

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

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

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



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

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

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

Datum: listopad, 2020.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o.

S A D R Ź A J :

1. UVOD

- 1.1. OVLAŠTENJE
 - rješenje firme
 - rješenje vještaka
- 1.2. OPĆI PODATCI
- 1.3. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZGRADE
- 2.4. TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA POREDBENOM METODOM

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI

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

1. UVOD

1.1. OVLAŠTENJE

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

TVRTKA:

1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 65.21 | - Financijsko davanje u zakup (leasing) |
| 1 | 70 | - Poslovanje nekretninama |
| 1 | 74.13 | - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja |
| 1 | 74.14 | - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem |
| 1 | 74.40 | - Promidžba (reklama i propaganda) |
| 1 | * | - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom |
| 1 | * | - usluge vještačenja iz područja graditeljstva |
| 1 | * | - kupnja i prodaja robe |
| 1 | * | - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu |
| 1 | * | - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga |
| 1 | * | - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja |
| 1 | * | - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu |
| 1 | * | - usluge otpremništva |
| 1 | * | - mjenjački poslovi |
| 1 | * | - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 Ljiljana Babić, OIB: 40592651981
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva
- 4 Andrej Babić, OIB: 64232298358

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015.
godine .

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
- 4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.03.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	29.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	20.03.2014	elektronički upis
eu /	28.03.2015	elektronički upis

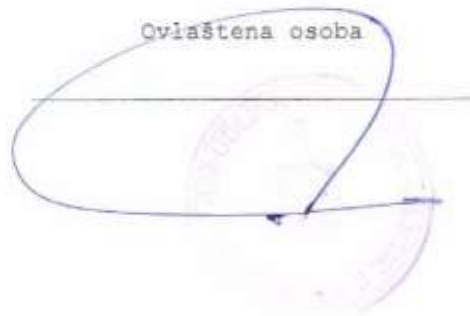
REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba





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

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

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16).

riješio je

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

Obrazloženje

Andrej Babić, 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 ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

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

IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

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

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

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak

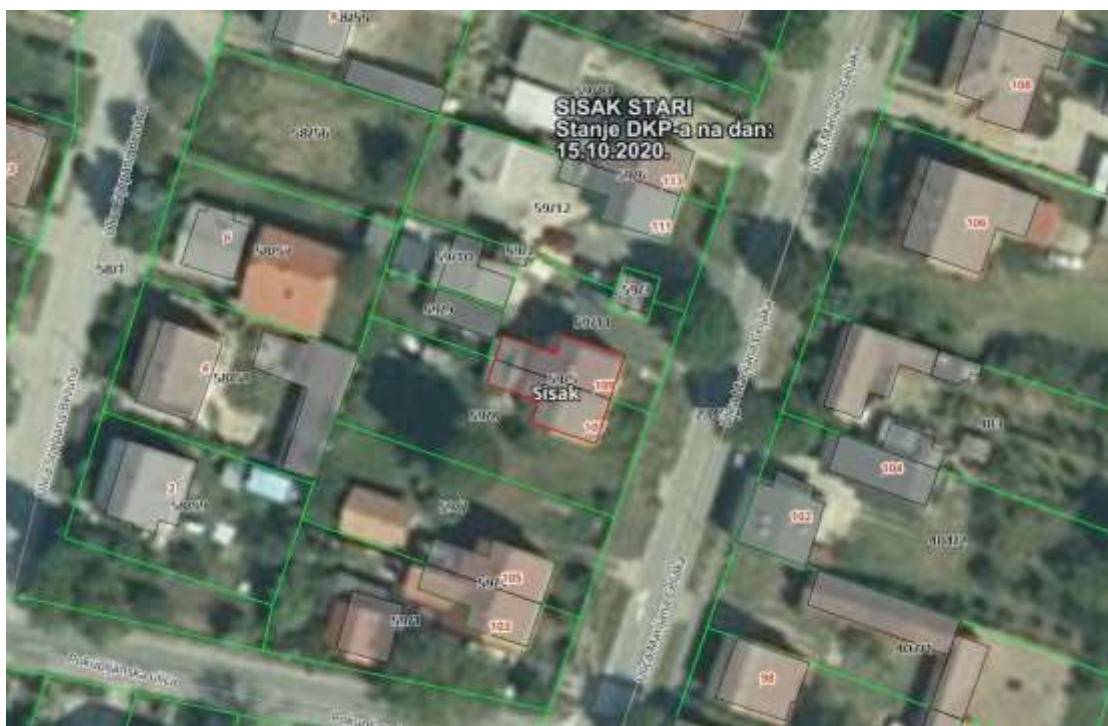


JADRANOVO d.o.o. s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo, projektiranje, projektiranje, projektiranje, projektiranje i usluge
Zagreb 22, Zagreb, telefon: 3895119, mob: 91 2227822
Društvo je upisano u sudbeni registar kod Vjerskog suda u Zagrebu, OIB: 6107102807
Ovlaštenik: Andrej Babić, dipl.ing.građ. i sudski vještak, mob: 91 2227822
Za rad u ovom postupku: Andrej Babić, dipl.ing.građ. i sudski vještak, mob: 91 2227822
Dokument broj: 1817807
E-mail: kontakt@jadrano.hr

1.2. OPĆI PODATCI

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

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na adresi **Marijana Celjaka 107**, u Sisku, **stan na 1. katu površine 37,83 m²**.



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

1.3. ZADATAK VJEŠTAKA

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

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

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

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

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

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

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

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

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

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

3. suvlasničkog dijela 1/4:

Upisan je:

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

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 15.10.2020. godine utvrđeno je da je predmetom procjene **stan na prvom katu** površine 37,83 m² u ulici Marijana Celjaka 107.

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

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



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

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



2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetna čestica je nepravilnog tlocrtnog oblika površine 152 m² na ravnom terenu. Na predmetnoj čestici smješten je dvojni objekt. Predmetni stan nalazi se na 1. katu u lijevom dijelu zgrade na adresi Marijana Celjaka 107.



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

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

2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

Na predmetnoj čestici smješten je dvojni objekt ukupne tlocrtne površine 152,00 m². Predmetna nekretnina, stan na 1. katu nalazi se u lijevoj strani objekta.



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

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

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

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

2.5. TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

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

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

3. PROCJENA

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

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

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- PPOUG Sisak
- E - nekretnine

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. PROCJENA POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA - POREDBENA METODA																			
adresa		prilika godina izgradnje	etaža	vrsta nekretnosti	sobnost stana	nap stana sa prikladnom (m2)	opisovani blok	dan vidovnoća	dan iskoriste										
Marijana Celjaka		1968.	1. kat	ST	nepoznato	37,83	-	16.10.2020.	15.10.2020.										

R. BR.	ADRESA	IZKAC	IDPM	ETAŽA	VRSTA NEKRETNOSTI	SOBNOŠT STANA	POVRŠINA STANA (m²)	PRIPADAJUĆI DRUGI POSREDOVANJELOVI (m²)							POVRŠINA STANA (m²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS (kn)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS (m²)	DATUM SKEPLJANJA UGOVORA	CIMOVI BLOK	
								LOGGIA	BALCON	TERASA	SPIREMISTE	VPM	GPM	GM						GARAŽA
1	SISAK	1315318	432489	PR	ST	nepoznato	33,00										132.418,16 kn	4.012,67 kv/m2	15-06-20	ZELEN BRUEG
2	SISAK	1290362	4295910	1	ST	nepoznato	34,30										181.700,00 kn	5.297,38 kv/m2	01-06-20	ZELEN BRUEG
3	SISAK	1305981	4309536	3	ST	nepoznato	52,50										256.891,14 kn	4.893,16 kv/m2	20-05-20	ZELEN BRUEG
4	SISAK	1273045	4259422	PR	ST	nepoznato	47,80										257.036,60 kn	5.377,33 kv/m2	12-05-20	ZELEN BRUEG
5	SISAK	129067	4286528	PR	ST	nepoznato	47,80										123.039,00 kn	2.574,04 kv/m2	04-05-20	ZELEN BRUEG
6	SISAK	126013	424900	2	ST	nepoznato	47,13										216.000,00 kn	4.583,07 kv/m2	10-04-20	ZELEN BRUEG

2. MEĐUVREMENSKO IZJENAKNJE - PRILAGODA TRŽETU (REVALORIZACIJA CIBIAE)													
red. br.	adresa	etaža	vrsta nekretnosti	sobnost stana	površina stana koja se prodaje (m2)	ugovoreni iznos po m2 (kn/m2)	datum sklopanja ugovora			bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks za 2. kvart. 2020g. (B)	korekcijski faktor =B/A	međuvremenski korigirani indeks (kn/m2)
							01-06-20						
2	SISAK	1	#REF!	nepoznato	34,30	5.297,38 kv/m2	130,57			130,57	130,57	1,00	5.297,38 kv/m2
3	SISAK	3	#REF!	nepoznato	52,50	4.893,16 kv/m2	20-05-20			130,57	130,57	1,00	4.893,16 kv/m2
4	SISAK	PR	#REF!	nepoznato	47,80	5.377,33 kv/m2	12-05-20			130,57	130,57	1,00	5.377,33 kv/m2
6	SISAK	2	#REF!	nepoznato	47,13	4.583,07 kv/m2	10-04-20			130,57	130,57	1,00	4.583,07 kv/m2

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE:					
	Procjenjena nekretnina	Transakcija r.br. 2	Transakcija r.br.3	Transakcija r.br.4	Transakcija r.br.6
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
NKP	37,83	34,30	52,50	47,80	47,13
ugovoreni iznos po m2		5.297,38 kn/m2	4.893,16 kn/m2	5.377,33 kn/m2	4.583,07 kn/m2
EKONOMSKI ASPEKTI					
Vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja	prodaja
Međuvremenski izjednačena cijena		5.297,38 kn/m2	4.893,16 kn/m2	5.377,33 kn/m2	4.583,07 kn/m2
Datum ugovora		01-06-20	20-05-20	12-05-20	10-04-20
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		5.297,38 kn/m2	4.893,16 kn/m2	5.377,33 kn/m2	4.583,07 kn/m2
Vlasnička prava		knjiž. vlasn.	knjiž. vlasn.	knjiž. vlasn.	knjiž. vlasn.
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		5.297,38 kn/m2	4.893,16 kn/m2	5.377,33 kn/m2	4.583,07 kn/m2
FIZIČKI ASPEKTI					
Mikrolokacija	Marijana Celjaka	SISAK	SISAK	SISAK	SISAK
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		5.297,38 kn/m2	4.893,16 kn/m2	5.377,33 kn/m2	4.583,07 kn/m2
Godina izgradnje	1968.	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		5.297,38 kn/m2	4.893,16 kn/m2	5.377,33 kn/m2	4.583,07 kn/m2
Pristup	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen
uređen/neuređen		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba		5.297,38 kn/m2	4.893,16 kn/m2	5.377,33 kn/m2	4.583,07 kn/m2
Komunalna infrastr.	svi priključci	svi priključci	svi priključci	svi priključci	svi priključci
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		5.297,38 kn/m2	4.893,16 kn/m2	5.377,33 kn/m2	4.583,07 kn/m2
Stanje	neodržavano	dobro	dobro	dobro	dobro
Prilagodba		0,70	0,70	0,70	0,70
Prilagodba cijena po m2		3.708,16 kn/m2	3.425,22 kn/m2	3.764,13 kn/m2	3.208,15 kn/m2
Veličina stana (m2)	37,83	34,30	52,50	47,80	47,13
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		3.708,16 kn/m2	3.425,22 kn/m2	3.764,13 kn/m2	3.208,15 kn/m2
Sobnost	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		3.708,16 €	3.425,22 €	3.764,13 €	3.208,15 €
Pripatci - loggia	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		3.708,16 kn/m2	3.425,22 kn/m2	3.764,13 kn/m2	3.208,15 kn/m2
Pripatci - balkon	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		3.708,16 kn/m2	3.425,22 kn/m2	3.764,13 kn/m2	3.208,15 kn/m2
Pripatci - Spremište	ne	ne	ne	ne	da
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		3.708,16 kn/m2	3.425,22 kn/m2	3.764,13 kn/m2	3.208,15 kn/m2
Pripatci - tavan	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		3.708,16 kn/m2	3.425,22 kn/m2	3.764,13 kn/m2	3.208,15 kn/m2
Pripatci - VPM	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		3.708,16 kn/m2	3.425,22 kn/m2	3.764,13 kn/m2	3.208,15 kn/m2
Pripatci - GPM	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		3.708,16 kn/m2	3.425,22 kn/m2	3.764,13 kn/m2	3.208,15 kn/m2
Pripatci - GM	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		3.708,16 kn/m2	3.425,22 kn/m2	3.764,13 kn/m2	3.208,15 kn/m2
Pripatci - Garaža	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		3.708,16 kn/m2	3.425,22 kn/m2	3.764,13 kn/m2	3.208,15 kn/m2
Pripatci - Vrt	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba cijena po m2		3.708,16 kn/m2	3.425,22 kn/m2	3.764,13 kn/m2	3.208,15 kn/m2
KOEFICIJENT Kp = 0.28Kk + 0.09 Ko + 0.22 Kgps + 0.27Kuo + 0.14Ksks					
Katnost stana	1. kat	1	3	PR	2
Koeficijent Kk	1,08	1,08	1,08	0,92	1,08
Orientacija stana	-	-	-	-	-
Koeficijent Ko	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Geografski položaj stana (dn. boravka)	-	-	-	-	-
Koeficijent Kgps	1	1,00	1,00	1,00	1,00
Utjecaj okoliša	prosj. stand.	prosj. stand.	prosj. stand.	prosj. stand.	prosj. stand.
Koeficijent Kuo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Utjecaj smanjenog komforta stanovanja	nije pod utj.	-	-	-	-
Koeficijent Ksks	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kp	1,022	1,022	1,022	0,978	1,022
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA		3.708,16 kn/m2	3.425,22 kn/m2	3.936,63 kn/m2	3.208,15 kn/m2

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:										
red. br.	adresa	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	površina stana koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
2	SISAK	1	#REF!	nepoznato	34,3	5.297,38 kn/m2	3.708,16 kn/m2	3,88%	138,62	19.216,58
3	SISAK	3	#REF!	nepoznato	52,5	4.893,16 kn/m2	3.425,22 kn/m2	-4,04%	-144,32	20.829,48
4	SISAK	PR	#REF!	nepoznato	47,8	5.377,33 kn/m2	3.936,63 kn/m2	10,28%	367,09	134.756,58
6	SISAK	2	#REF!	nepoznato	47,13	4.583,07 kn/m2	3.208,15 kn/m2	-10,12%	-361,39	130.603,98
Prosjek:					3.569,54 kn/m2		/7,573766		kn/€ =	471,30 €/m2
			Standardno odstupanje (±) Pravilo dva-sigma (±)			319,06			8,94%	305.406,61
							638,13			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:			37,83 m2	x	3.569,54 kn/m2		=		135.035,68 kn	
ili okruglo:										
										135.000,00 kn
										17.824,69 €

4. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine –stan u stambenoj zgradi na adresi Marijana Celjaka, u Sisku, upisano u z.k. uložak br. 5253 na 1. katu površine 37,83 m², iznosi:

135.035,68 kn

ili okruglo:

135.000,00 kn

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

17.824,69 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 16.10.2020.

Jadranovo d.o.o.

5. PRILOZI

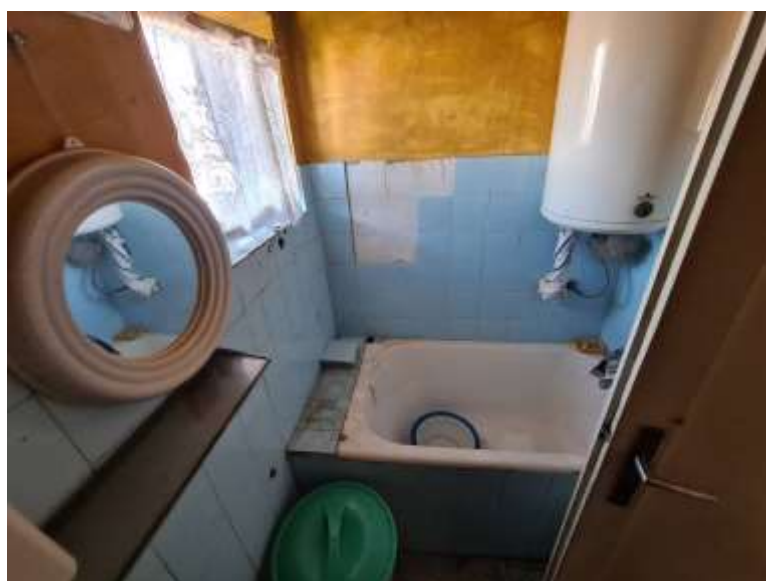
- Fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista

FOTOGRAFIJE













Očevid 15.10.2020.