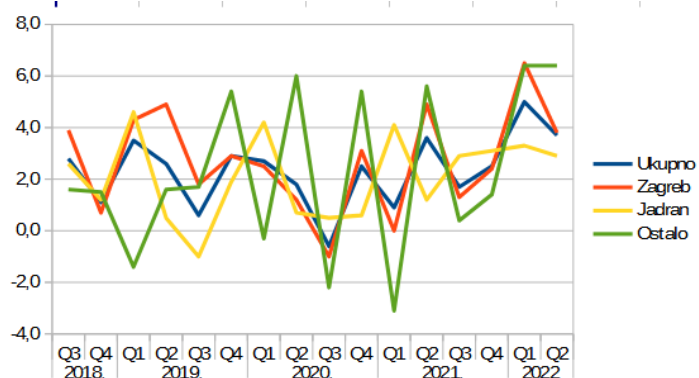
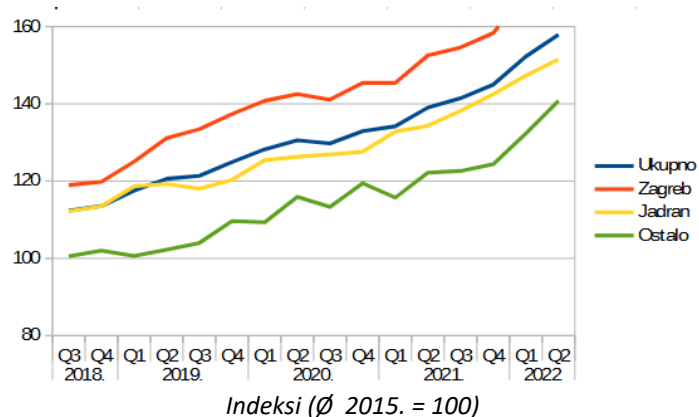
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjericama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

3.1.2 OBUHVAT

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina	Kvartal	Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	Q3	112,32	118,96	112,2	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,5	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,6	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,9	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,3	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,8	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,6	138,18	122,62
	Q4	144,99	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	175,12	151,52	140,80



* Državni zavod za statistiku

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

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)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

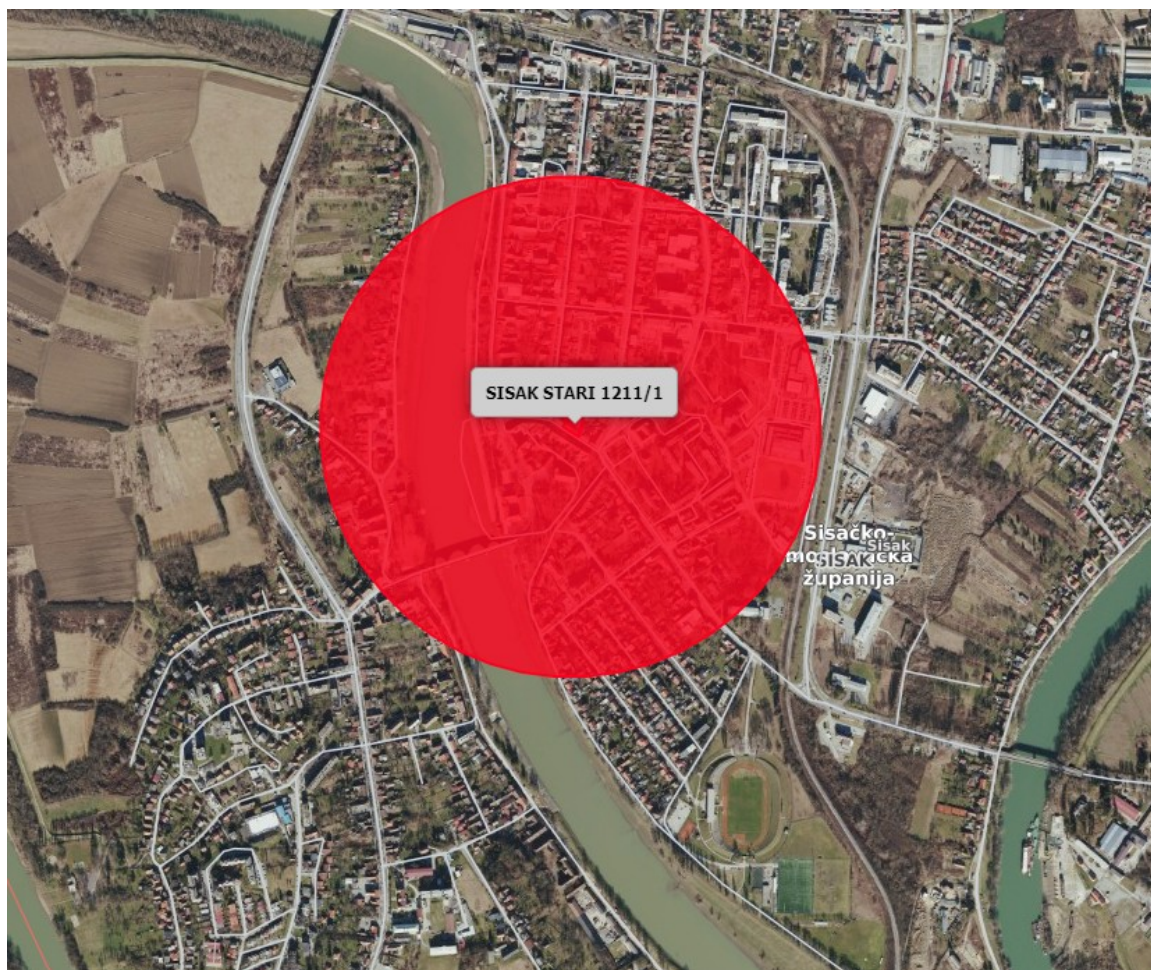
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni su iz Zbirke kupoprodajnih cijena preuzete s internetske aplikacije eNekretnine, a kako je vidljivo u nastavku ovog elaborata.

4.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine. <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Iz proračuna su odmah isključene nekretnine koje su neusporedive uzimajući u obzir lokaciju te stupanj uređenosti i opremljenosti vrednovanog poslovnog prostora.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. BR.	ID ZKC	R. BR.	ID ZKC
1	1801989	5	1518355
2	1682921	6	1272388
3	1455321	7	1220714
4	1465248	8	1131729

4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

S obzirom da su prethodno odabrane one nekretnine koje su sličnih karakteristika kao i vrednovana nekretnina za daljnji proračun se ostavljaju sve kupoprodaje, a kako je vidljivo u nastavku.

R. br.	Županija	Grad/ Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m2)	Etaža (kat)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (Eur/m2)
1	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1122	PP	KP	26.04.22	413.297,29	54.690,24	54,65	1	Preuzeto od PU	22. LIPANJ - MJEŠOVITO 1	1.000,74
2	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1250/2	PP	KP	07.01.22	308.056,04	41.000,00	34,92	PR	Provedena evaluacija	22. LIPANJ - MJEŠOVITO 1	1.174,11
3	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1220/4	PP	KP	11.02.21	200.000,00	26.454,42	29,00	PR	Provedena evaluacija	22. LIPANJ - MJEŠOVITO 1	912,22
4	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1211/1	PP	KP	01.02.21	336.312,79	44.500,00	18,92	PR	Provedena evaluacija	22. LIPANJ - PJEŠAČKA ZONA	2.352,01
5	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1211/1	PP	KP	02.10.20	234.000,00	31.006,82	30,94	PK	Provedena evaluacija	22. LIPANJ - PJEŠAČKA ZONA	1.002,16
6	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1292/1	PP	KP	11.05.20	487.500,00	64.448,30	53,57	PR	Provedena evaluacija	22. LIPANJ - PJEŠAČKA ZONA	1.203,07
7	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1244/3	PP	KP	29.11.19	446.061,42	60.000,00	34,84	PR	Provedena evaluacija	22. LIPANJ - PJEŠAČKA ZONA	1.722,16
8	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1211/1	PP	KP	04.06.19	150.000,00	20.225,15	17,20	PR	Provedena evaluacija	22. LIPANJ - PJEŠAČKA ZONA	1.175,88

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija	Grad/ Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m2)	Etaža (kat)	Cijena (Eur/m2)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m2)
1	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1122	PP	KP	26.04.22	413.297,29	54.690,24	54,65	1	1.000,74	140,80	140,80	1.000,74
2	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1250/2	PP	KP	07.01.22	308.056,04	41.000,00	34,92	PR	1.174,11	132,32	140,80	1.249,36
3	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1220/4	PP	KP	11.02.21	200.000,00	26.454,42	29,00	PR	912,22	115,71	140,80	1.110,02
4	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1211/1	PP	KP	01.02.21	336.312,79	44.500,00	18,92	PR	2.352,01	115,71	140,80	2.862,01
5	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1211/1	PP	KP	02.10.20	234.000,00	31.006,82	30,94	PK	1.002,16	119,45	140,80	1.181,28
6	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1292/1	PP	KP	11.05.20	487.500,00	64.448,30	53,57	PR	1.203,07	113,35	140,80	1.494,42
7	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1244/3	PP	KP	29.11.19	446.061,42	60.000,00	34,84	PR	1.722,16	109,64	140,80	2.211,60
8	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1211/1	PP	KP	04.06.19	150.000,00	20.225,15	17,20	PR	1.175,88	102,24	140,80	1.619,37

4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 3, 4 i 7 odstupaju od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. br.	Županija	Grad/ Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m ²)	Etaža (kat)	Cijena (Eur/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1122	PP	KP	26.04.22	413.297,29	54.690,24	54,65	1	1.000,74	1.000,74	-37,10
2	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1250/2	PP	KP	07.01.22	308.056,04	41.000,00	34,92	PR	1.174,11	1.249,36	-21,48
3	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1220/4	PP	KP	11.02.21	200.000,00	26.454,42	29,00	PR	912,22	1.110,02	-30,24
4	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1211/1	PP	KP	01.02.21	336.312,79	44.500,00	18,92	PR	2.352,01	2.862,01	79,88
5	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1211/1	PP	KP	02.10.20	234.000,00	31.006,82	30,94	PK	1.002,16	1.181,28	-25,76
6	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1292/1	PP	KP	11.05.20	487.500,00	64.448,30	53,57	PR	1.203,07	1.494,42	-6,08
7	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1244/3	PP	KP	29.11.19	446.061,42	60.000,00	34,84	PR	1.722,16	2.211,60	39,00
8	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1211/1	PP	KP	04.06.19	150.000,00	20.225,15	17,20	PR	1.175,88	1.619,37	1,78
PROSJEK:													1.591,10	

4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija	Grad/ Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m2)	Etaža (kat)	Cijena (Eur/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)
2	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1250/2	PP	KP	07.01.22	308.056,04	41.000,00	34,92	PR	1.174,11	1.249,36	-9,87
5	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1211/1	PP	KP	02.10.20	234.000,00	31.006,82	30,94	PK	1.002,16	1.181,28	-14,78
6	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1292/1	PP	KP	11.05.20	487.500,00	64.448,30	53,57	PR	1.203,07	1.494,42	7,81
8	Sisačko-moslavačka	SISAK	STARI SISAK	1211/1	PP	KP	04.06.19	150.000,00	20.225,15	17,20	PR	1.175,88	1.619,37	16,83
PROSJEK:													1.386,11	

5 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost poslovnog prostora iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Eur)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Poslovni prostori na II. katu, površine 48,88 m ² , upisan u zk.ul.br. 5020 k.o. Sisak Stari, 16. Suvlasnički dio: 56/2363 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), na adresi Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 11, Sisak	48,88	1.386,11	67.753,06	510.485,43
ZAOKRUŽENO:			68.000,00	510.000,00

* Korišten je tečaj konverzije od 7,53450

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 1 primjerku, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 9. siječnja 2023. godine