

NARUČITELJ

TEHNIČKI BIRO-TEB d.o.o. U STEČAJU
OIB 51776783019
Metalčeva ulica 3, 10000 Zagreb

STEČAJNI UPRAVITELJ
ANA-MARIJA KELLEGHER dipl.iur.
OIB:86890331310
Ilica 102, Zagreb

PREDMET

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA

tip

STAN ETAŽA E-6

adresa

Obala Tome Bakača Erdöya 11
44000 Sisak



IZRADIO

Dimitrije Govorčinović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

DAN KAKVOĆE
NEKRETNINE

29.04.2021.

DAN VREDNOVANJA
PROCJENE
NEKRETNINE

29.04.2021.

SADRŽAJ:

1. UVOD

1.1. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE

1.1.1. Uputa

1.1.2. Očevid lokacije

1.1.3. Popis propisa i literature

2. NEKRETNINA

Opis nekretnine

2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnine

2.1.2. Opis lokacije i okoliša

2.1.3. Očevid - tehnički opis

2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

2.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina - stanovi

2.2.2. Potencijal lokacije

3. PROCJENA

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

3.1.1. Poredbena metoda

3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

3.3. PROCJENA POREDBENOM METODOM

3.3.1. Ulazni parametri za izračun

3.3.2. Izračun

3.3.3. Zaključak

4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

5. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

6. PRILOZI

1. UVOD

1.1. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi pristupio sam izradi procjembenog elaborata za stan u stambenoj zgradi koja se nalazi u Sisku, u ulici Obala Tome Bakača Erdödy 11. Zgrada je izgrađena je na k.č. broj 2135/1 k.o. SISAŠ STARI, upisana u zemljišne knjige z.k.č. 2135/1. k.o. SISAŠ STARI, ZK uložak 3323, Stan je upisan kao STAN BROJ 6 - dvosoban stan u potkrovlju, sa stepeništa desno, netto korisne površine 52,26 m² , 6. suvlasnički dio: 16/100 etažno vlasništvo s oznakom E-6.

Izvršio sam očevid na terenu i prikupio informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 29. travnja 2021. koji je isti kao dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu. Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 29.travnja 2021. koji je iznosio 1 EUR = 7,558778 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.1.2. Očevid lokacije:

Očevid na terenu obavljen je 27.04.2021. uz prisustvo stečajnog upravitelja.

1.1.3. Popis propisa i literature:

Popis:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Urbanistički plan uređenja "Galdovo Kaptolsko" (Sl.gl. 03/05)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17,

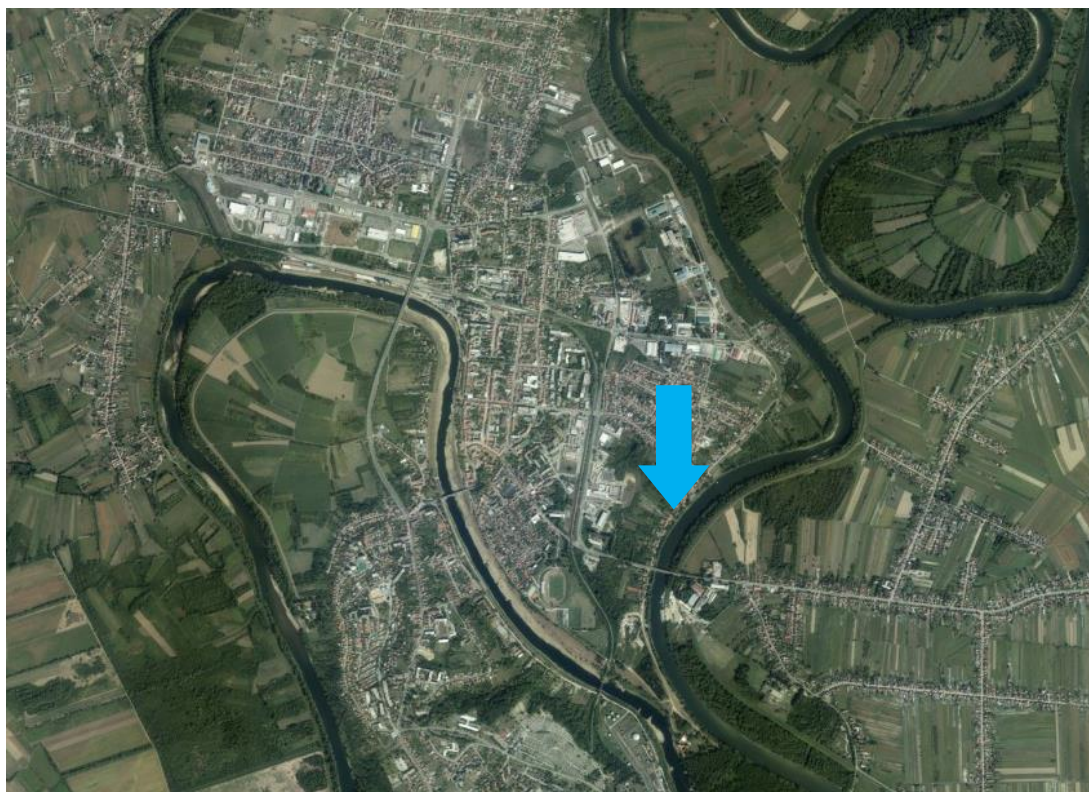
34/18, 36/19, 98/19 i 31/20)

- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske"
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN59/20)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 81/15 pročišćeni tekst i 94/17)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima – (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19.)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji (NN broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

2. NEKRETNINA

Opis nekretnine

Predmetom procjene je stan u potkrovlju stambene zgrade u Sisku, u ulici Obala Tome Bakača Erdödy 11.



2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnine

Zgrada je izgrađena na k.č. broj 2135/1 k.o. SISAČ STARI, upisana u zemljišne knjige z.k.č. 2135/1 k.SISAČ STARI, ZK uložak 3323.

U zemljišnoj knjizi stan je upisan kao STAN BROJ 6 - dvosoban stan u potkrovlju, sa stepeništa desno, netto korisne površine 52,26 m² , 6. suvlasnički dio: 16/100 etažno vlasništvo s oznakom E-6.

2.1.2. Opis lokacije i okoliša

Procjenjivani stan je u potkrovlju desno sa stubišta u Sisku, u ulici Obala Tome Bakača Erdöya 11.



Lokaciju karakterizira izgradnja stambenih individualnih zgrada. Nalazi se u širem centru grada, u mirnom dijelu uz rijeku Savu. Riječ o dobroj lokaciji za stanovanje.

Svi potrebni sadržaji kao škola, vrtić, dućani, ambulate su na udaljenosti max. 1 km. Prometna povezanost sa centrom pješke ili osobnim automobilom (korištenje gradskog prijevoza je nepotrebno).

2.1.3. Očevid – Tehnički opis

Stambena zgrada ima tri nadzemne etaže. U prizemlju, prvom katu i potkrovlju nalaze se po dva stana. Parkirna mjesta organizirana su na građevinskoj čestici objekta.

U zemljišnoj knjizi, procjenjivani stan označen je kao dvosoban stan oznake E-6, u potkrovlju, orijentiran na sjever-zapad, korisne površine 52,26 m², koji se sastoji od: ulaza, kupaoalice, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, spavaće sobe i izbe, neodvojivo povezan sa vlasništvom terase i mjesta za ostavljanje motornih vozila broj 6.



Napomena:

Za objekt je ishođena uporabna dozvola od 15.rujna 2011.

Za predmetni objekt nije predložen Energetski certifikat.

OPĆENITO

građevinsko zemljište

k.č. 2135/1 k.o. SISAK STARI
z.k.č. 2135/1 k.o. SISAK STARI
754 m²

lokacija

izvan centra

prometne veze s centrom grada

pješke ili osobnim prevoznim sredstvom

opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama:

individualne potrošnje
kolektivna potrošnja

I kategorija (visoka)
II kategorija (srednja)

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

godina dovršenja izgradnje
katnost objekta

kraj 2007.
prizemlje, prvi kat i potkrovlje

konstruktivni elementi

temelji
nadtemelji
hidroizolacija
nosivi zidovi
stropna konstrukcija
krovište i pokrov
pregradni zidovi
limarija
fasada
seizmičko osiguranje

betonski
izvedeni
izvedena
blok opeka
AB, potkrovlje izolirane knauf ploče
koso krovište
opeka i knauf
pocinčani lim
termo
izvedeno (vertikalni i horizontalni
serklaži)

prozori i vrata

prozori
vrata

PVC i Velux krovni prozori u potkrovlju
sobna vrata drvena, ulazna PVC

instalacije

vodovod

instalacija je izvedena, priključak na
mjesnu mrežu je izvršen

kanalizacija

instalacija je izvedena, priključak na
mjesnu mrežu je izvršen

elektrika

instalacija je izvedena, priključak na
mjesnu mrežu je izvršen

plin

instalacija je izvedena, priključak na
mjesnu mrežu je izvršen

telefon

instalacija je izvedena, priključak na
mjesnu mrežu je izvršen

grijanje

centralno

hlađenje

izvršena priprema

obrada podova, stropova i zidova stana

podovi

parket i ker.pl.

stropovi
zidovi

toplinski izolirani knauf, obojani
ožbukani, obojani i obloženi ker.pl.

oprema sanitarija
visina prostorija
vlažnost
održavanje
praktičnost prostora

kada, umivaonik, wc
1,60 - 2,80 m
zatečeni su tragovi prokišnjavanja
neodržavano
praktično

posebne napomene

nema

Iskaz korisnih površina prema izmjeri na licu mjesta

POTKROVLJE STAN E-6					
PROSTORIJA	NETTO KORISNA POVRŠINA	KOEFICIJENT	NETTO KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA		
1. HODNIK	4,54 m ²	1,00	4,54 m ²		
2. KUPAONICA	5,04 m ²	1,00	5,04 m ²		
3. KUHINJA	4,20 m ²	1,00	4,20 m ²		
BLAGOVAONICA					
(5,0>2,6m)	0,61 m ²	1,00	0,61 m ²		
(2,60m-2,20m)	2,49 m ²	0,90	2,24 m ²		
(2,20m-1,50m)	4,05 m ²	0,75	3,04 m ²		
4. BLAGOVAONICA UKUPNO	7,15 m ²		5,89 m ²		
5. DN. BORAVAK	12,25 m ²	1,00	12,25 m ²		
6. IZBA	2,31 m ²	1,00	2,31 m ²		
SOBA					
(5,0>2,6m)	11,13 m ²	1,00	11,13 m ²		
(2,60m-2,20m)	0,68 m ²	0,90	0,61 m ²		
(2,20m-1,50m)	1,03 m ²	0,75	0,77 m ²		
7. SOBA UKUPNO	12,84 m ²		12,51 m ²		
UKUPNO STAN	48,33 m ²		42,54 m ²		
TERASA	4,19 m ²	0,75	3,14 m ²		
	3,13 m ²	0,50	1,57 m ²		
8. TERASA UKUPNO	7,32 m ²		4,71 m ²		
9. PARKING	12,50 m ²	0,20	2,50 m ²		
SVEUKUPNO korisna vrijednost površina			49,75 m ²		

Napomena: Zbog promjene koeficijenata kod izračuna korisne vrijednosti površina stana za mjerodavno uzimam površinu upisanu u zemljišne knjige.

2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

2.2.1. Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina - stan

Gospodarski i demografski prikaz

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 miliona stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 790.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 2,5%
Inflacija:	- 0,5 %
Stopa nezaposlenosti:	19,6 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)
Grad:	Sisak
Broj stanovnika:	47.768 (2011.)
Površina:	422,75 km ²
Gustoća populacije:	112,99 stanovnika / km ²
Prometna povezanost:	dobra: cesta, brze ceste, gradska autobusna i željeznička linija.

Iskorištenost površine	iskorištena
Alternativna namjena	ured
Iznajmljivost	moguća
Utrživost	moguća
Pozitivna svojstva	mirna lokacija
Negativna svojstva	potrebni popravci

2.2.2. Potencijal lokacije

Zbog prirodnih nepogoda, potresa, tržište Siska se je promijenilo i kupci su orijentirani na novoizgrađene objekte, konstruktivno projektirane na djelovanje potresa.

3. PROCJENA

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno “Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina” (NN 78/15) čl.24.st.1 i čl.25.st.1. te pripadajućem “Pravilniku o metodama procjene nekretnina” (NN 105/15) korištenjem Poredbene metode.

3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, a u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci. Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15) i pripadajući Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15) u skladu s kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat proširuje recentni period na 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti vremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. U skladu sa Zakonom o procjeni nekretnina procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu s obzirom odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina, a sve u skladu s čl. 37. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na dobivene podatke o realiziranim kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u Sisku, cjenovni blok Galdovo Kaptolsko, odabirem poredbenu metodu kao mjerodavnu za izračun vrijednosti a sve u skladu s Zakonom o procjeni nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

3.3. PROCJENA POREDBENOM METODOM – STAN

3.3.1. Ulazni parametri za izračun i međuvremensko izjednačenje

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA- Članak 69. i 70. Zakona											
Redni broj transakcije	ID ZKC	K. Č.	Katastarska općina	Vrsta nekretnine	Sobnost	Površina stana	Pripadak	Kupoprodajna cijena	Jedinična cijena po m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Izvor
1	1417715	1381/1	STARI SISAK	ST	-	64,00 m ²	-	316.527,96 kn	4.945,75 kn	09.12.2020.	e-nekretnine
2	1420377	1685/49	STARI SISAK	ST	-	76,25 m ²	-	414.859,72 kn	5.440,78 kn	08.12.2020.	e-nekretnine
3	1420354	941/2	STARI SISAK	ST	-	16,00 m ²	-	22.640,96 kn	1.415,06 kn	03.12.2020.	e-nekretnine
4	1410848	1091	STARI SISAK	ST	-	50,90 m ²	-	362.396,25 kn	7.119,77 kn	02.12.2020.	e-nekretnine
5	1422164	1686/17	STARI SISAK	ST	-	52,37 m ²	-	150.000,00 kn	2.864,24 kn	01.12.2020.	e-nekretnine
6	1357337	2231/1	STARI SISAK	ST	-	70,53 m ²	-	362.558,01 kn	5.140,48 kn	27.11.2020.	e-nekretnine
7	1409637	1156/1	STARI SISAK	ST	-	45,87 m ²	-	136.095,22 kn	2.966,98 kn	23.11.2020.	e-nekretnine
8	1412039	1192/3	STARI SISAK	ST	-	60,50 m ²	-	294.983,09 kn	4.875,75 kn	19.11.2020.	e-nekretnine
9	1416767	1686/16	STARI SISAK	ST	-	43,20 m ²	-	303.025,56 kn	7.014,48 kn	22.10.2020.	e-nekretnine
10	1397027	2231/1	STARI SISAK	ST	-	52,67 m ²	-	303.025,56 kn	5.753,29 kn	22.10.2020.	e-nekretnine
11	1378568	2231/1	STARI SISAK	ST	-	69,24 m ²	-	545.469,84 kn	7.877,96 kn	21.10.2020.	e-nekretnine
12	1389124	1640/2	STARI SISAK	ST	-	68,40 m ²	-	287.609,34 kn	4.204,81 kn	15.10.2020.	e-nekretnine
13	1388095	880/3	STARI SISAK	ST	-	50,75 m ²	-	248.790,39 kn	4.902,27 kn	28.09.2020.	e-nekretnine
14	1424866	2231/1	STARI SISAK	ST	-	60,70 m ²	-	286.823,93 kn	4.725,27 kn	24.09.2020.	e-nekretnine
15	1424859	2231/1	STARI SISAK	ST	-	60,75 m ²	-	263.830,38 kn	4.342,89 kn	24.09.2020.	e-nekretnine
16	1407611	1685/43	STARI SISAK	ST	-	74,90 m ²	-	338.874,03 kn	4.524,35 kn	17.09.2020.	e-nekretnine
17	1424867	2231/1	STARI SISAK	ST	-	60,75 m ²	-	338.702,25 kn	5.575,35 kn	14.09.2020.	e-nekretnine
18	1415204	1640/2	STARI SISAK	ST	-	57,20 m ²	-	398.901,10 kn	6.973,80 kn	07.09.2020.	e-nekretnine
19	1404091	986/2	STARI SISAK	ST	-	58,95 m ²	-	293.248,53 kn	4.974,53 kn	31.08.2020.	e-nekretnine
20	1404093	1182	STARI SISAK	ST	-	53,10 m ²	-	398.636,26 kn	7.507,27 kn	25.08.2020.	e-nekretnine
21	1415022	994/2	STARI SISAK	ST	-	80,30 m ²	-	298.289,72 kn	3.714,69 kn	11.08.2020.	e-nekretnine
22	1144613	2135/1	STARI SISAK	ST	-	52,26 m ²	-	280.000,00 kn	5.357,83 kn	21.06.2019.	e-nekretnine
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivanog stana											
Površina stana (m ²):						52,26					
Sobnost:						2-sobni					
Dan vrednovanja:						29.4.2021.					

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika

Redni broj transakcije	ID ZKC	k.č.	Katastarska općina	Vrsta nekretnine	Sobnost	Površina stana	Pripadak	Kupoprodajna cijena	Jedinična cijena po m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Izvor
1	1417715	1381/1	STARI SISAK	ST	-	64,00	-	316.527,96 kn	4.945,75	09.12.2020.	e-nekretnine
2	1420377	1685/49	STARI SISAK	ST	-	76,25	-	414.859,72 kn	5.440,78	08.12.2020.	e-nekretnine
3	1420354	941/2	STARI SISAK	ST	-	16,00	-	22.640,96 kn	1.415,06	03.12.2020.	e-nekretnine
4	1410848	1091	STARI SISAK	ST	-	50,90	-	362.396,25 kn	7.119,77	02.12.2020.	e-nekretnine
5	1422164	1686/17	STARI SISAK	ST	-	52,37	-	150.000,00 kn	2.864,24	01.12.2020.	e-nekretnine
6	1357337	2231/1	STARI SISAK	ST	-	70,53	-	362.558,01 kn	5.140,48	27.11.2020.	e-nekretnine
7	1409637	1156/1	STARI SISAK	ST	-	45,87	-	136.095,22 kn	2.966,98	23.11.2020.	e-nekretnine
8	1412039	1192/3	STARI SISAK	ST	-	60,50	-	294.983,09 kn	4.875,75	19.11.2020.	e-nekretnine
9	1416767	1686/16	STARI SISAK	ST	-	43,20	-	303.025,56 kn	7.014,48	22.10.2020.	e-nekretnine
10	1397027	2231/1	STARI SISAK	ST	-	52,67	-	303.025,56 kn	5.753,29	22.10.2020.	e-nekretnine
11	1378568	2231/1	STARI SISAK	ST	-	69,24	-	545.469,84 kn	7.877,96	21.10.2020.	e-nekretnine
12	1389124	1640/2	STARI SISAK	ST	-	68,40	-	287.609,34 kn	4.204,81	15.10.2020.	e-nekretnine
13	1388095	880/3	STARI SISAK	ST	-	50,75	-	248.790,39 kn	4.902,27	28.09.2020.	e-nekretnine
14	1424866	2231/1	STARI SISAK	ST	-	60,70	-	286.823,93 kn	4.725,27	24.09.2020.	e-nekretnine
15	1424859	2231/1	STARI SISAK	ST	-	60,75	-	263.830,38 kn	4.342,89	24.09.2020.	e-nekretnine
16	1407611	1685/43	STARI SISAK	ST	-	74,90	-	338.874,03 kn	4.524,35	17.09.2020.	e-nekretnine
17	1424867	2231/1	STARI SISAK	ST	-	60,75	-	338.702,25 kn	5.575,35	14.09.2020.	e-nekretnine
18	1415204	1640/2	STARI SISAK	ST	-	57,20	-	398.901,10 kn	6.973,80	07.09.2020.	e-nekretnine
19	1404091	986/2	STARI SISAK	ST	-	58,95	-	293.248,53 kn	4.974,53	31.08.2020.	e-nekretnine
20	1404093	1182	STARI SISAK	ST	-	53,10	-	398.636,26 kn	7.507,27	25.08.2020.	e-nekretnine
21	1415022	994/2	STARI SISAK	ST	-	80,30	-	298.289,72 kn	3.714,69	11.08.2020.	e-nekretnine
22	1144613	2135/1	STARI SISAK	ST	-	52,26	-	280.000,00 kn	5.357,83	21.06.2019.	e-nekretnine

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcija br.

5,7,
4, 9, 18, 20
3
2, 6, 11, 12, 16, 21

previsoka cijena
previsoka cijena
previsoka cijena
previsoka cijena

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)
 Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika

Redni broj transakcije	ID ZKC	K. Č.	Katastarska općina	Površina stana	Pripadak	Jedinična cijena po m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenska izjednačena cijena
1	1417715	1381/1	STARI SISAK	64,00 m ²	-	4.945,75 kn	09.12.2020.	119,45	119,45	1,00	4.945,75 kn
8	1412039	1192/3	STARI SISAK	60,50 m ²	-	4.875,75 kn	19.11.2020.	119,45	119,45	1,00	4.875,75 kn
10	1397027	2231/1	STARI SISAK	52,67 m ²	-	5.753,29 kn	22.10.2020.	119,45	119,45	1,00	5.753,29 kn
13	1388095	880/3	STARI SISAK	50,75 m ²	-	4.902,27 kn	28.09.2020.	113,35	119,45	1,05	5.166,09 kn
14	1424866	2231/1	STARI SISAK	60,70 m ²	-	4.725,27 kn	24.09.2020.	113,35	119,45	1,05	4.979,56 kn
15	1424859	2231/1	STARI SISAK	60,75 m ²	-	4.342,89 kn	24.09.2020.	113,35	119,45	1,05	4.576,60 kn
17	1424867	2231/1	STARI SISAK	60,75 m ²	-	5.575,35 kn	14.09.2020.	113,35	119,45	1,05	5.875,39 kn
19	1404091	986/2	STARI SISAK	58,95 m ²	-	4.974,53 kn	31.08.2020.	113,35	119,45	1,05	5.242,24 kn
22	1144613	2135/1	STARI SISAK	52,26 m ²	-	5.357,83 kn	21.06.2019.	102,24	119,45	1,17	6.259,71 kn

* Izvor: www.dzs.hr

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA
Članak 3. stavak 1. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika; Prilog br. 5 Pravilnika

Redni broj transakcije	ID ZKC	k.č.	Katastarska općina	Površina stana	Pripadak	Jedinična cijena po m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena	Koeficijent povoljnosti (poredbene nekretnine)	Koeficijent povoljnosti (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvallativni o izjednačena cijena
1	1417715	1381/1	STARI SISAK	64,00	-	4.945,75 kn	09.12.2020.	4.945,75 kn	1,0400	0,9824	0,94	4.671,83 kn
8	1412039	1192/3	STARI SISAK	60,50	-	4.875,75 kn	19.11.2020.	4.875,75 kn	1,0400	0,9824	0,94	4.605,71 kn
10	1397027	2231/1	STARI SISAK	52,67	-	5.753,29 kn	22.10.2020.	5.753,29 kn	1,0400	0,9824	0,94	5.434,64 kn
13	1388095	880/3	STARI SISAK	50,75	-	4.902,27 kn	28.09.2020.	5.166,09 kn	1,0400	0,9824	0,94	4.879,97 kn
14	1424866	2231/1	STARI SISAK	60,70	-	4.725,27 kn	24.09.2020.	4.979,56 kn	1,0400	0,9824	0,94	4.703,77 kn
15	1424859	2231/1	STARI SISAK	60,75	-	4.342,89 kn	24.09.2020.	4.576,60 kn	1,0400	0,9824	0,94	4.323,13 kn
17	1424867	2231/1	STARI SISAK	60,75	-	5.575,35 kn	14.09.2020.	5.875,39 kn	1,0400	0,9824	0,94	5.549,98 kn
19	1404091	986/2	STARI SISAK	58,95	-	4.974,53 kn	31.08.2020.	5.242,24 kn	1,0400	0,9824	0,94	4.951,90 kn
22	1144613	2135/1	STARI SISAK	52,26	-	5.357,83 kn	21.06.2019.	6.259,71 kn	1,0400	0,9824	0,94	5.913,01 kn

$K_{ip} = 0,28 \times K_{ip} + 0,09 \times K_{ip} + 0,22 \times K_{ip} + 0,27 \times K_{ip} + 0,14 \times K_{ip}$

1. 1,04 15. 1,04
8. 1,04 17. 1,04
10. 1,04 19. 1,04
13. 1,04 22. 1,04
14. 1,04

Procjenjivana

0,9824

3.3.2. Izračun

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. stavak 4. podstavak 3. Uredbe; Članak 4. stavak 3. druga rečenica Pravilnika											
Redni broj transakcije	ID ZKC	ADRESA	Površina stana	Pripadak	Jedinična cijena po m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	1417715	1381/1	64,00	-	4.945,75 kn	09.12.2020.	4.945,75 kn	4.671,83 kn	6,63%	331,94	110.185,00
8	1412039	1192/3	60,50	-	4.875,75 kn	19.11.2020.	4.875,75 kn	4.605,71 kn	7,96%	398,06	158.452,07
10	1397027	2231/1	52,67	-	5.753,29 kn	22.10.2020.	5.753,29 kn	5.434,64 kn	-8,61%	-430,87	185.648,98
13	1388095	880/3	50,75	-	4.902,27 kn	28.09.2020.	5.166,09 kn	4.879,97 kn	2,47%	123,80	15.326,86
14	1424866	2231/1	60,70	-	4.725,27 kn	24.09.2020.	4.979,56 kn	4.703,77 kn	6,00%	300,00	89.999,65
15	1424859	2231/1	60,75	-	4.342,89 kn	24.09.2020.	4.576,60 kn	4.323,13 kn	13,60%	680,64	463.275,58
17	1424867	2231/1	60,75	-	5.575,35 kn	14.09.2020.	5.875,39 kn	5.549,98 kn	-10,92%	-546,21	298.343,31
19	1404091	986/2	58,95	-	4.974,53 kn	31.08.2020.	5.242,24 kn	4.951,90 kn	1,04%	51,87	2.690,95
22	1144613	2135/1	52,26	-	5.357,83 kn	21.06.2019.	6.259,71 kn	5.913,01 kn	-18,17%	-909,24	826.721,80
								5.003,77 kn	2.150.644,18		
								Standardno odstupanje (±):	488,84	9,77%	
								Pravilo dva-sigma (±):	977,67		
								Tržišna vrijednost =	261.497,14 kn	34.595,16 €	
								ZAOKRUŽENO	261.000,00 kn	34.529,39 €	
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice											
Površina zemljišta (m ²):					52,26						
Sobnost:					2-sobni						
Dan vrednovanja:					29.4.2021.						

3.3.3. ZAKLJUČAK

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost stana iznosi

261.000,00 kn odnosno 34.529,39 €

(prema srednjem tečaju HNB od 29. travanj 2021. godine).

4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane vlasnika i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće.

Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

5. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

naručitelj

TEHNIČKI BIRO-TEB d.o.o. u stečaju
OIB 51776783109
Zagreb, Metalčeva ulica br. 3

STEČAJNI UPRAVITELJ
ANA-MARIJA KELLEGER dipl.iur.
OIB:86890331310
Ilica 102, Zagreb

adresa nekretnine

Obala Tome Bakača Erdödy 11, Sisak

opis nekretnine

Dvosoban stan u potkrovlju E-6

**vlasništvo i identifikacija
čestica**

Zgrada je izgrađena je na k.č. broj 2135/1
k.o. SISAK STARI,
upisana u zemljišne knjige z.k.č. 2135/1
k.o. SISAK STARI ZK uložak 3323
suvlasnički udio redni broj: 6.

datum kakvoće nekretnine

29. travanj 2021.

datum vrednovanja procjene

29. travanj 2021.

svrha procjene

Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI

pretpostavka procjene

Ponuda na otvorenom tržištu

**poštena tržišna vrijednost
garažnih parkirnih mjesta**

261.000,00 kn odnosno 34.529,39 €
(prema srednjem tečaju HNB od
29. travanj 2021. godine)

Izradio:

Dimitrije Govorčinović dipl.ing.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK
Stanje na dan: 27.04.2021. 23:50

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 326755, SISAK STARI

Broj ZK uložka: 3323

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1650/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (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.	2135/1	80	OB.T.BAKAČA ERDODYJA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, OB.T.BAKAČA ERDODYJA	754 595 159	
			UKUPNO:	754	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 22.09.2011. broj Z-4326/11 Na temelju Uporabne dozvole Odsjeka za graditeljstvo od 15. rujna 2011. godine, pohranjene pod Z-5420/10, zabilježuje se da je priložen akt za uporabu građevine na čest. br. 2135/1	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) 16/100 dijela čest. br. 2135/1 stambena zgrada u Obali Tome Bakača Erdödyja od 159 m2 i dvorište Obala Tome Bakača Erdödyja od 595 m2, sa kojima je povezan posebni dio STAN BROJ 6 - dvosoban stan u potkrovlju, sa stepeništa desno, netto korisne površine 52,26 m2 i jednim mjestom za ostavljanje motornih vozila broj 6, a sastoji se od posebnih dijelova: sobe, dnevnog boravka i blagovaonice, kuhinje, kupaonice, hodnika, izbe, terase i mjesta za ostavljanje motornih vozila broj 6 TEHNIČKI BIRO-TEB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 51776783019, METALČEVA ULICA 3, 10000 ZAGREB	
6.2	Zaprimljeno 07.02.2020.g. pod brojem Z-1650/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, BROJ ST-2942/2016 03.02.2020, zabilježuje se rješenje o nastavku stečajnog postupka.	na 6 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.	Na suvlasnički dio: 6 (16/100)		

Katastarska općina: 326755, SISAČ STARI

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 3323
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.2	Zaprimljeno 15.12.2017.g. pod brojem Z-19953/2017 Prvenstveni red upisa: Z-4534/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Rješenja Općinskog suda u Sisku, od 12. prosinca 2017. godine broj Ovr-1790/2017 uknjižuje se pravo zaloga u prvenstvenom redu koji mu je bio osiguran zabilježbom pokrenutog postupka (Z-4534/2017), radi osiguranja novčane tražbine koja na dan 17. listopada 2016. godine iznosi 113.180,00 kn (stotrinaestisućastoosamdeset) kn glavnice, kamata na taj iznos od 27.689,99 kn obračunatih od dospelosti glavnog potraživanja pa do 17. listopada 2016. godine zateznih kamata na iznos glavnice od 113.180,00 kn tekućih od dana 18. listopada 2016. godine pa do isplate, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kn, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	113.180,00 KN	na 5.1
5.3	Zaprimljeno 15.12.2017.g. pod brojem Z-19953/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, na C5.2.		na 5.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.04.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SISAK STARI, 326755
k.č. br.: 2135/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 26.04.2021

Tlocrt stana

