

KONZALTING DAVOR CUKOR j.d.o.o. Vanje Radauša 11, 44000 Sisak	GRAĐEVINA: Zgrada mješovite uporabe (stan potkrovlje) -k.č. 984/3, K.o. Sisak Stari S. i A. Radića 44, Sisak	Stranica 31/46
PANJKRET DAVOR, Voćarska 11A, HR-44250 Petrinja OIB: 99966632994		Nadnevak: 20.12.2022. god

4.3. Usvojene vrijednosti za procjenu:

- Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine (OOVK) je 40 godina prema prilogu 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
- Zgrada (1) je izgrađena prije 15. veljače 1968. godine 2005.g,
- Položajno obilježje nekretnine – dobra lokacija (fk = 5)
- Održivi vijek korištenja građevine (OVK) je 80 godina prema prilogu 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
- Mjera građevinskog korištenja procjenjivanog zemljišta (kis) nije propisana važećim prostornim planovima za ovaj slučaj.
- Utjecaj buke na vrijednost nekretnine je neznatan (0%). prema prilogu 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
- Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine je nizak (0%). prema prilogu 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
- Kategorija procjenjivanog i uporednih nekretnina priložena (urbano područje).
- Dokumentacija temeljem koje je bila dozvoljena izgradnja građevine nije ishođena, te se kod Troškovne metode vrijednost stručnih i ostalih usluga (projekti, nadzor i konzalting) ne procjenjuje.
- Vanjsko uređenje procjenjivane čestice nije posebno izvedeno, te se isto u Troškovnoj metodi ne procjenjuje.
- Za prikaz troškova gradnje zgrada koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje nove zgrade korišteni su „Statistički indeksi 2022“
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/2020),

4.4. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvor podataka

Za troškove gradnje građevine koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje nove zgrade, isključujući iznos poreza na dodanu vrijednost, korišteni su podaci „Podatak o etalonskoj cijeni građenja“, - Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja (NN 59/2020) – Pokazatelji troškova građenja - 2017.

Izvor podataka o usporednim nekretninama u ovom procjemenom elaboratu je:

Procjenitelj: Davor Cukor, dipl.ing.građ.	ZOP: Broj TD: 12-144/22	Izmjene	1	2	3
		Nadnevak			

KONZALTING DAVOR CUKOR j.d.o.o. Vanje Radauša 11, 44000 Sisak	GRAĐEVINA: Zgrada mješovite uporabe (stan potkrovlje)	Stranica: 32/46
PANJKRET DAVOR, Voćarska 11A, HR-44250 Petrinja OIB: 99966632994	k.č. 984/3, K.o. Sisak Stari S. i A. Radića 44, Sisak	Nadnevak: 20.12.2022.god

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stanova i apartmana, izdan od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu Sisačko-moslavačke županije /Grad Sisak/, kl. 940-03/22-02/96, urbroj: 2176/05-07-01/9-22-2 od 14.12.2022. godine

Poredbeni stanovi s procjenjivanim stanovima pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

4.5. Obrazloženje za odabir metoda – stan – poredbena metoda

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je površina stana čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m2 površine istog.

Poredbena metoda u prvom je redu 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Ovim vrednovanjem su obuhvaćeni ulazni podatci, poredbeni pokazatelji za procjenjivani i uporedne stanove, indeksni nizovi (bazni indeksi), međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, te apsolutna i relativna odstupanja jediničnih cijena.

Poredbene cijene vrijednosti zemljišta i stanova i poredbeni pokazatelji su interkvalitativno i međuvremenski izjednačeni s obilježjima stanja odnosno kakvoće stanova koji su predmet vrednovanja, a opći vrijednosni odnosi su preračunati u odnosu na dan vrednovanja.

Procjenitelj: Davor Cukor, dipl.ing.građ.	ZOP: Broj TD:	12-144/22	Izmjene Nadnevak	1	2	3
--	------------------	-----------	---------------------	---	---	---

KONZALTING DAVOR CUKOR j.d.o.o. Vanje Radauša 11, 44000 Sisak	GRAĐEVINA: Zgrada mješovite uporabe (stan potkrovlje)	Stranica: 33/46
PANJKRET DAVOR, Voćarska 11A, HR-44250 Petrinja OIB: 99966632994	k.č. 984/3, K.o. Sisak Stari S. i A. Radića 44, Sisak	Nadnevak: 20.12.2022.god

**5. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I ANALIZE
SA STATISTIČKOM OBRADOM I IZRAČUNIMA**

Procjenitelj:	ZOP: Broj TD:	12-144/22	Izmjene	1	2	3
Davor Cukor, dipl.ing.građ.			Nadnevak			

PROJEKTIRANJE, STRUČNI NADZOR I KONZALTING DAVOR CUKOR j.d.o.o. Vanje Radauša 11, 44000 Sisak	GRAĐEVINA: Zgrada mješovite uporabe (stan potkrovlje) k.č. 984/3, K.o. Sisak Stari S. i A. Radića 44, Sisak	Stranica: 34/46
PANJKRET DAVOR, Voćarska 11A, HR-44250 Petrinja OIB: 99966632994		Nadnevak: 20.12.2022.god

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - ANALIZA USPOREDNIH VRIJEDNOSTI,
k.č. 984/3, k.o. Sisak Stari, stan broj. 9, S. I A. Radića 44, Sisak**

Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
	adresa	Franje Lovrića 11, Sisak	S. i A. Radića 16, Sisak	Franje Lovrića 7, Sisak	Ivana Meštrovića 26, Sisak	Franje Lovrića 11, Sisak	S. i A. Radića 16, Sisak	Ivana Kukuljevića Sakcinskog 19A, Sisak
katastarska općina (K.o.)	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak
Katastarska čestica (k.č.)	1250/2	1194	1254/1	1686/21	1250/2	1198	1071/1	1685/49
Pripadak			SP 4,82	L-0			SP -3.14	
Vrsta nekretnine	STAN	STAN	STAN	STAN	STAN	STAN	STAN	STAN
Površina stana (m ²)	64,6	106,9	71,47	64,2	84,4	73,39	75,59	66,4
Godina izgradnje	1992		1990	1974	1992	1990	1988	1963
vrijednost usporedne nekretnine (€)	50.000,00	50.000,00	60.000,00	73.000,00	77.800,00	65.000,00	77.000,00	31.096,57
Jedinična cijena (€/m ²)	773,99	467,73	839,51	1.137,07	921,80	885,68	1.018,65	468,32
Datum sklapanja ugovora	05.04.2022.	22.01.2020.	15.10.2019.	15.04.2022.	28.12.2021.	28.05.2021.	30.06.2020.	15.04.2022.
Približna godina izgradnje	1992		1990	1974	1992	1990	1988	1963
Urbana pravila	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
Katnost zgrade	PK	PK	PK	4	PK	PK	PK	5
Sobnost stana	2-sobni	2-sobni	2-sobni	2-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni
Cjenovni blok	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj
Usvojeno za proračun		DA						DA

Procjenitelj: Davor Cukor, dipl.ing.građ.	ZOP: Broj TD:	12-144/22	Izmjene	1	2	3
			Nadnevak			

PROJEKTIRANJE, STRUČNI NADZOR I
KONZALTING DAVOR CUKOR j.d.o.o.
Vanje Radauša 11, 44000 Sisak

PANJKRET DAVOR,
Voćarska 11A, HR-44250 Petrinja
OIB: 99966632994

GRAĐEVINA:
Zgrada mješovite uporabe (stan potkrovlje)
k.č. 984/3, K.o. Sisak Stari
S. i A. Radića 44, Sisak

Stranica:
35/46

Nadnevak:
20.12.2022.god

Redni broj transakcije	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.
	adresa	Ivana Kukuljevića Sakcinskog 19B, Sisak	Jurja Križanića 9, 11, Sisak	Ivana Meštrovića 28, Sisak	Franje Lovrića 7, Sisak	Ivana Meštrovića 11, Sisak	S. i A. Radića 48, Sisak	Silvija Strahimira Kranjčevića 7 Sisak
katastarska općina (K.o.)	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak
Katastarska čestica (k.č.)	1071/1	1685/99	1626/2	1254/1	1686/24	990	1179/1	1632/1
Pripadak	SP-3,52 L-0, L-0		SP 4,82	L-0			SP -3,14	
Vrsta nekretnine	STAN	STAN	STAN	STAN	STAN	STAN	STAN	STAN
Površina stana (m ²)	84,51	75,9	74,85	85,3	74,8	70,73	84,4	84,6
Godina izgradnje	1989	1964	1976	1990	1966	1985	1968	1978
vrijednost usporedne nekretnine (€)	50.000,00	50.000,00	60.000,00	73.000,00	77.800,00	65.000,00	77.000,00	31.096,57
Jedinična cijena (€/m ²)	591,64	658,76	801,60	855,80	1.040,10	918,98	912,32	367,56
Datum sklapanja ugovora	16.02.2022.	23.06.2020.	01.04.2020.	30.01.2020.	12.11.2019.	08.11.2019.	16.10.2019.	02.10.2019
Približna godina izgradnje	1989	1964	1976	1990	1966	1985	1968	1978
Urbana pravila	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
Katnost zgrade	2	4	5	3	4	4	2	4
Sobnost stana	3-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni
Cjenovni blok	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj
Usvojeno za proračun	DA	DA						DA

ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE 9-16

Procjenitelj:	ZOP:	12-144/22	Izmjene	1	2	3
Davor Cukor, dipl.ing.građ.	Broj TD:		Nadnevak			

PROJEKTIRANJE, STRUČNI NADZOR I
KONZALTING DAVOR CUKOR j.d.o.o.
Vanje Radauša 11, 44000 Sisak

PANJKRET DAVOR,
Voćarska 11A, HR-44250 Petrinja
OIB: 99966632994

GRAĐEVINA:
Zgrada mješovite uporabe (stan potkrovlje)
k.č. 984/3, K.o. Sisak Stari
S. i A. Radića 44, Sisak

Stranica:
36/46

Nadnevak:
20.12.2022 god

5.1. PREGLED ODABIRA MJERODAVNIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	2.	8.	9.	10.	16.			
	adresa	S. i A. Radića 16, Sisak	Jurja Križanića 9, Sisak	Ivana Kukuljevića Sakcinskog 19B, Sisak	Jurja Križanića 9, 11, Sisak	Ivana Meštrovića 38, Sisak		
katastarska općina (K.o.)	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak			
Katastarska čestica (k.č.)	1194	1685/49	1071/1	1685/99	1632/1			
Pripadak			SP-3,52 L-0, L-0					
Vrsta nekretnine	STAN	STAN	STAN	STAN	STAN			
Površina stana (m ²)	106,9	66,4	84,51	75,9	84,6			
Godina izgradnje		1963	1989	1964	1978			
vrijednost usporedne nekretnine (€)	50.000,00	31.096,57	50.000,00	50.000,00	31.096,57			
Jedinična cijena (€/m ²)	467,73	468,32	591,64	658,76	367,56			
Datum sklapanja ugovora	22.01.2020.	15.04.2022	16.02.2022.	23.06.2020.	02.10.2019.			
Približna godina izgradnje		1963	1989	1964	1978			
Urbana pravila	DA	DA	DA	DA	DA			
Katnost zgrade	PK	5	2	4	4			
Sobnost stana	2-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni			
Cjenovni blok	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj			
Usvojeno za proračun	DA	DA	DA	DA	DA			

Procjenitelj: Davor Cukor, dipl.ing.građ.	ZOP: Broj TD: 12-144/22	Izmjene	1	2	3
		Nadnevak			

PROJEKTIRANJE, STRUČNI NADZOR I
KONZALTING DAVOR CUKOR j.d.o.o.
Vanje Radauša 11, 44000 Sisak

PANJKRET DAVOR,
Voćarska 11A, HR-44250 Petrinja
OIB: 99966632994

GRAĐEVINA:
Zgrada mješovite uporabe (stan potkrovlje)
k.č. 984/3, K.o. Sisak Stari
S. i A. Radića 44, Sisak

Stranica:
37/46

Nadnevak:
20.12.2022.god

5.2. ANALIZA ODABIRA MJERODAVNIH NEKRETNINA									
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE - ANALIZA	Redni broj transakcije	2.	8.	9.	10.	16.			
	adresa	S. i A. Radića 16, Sisak	Jurja Križanića 9, Sisak	Ivana Kukuljevića Sakcinskog 19B, Sisak	Jurja Križanića 9, 11, Sisak	Ivana Meštrovića 38, Sisak			
	katastarska općina (K.o.)	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak	Stari Sisak			
	Katastarska čestica (k.č.)	1194	1685/49	1071/1	1685/99	1632/1			
	Pripadak			SP-3,52 L-0, L-0					
	Vrsta nekretnine	STAN	STAN	STAN	STAN	STAN			
	Površina stana (m2)	106,9	66,4	84,51	75,9	84,6			
	Godina izgradnje		1963	1989	1964	1978			
	vrijednost usporedne nekretnine (€)	50.000,00	31.096,57	50.000,00	50.000,00	31.096,57			
	Jedinična cijena (€/m2)	467,73	468,32	591,64	658,76	367,56			
	Datum sklapanja ugovora	22.01.2020.	15.04.2022.	16.02.2022.	23.06.2020.	02.10.2019.			
	Približna godina izgradnje		1963	1989	1964	1978			
	Urbana pravila	DA	DA	DA	DA	DA			
	Katnost zgrade	PK	5	2	4	4			
	Sobnost stana	2-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni			
	Cjenovni blok	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj			
	Usvojeno za proračun	DA	DA	DA	DA	DA			
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	Međuvremensko izjednačenje								
	Indeks na dan transakcije	109,31	140,8	140,8	115,9	109,64			
	Indeks na dan vrednovanja	140,8	140,8	140,8	140,8	140,8			
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,29	1,00	1,00	1,21	1,28			
	Interkvalitativno izjednačenje								
	Koeficijent katnosti stana (UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
	Jedinična cijena (€/m2)	467,73	468,32	591,64	658,76	367,56			
	Datum sklapanja ugovora	22.01.2020.	15.04.2022.	16.02.2022.	23.06.2020.	02.10.2019.			
Približna godina izgradnje		1963	1989	1964	1978				

Procjenitelj: Davor Cukor, dipl.ing.građ.	ZOP: Broj TD:	12-144/22	Izmjene	1	2	3
			Nadnevak			

PROJEKTIRANJE, STRUCNI NADZOR I
KONZALTING DAVOR CUKOR j.d.o.o.
Vanje Radauša 11, 44000 Sisak

PANJKRET DAVOR,
Voćarska 11A, HR-44250 Petrinja
OIB: 99966632994

GRAĐEVINA:
Zgrada mješovite uporabe (stan potkrovlje)
k.č. 984/3, K.o. Sisak Stari
S. i A. Radića 44, Sisak

Stranica:
38/46

Nadnevak:
20.12.2022.god

Indeks na dan transakcije (A)	115,71	132,32	132,32	115,90	109,64			
Indeks na dan vrednovanja (B)	140,8	140,8	140,8	140,8	140,8			
Korekcijski faktor (B/A)	1,22	1,06	1,06	1,21	1,28			
Urbana pravila	DA	DA	DA	DA	DA			
Katnost zgrade	PK	5	2	4	4			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	570,63	496,42	627,14	797,10	470,48	Odstupanja veća od 30 % ne uzimaju se u obzir u daljem proračunu		
Sobnost stana	2-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni			
Cjenovni blok	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj	22. lipanj			
Usvojeno za proračun	DA	DA	NE	NE	DA			
Prosječna izjednačena cijena (€/m ²)						512,51		
Apsolutno odstupanje	58,12	16,10			42,03			
Relativno odstupanje (%)	11,00	3,14			8,20			
kvadrat apsolutnih odstupanja	3.377,93	259,21			1.766,52			
Suma kvadrata apsolutnih odstupanja						5.403,66		
						standardna devijacija 51,92		
						dvostruka devijacija 103,95		
Jedinična vrijednost stana (€/m ²)						512,51		
USVAJA SE KAO ETALONSKA VRIJEDNOST JEDINIČNA CIJENA VRIJEDNOSTI STANA 512,51 (€/m²)								

Procjenitelj: Davor Cukor, dipl.ing.građ.	ZOP: Broj TD:	12-144/22	Izmjene	1	2	3
			Nadnevak			

PROJEKTIRANJE, STRUCNI NADZOR I
KONZALTING DAVOR CUKOR j.d.o.o.
Vanje Radauša 11, 44000 Sisak

PANJKRET DAVOR,
Voćarska 11A, HR-44250 Petrinja
OIB: 99966632994

GRAĐEVINA:
Zgrada mješovite uporabe (stan potkrovlje)
k.č. 984/3, K.o. Sisak Stari
S. i A. Radića 44, Sisak

Stranica:
39/46

Nadnevak:
20.12.2022.god

5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE STANA - REZULTAT

STAN br. 9, k.č. broj: 984/3, K.o. Sisak Stari, S. I A. Radića 44, Sisak

NEKRETNINA		STAN
Prosječna tržišna cijena (€/m ²)		512,51
Ukupna površina stana (m ²)		97,9
Vrijednosni odnos na prosječnu cijenu	100%	100%
Suvlasnički udio 1/4 (%) / (m ²)	25%	24,48 m ²
Suvlasnički udio 3/4 (%) / (m ²)	75%	73,41 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE (kn)		50.174,73

KOREKCIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

1. Položajna obilježja		
1.1. Lokacija	dobra 0-5%	1%
1.2. Okoliš - zelenilo	prosječni standard	0%
1.3. Emisije iz koliša	nema	0%
Ukupno položajna obilježja (kn)		501,75

VRSTA RADOVA		etalon građevina	Procjenjivana nekretnina %	
ODBICI				
Građevinska konstrukcija	podna konstrukcija	11,40	0,00	
	vanjski zidovi	33,60	33,60	
	unutarnji zidovi	11,90	5,95	
	stropovi	15,80	0,00	
	krovnna konstrukcija	10,70	10,70	
	građevinske ugradnje	-	-	
	ostale građ konstrukcije	2,40	-	
		85,80 %	50,25	
Instalacije	odvodnja, vodovod, plin	4,9	2,50	
	grijanje	5,9	-	
	el. Instalacije	3	-	
	ostalo	0,4	0,40	
		100%	53,15%	26.934,55 €
Tržišna vrijednost nekretnine iznosi (€)			26.934,55 €	
Procjenjena tržišna vrijednost zemljišta iznosi (€)			27.000,00 €	

Procjenu izradio:



Davor Cukor, dipl. građ. Ing.

U Sisku, 20.12.2023. godine

Procjenitelj: Davor Cukor, dipl.ing.građ.	ZOP: Broj TD:	12-144/22	Izmjene	1	2	3
			Nadnevak			

PROJEKTIRANJE, STRUČNI NADZOR KONZALTING DAVOR CUKOR j.d.o.o. Vanje Radauša 11, 44000 Sisak	GRAĐEVINA: Zgrada mješovite uporabe (stan potkrovlje) k.č. 984/3, K.o. Sisak Stari S. i A. Radića 44, Sisak	40/46
PANJKRET DAVOR, Voćarska 11A, HR-44250 Petrinja OIB: 99966632994		Nadnevak: 20.12.2022.god

6. ZAKLJUČAK

Procjenitelj: Davor Cukor, dipl.ing.grad.	ZOP: Broj TD: 12-144/22	Izmjene	1	2	3
		Nadnevak			

PROJEKTIRANJE, STRUČNI NADZOR I KONZALTING DAVOR CUKOR j.d.o.o. Vanje Radauša 11, 44000 Sisak	GRAĐEVINA: Zgrada mješovite uporabe (stan potkrovlje) k.č. 984/3, K.o. Sisak Stari S. i A. Radića 44, Sisak	Stranica: 41/46
PANJKRET DAVOR, Voćarska 11A, HR-44250 Petrinja OIB: 99966632994		Nadnevak: 20.12.2022. god

ZAKLJUČAK

Temeljem provedenog uvida u zatečeno stanje predmetnog potkrovnog stana, raspoložive dokumentacije, utvrđuje se slijedeća procjembena vrijednost ove nekretnine sa pripadajućim pratećim prostorima šupe i spremišta na adresi S. I A. Radića 44 u ovoj višestambenoj zgradi, u suvlasničkom dijelu 98/707 kao etažnog vlasništva (E-9), upisanog u Zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižnog odjela Sisak, k.č. broj 984/3, k.o. Sisak Stari, zk.ul.br. 5783 a kako slijedi:

Izmjere gospodarskih građevina u iznosima i vrijednostima kako slijedi:

STAN BROJ 9 - dvosobni stanu, u potkrovlju, južna strana zgrade, iz stubišta ravno, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, ostave, ulaza i kupaonice, ukupne površine 97,90 m², a stanu pripada ograđeni dio tavana kao šupa od 10,20 m² i drvarnica broj 9 srednja od 15,10 m² u južnom dijelu podruma do ulice

SVEUKUPNO PROCJENJENO: 27.000,00 €

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina



Davor Cukor dipl. građ. Ing.

U Sisku, 20.12. 2022. godine

Procjenitelj: Davor Cukor, dipl.ing.građ.	ZOP: Broj TD:	12-144/22	Izmjene	1	2	3
			Nadnevak			

INDUSTRIJALNE, STROJNARSTVO I
INDUSTRIJALING DAVOR CUKOR j.d.o.o.
Radeševa 11, 44000 Sisak

NIKREK DAVOR,
Radeševa 11A, HR-44250 Petrinja
IBAN: 99966632994

GRAĐEVINA:
Zgrada mješovite uporabe (stan potkrovlje)
k.č. 984/3, K.o. Sisak Stari
S. i A. Radića 44, Sisak

Stranica:
42/46

Nadnevak:
20.12.2022.god

7. PRILOZI ELABORATU

Prilog br. 7.1.	Vlasnički list
Prilog br. 7.2.	Tlocrtni prikaz etaže stana
Prilog br. 7.3.	Presjek

Procjenitelj: Davor Cukor, dipl.ing.građ.	ZOP: Broj TD:	12-144/22	Izmjene	1	2	3
			Nadnevak			



REPUBLIKA HRVATSKA

Katastarski sud u Sisku

POSREDOVAČKI I KNJIŽNI ODJEL SISAK

Datum izdavanja na dan: 14.11.2022. 13:27

Katastarska općina: 326755, SISAK STARI

Broj ZK uložka: 5783

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5883/2022

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Broj i vrste plombe:

Opis iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (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/m2	PPR
1.	984/3	73	RADIĆEVA ZGRADA MJEŠ.UPORABE	411 411	
		UKUPNO:		411	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Suvlasnički dio: 98/707 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)	
	98/707 dijela čest.br. 984/3 zgrada mješovite uporabe od 411 m2, koji je povezan s posebnim dijelom STAN BROJ 9 - dvosobni stanu, u potkrovlju, južna strana zgrade, iz stubišta ravno, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, ostave, ulaza i kupaonice, ukupne površine 97,90 m2, a stanu pripada ograđeni dio tavana kao šupa od 10,20 m2 i drvarnica broj 9 srednja od 15,10 m2 u južnom dijelu podruma do ulice	
9.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/4	
	PANJKRET DAVOR, OIB: 99966632994, VOĆARSKA 11A, 44250 PETRINJA	
9.2.2	Zaprimljeno 04.05.2022.g. pod brojem Z-5883/2022	na 2 (9.2.1)
	ZABILJEŽBA, Zaprimljeno 31.03.2017.g. pod brojem Z-5075/2017 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, od 28. ožujka 2017. godine, broj St-1128/12 zabilježuje se rješenje o prodaji na dijelu nekretnina Panjkret Davora u A.	
9.3.	Suvlasnički dio etaže: 3/4	
	PANJKRET MIJO, OIB: 08261936324, VINOGRADSKA 70, 44250 PETRINJA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 04.05.2022.g. pod brojem Z-5883/2022	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, Zaprimljeno 12.08.2021. g. pod brojem Z-8703/2021 Na temelju ovosudnog Rješenja poslovni broj Z-8703/2021 od 15. veljače 2022.	

C
Teretovnica

Br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 9 (98/707)			
1.1	Zaprimljeno 04.05.2022.g. pod brojem Z-5883/2022 UKNJIŽBA, STVARNI TERET U KORIST OSOBE, Primljeno: 20. siječnja 1994. Z-218/94 Na temelju Ugovora o darovanju od 14. siječnja 1994. godine, uknjižuje se pravo doživotnog uživanja na dijelu jednog dvosobnog stana u južnom dijelu potkrovlja zgrade u A II Panjkret Davora, za korist: PANJKRET MIJO, VINOGRADI 35, 44250 PETRINJA		vezano uz B 9.2 (9.2.1)
2. Na suvlasnički dio: 9 (98/707)			
2.1	Zaprimljeno 04.05.2022.g. pod brojem Z-5883/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Zaprimljeno: 30. srpnja 2010. Z-4168/10 Na temelju ovosudnog Rješenja od 8. prosinca 2010. godine broj Ovr-1253/10, uknjižuje se pravo zaloge na dio nkeretnina Panjkret Davora u A radi osiguranja tražbine koja na dan 9. srpnja 2010. godine iznosi 374.699,82 (tristosedamdesetčetiritsućešestodevedesetdevet i 82/100) kn glavnice, kamate na taj iznos od 13.232,89 kn obračunatih od dospelosti glavnog potraživanja do 9. srpnja 2010. godine, zakonskih zatezних kamata na iznos glavnice od 374.699,82 kn tekućih od 10. srpnja 2010. godine pa do isplate i troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 kn, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	374.699,82 KN	vezano uz B 9.2 (9.2.1)
2.2	Zaprimljeno 04.05.2022.g. pod brojem Z-5883/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.11.2022.



