

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina
Rijeka, A. B. Šimića 38
mob. 098/424-441

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

u svrhu utvrđenja vrijednosti radi ovršnog postupka

Nekretnine: dva stana u zgradi u Rijeci, Plitvička 7



Naručitelj: Općinski sud u Rijeci

Posl. br. spisa: **OVR-748/2020**

Ovrhovoditelj: **PROMING d.o.o.**
Čkovec, Dr. Ivana Novaka 48

Ovršenik: **ATANER SAVJETOVANJE d.o.o.**
Štrigova, Železna gora 161a

Izradio:

Ivan Vučemil, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjene nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-522/2020-7
Rijeka, 31. siječnja 2021.

Rijeka,

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

RJEŠENJE

IVAN VUČEMIL, dipl.ing.građ. iz Rijeke, A.B.Šimića 38, OIB: 42713384669, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Ivan Vučemil radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Ivan Vučemil imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-522/2020 od 30. siječnja 2017. godine, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja te dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. Ivan Vučemil iz Rijeke, A.B.Šimića 38 (e-mail: ivanvucemil@gmail.com)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

1. Uvod

Na zahtjev Općinskog suda u Rijeci, prema Zaključku od 23.02.2021., pristupio sam izradi elaborata u kojem je potrebno procijeniti tržišnu vrijednost stanova u Rijeci, Plitvička 7, upisane u zk.ul. 1615 k.o. Zamet, kao etaže E-14 i E-18, u svrhu utvrđenja vrijednosti nekretnine radi ovršnog postupka.

Predmet procjene:

1. Stan oznake „A“ u prizemlju zgrade u Rijeci, Plitvička 7, sagrađene na zk.č.br. 1021/12 k.o. Zamet, upisan u zk.ul. 1615 k.o. Zamet, kao 14. suvlasnički dio – etažno vlasništvo (E-14)
2. Stan oznake „E“ u prizemlju zgrade u Rijeci, Plitvička 7, sagrađene na zk.č.br. 1021/12 k.o. Zamet, upisan u zk.ul. 1615 k.o. Zamet, kao 18. suvlasnički dio – etažno vlasništvo (E-18)

Nije predmet ovog Elaborata geodetska, imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika ili posjednika nekretnine. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevid i pregled nekretnine je u prisustvu Suda izvršen 10.03.2021.

Napomene:

- Procjena je napravljena za uobičajene tržišne okolnosti, a prema viđenom stanju na terenu i uz dostupnu dokumentaciju.
- Oprema i pokretnine nisu predmet ove procjene.

2. Dokumentacija

kopija e-izvatka iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 19.04.2021. 23:42

Katastarska općina: 324850, ZAMET

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28019/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1615

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 14, 18 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1021/12	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE I DVORIŠTE U PLITVIČKOJ ULICI BR. 7			899	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 7			252	
		DVORIŠTE			647	
		UKUPNO:			899	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.11.2015. broj Z-14788/15	
3.1	Na temelju čl. 174. Zakona o gradnji (NN 153/2013), zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na k. č.br. 1021/12, upisana u A, priloženo pravom. i izvršno rješenje o izvdenom stanju RH PGŽ, Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Klasa: UP/I-361-03/13-03/7709 U.broj:2170/01-13-02-14-16/CL od 24. veljače 2014., Uvjerjenje Područnog ureda za katastar Rijeka Klasa: 936-02/09-04/00001 od 22. travnja 2009., i pravom. uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/11-01/17 Urbroj:2170/01-13-02-11-9/VL od 07. srpnja 2011., uložena u ovosudnu zbirku isprava pod posl.br. Z-14857/11.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
14.	Suvlasnički dio: 80/868 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)	
	STAN 001 (posebni dio "A") u prizemlju, koji se sastoji od: hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, lođe, kupaone, wc-a, izbe, i dvije sobe, ukupne površine 77,31 m2, kojem pripada kao sporedni dio: spremište S1 u suterenu površine 6,19 m2, sveukupne površine 83,50 m2 (na tlocrtu prizemlja označeni svjetlo plavom bojom);	
	ATANER PROJEKT D.O.O. ZA GRAĐENJE, TRGVINU I USLUGE, OIB: 59595845214, ŽELEZNA GORA 161 A, ŽELEZNA GORA 40313 SVETI MARTIN NA MURI, HRVATSKA	
18.	Suvlasnički dio: 36/868 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)	
	STAN 002 (posebni dio "E") u prizemlju, koji se sastoji od: hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, kupaone, izbe i jedne sobe, ukupne površine 36,38 m2 (na tlocrtu prizemlja označen roza bojom);	
	ATANER PROJEKT D.O.O. ZA GRAĐENJE, TRGVINU I USLUGE, OIB: 59595845214, ŽELEZNA GORA 161 A, ŽELEZNA GORA 40313 SVETI MARTIN NA MURI, HRVATSKA	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324850, ZAMET

Broj ZK uložka: 1615

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 14 (80/868)			
1.1	<p>Zaprimljeno 13.11.2015. broj Z-14789/15</p> <p>Uslijed preetažiranja, prenosi se i slijedeći teret (upisan na 5. etaži-poslovni prostor PP1), i to:</p> <p>Zaprimljeno 08.04.2011. broj Z-5356/11</p> <p>Na temelju ugovora o zajmu od 7. travnja 2011. uknjižuje se pravo zaloge (hipoteka) na nekretninama upisanim u A u iznosu od 2.650.000,00 KN ,za korist:</p> <p>TRGOVAČKO DRUŠTVO PROMMING D.O.O., OIB: 03195007039, ČAKOVEC, DR.I.NOVAKA 48</p>		
1. Na suvlasnički dio: 18 (36/868)			
1.1	<p>Zaprimljeno 08.04.2011. broj Z-5356/11</p> <p>Na temelju ugovora o zajmu od 7. travnja 2011. uknjižuje se pravo zaloge (hipoteka) na nekretninama upisanim u A u iznosu od 2.650.000,00 KN ,za korist:</p> <p>TRGOVAČKO DRUŠTVO PROMMING D.O.O., OIB: 03195007039, ČAKOVEC, DR.I.NOVAKA 48</p>	2.650.000,00 KN	
9. Na suvlasnički dio: 14 (80/868)			
9.1	<p>Zaprimljeno 17.08.2016.g. pod brojem Z-18277/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, NAREDBA, POSL. BR. OVR-7115/16 17.08.2016, zabilježba pokretanja ovršnog postupka radi osiguranja reda prvenstva, na nekretninama upisanim u A, sukladno čl. 84 a ZZK. Po donošenju ovršnog rješenja u zemljišnoj će se knjizi pod ovim posl. brojem i prvenstvenim redom izvršiti upis.</p>		ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA vezano uz B 14 (1.1)
10. Na suvlasnički dio: 18 (36/868)			
10.1	<p>Zaprimljeno 17.08.2016.g. pod brojem Z-18277/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, NAREDBA, POSL. BR. OVR-7115/16 17.08.2016, zabilježba pokretanja ovršnog postupka radi osiguranja reda prvenstva, na nekretninama upisanim u A, sukladno čl. 84 a ZZK. Po donošenju ovršnog rješenja u zemljišnoj će se knjizi pod ovim posl. brojem i prvenstvenim redom izvršiti upis.</p>		ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA vezano uz B 18 (1.1)
11. Na suvlasnički dio: 14 (80/868)			
11.1	<p>Zaprimljeno 10.11.2016.g. pod brojem Z-28659/2016</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE POSL.BR. OVR-7115/16 12.09.2016, u iznosu od 1.019.082,45 kuna (819.327,01 kuna glavnica i 199.755,44 kuna kamate), uvećano za sve kamate i troškove, za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487</p>		vezano uz B 14 (1.1)
11.2	<p>Zaprimljeno 10.11.2016.g. pod brojem Z-28659/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, sukladno čl. 297.st. 2 Ovršnog zakona</p>		na 11.1
12. Na suvlasnički dio: 18 (36/868)			
12.1	<p>Zaprimljeno 10.11.2016.g. pod brojem Z-28659/2016</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE POSL.BR. OVR-7115/16 12.09.2016, u iznosu od 1.019.082,45 kuna (819.327,01 kuna glavnica i 199.755,44 kuna kamate), uvećano za sve kamate i troškove, za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487</p>		vezano uz B 18 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324850, ZAMET

Broj ZK uložka: 1615

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.2	Zaprimljeno 10.11.2016.g. pod brojem Z-28659/2016 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, sukladno čl. 297.st. 2 Ovršnog zakona		na 12.1
14. Na suvlasnički dio: 14 (80/868)			
14.1	Zaprimljeno 02.11.2020.g. pod brojem Z-28019/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. OVR-748/2020 29.10.2020, zabilježuje se ovrha, utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE vezano uz B 14 (1.1)
15. Na suvlasnički dio: 18 (36/868)			
15.1	Zaprimljeno 02.11.2020.g. pod brojem Z-28019/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. OVR-748/2020 29.10.2020, zabilježuje se ovrha, utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE vezano uz B 18 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.04.2021.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) Zakon o gradnji (NN 153/13)
- 4) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 5) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 6) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 7) 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)
- 8) 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)
- 9) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- 10) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 11) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 12) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA –

- 1) Osobna i poslovna baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) Bilteni HNB-a i DSZ-a
- 4) Podaci o ostvarenim kupoprodajama – zbirka isprava MGIPU RH – eNekretnine

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE NEKRETNINA

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena 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. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Procjene troškovnom metodom koriste se i za utvrđenje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, kao i na dostupne podatke u ovoj procjeni **korištena je poredbena metoda procjene**, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

- ✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.
- ✦ Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na dostupnoj dokumentaciji dobivenoj od Suda i stranaka u postupku, kao i preuzetoj sa internetskih stranica državnih tijela i ne podrazumijeva pravnu provjeru vlasništva.
- ✦ Procjena je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

3. opis i obilježja nekretnine:

Nalazi se u Rijeci, u zapadnom dijelu grada, u naselju Zamet, na adresi Plitvička 7. Kolni prilaz do objekta je omogućen asfaltiranom prometnicom sa južne strane. Parkiranje je moguće u dvorištu objekta i u prilaznoj ulici. Od centra grada je udaljena cca 5 km. Lokacija predmetnog kompleksa je komunalno opremljena vodovima električne energije, vodovoda, plina, kanalizacije i telekomunikacija.

Pristup predmetnoj lokaciji :

- osobnim automobilom
- pješački
- javni gradski prijevoz

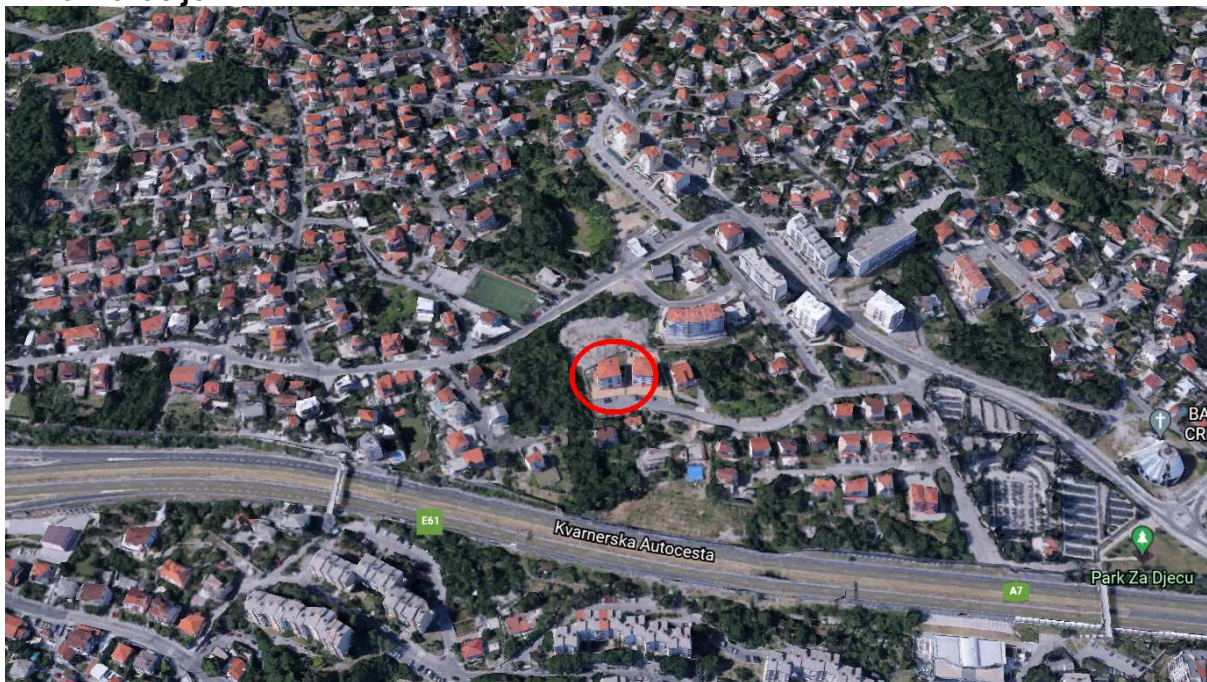
Promjene u okolini/prometnim rutama :

-

Opis okruženja :

Okolni bliži objekti su uglavnom obiteljske kuće i višestambene zgrade, a unutar naselja nalaze se svi potrebni sadržaji.

Prikaz lokacije



Tehnički opis:

Neto korisna površina: etaža E-14: $77,31 + 6,19 \times 0,5 = 80,41 \text{ m}^2$
 etaža E-18: **36,38 m²**

Gradnja / održavanje

2009. / održavanje prosječno

Konstrukcija

temelji betonski trakasti

nosiva konstrukcija zidana blok opekam i ojačana AB serklažima

međukatna konstrukcija armiranobetonska ploča

krovnna konstrukcija četverostrešna pokrivena crijepom

Završne obrade

pročelje demit fasada

podovi keramika / laminat

zidovi ožbukani i obojani / keramika

Vrata i prozori

vanjska stolarija pvc s izo ostakljenjem

unutarnja stolarija obostrano furnirana, s drvenim dovratnicima,

Instalacije i priključci

električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, plinsko etažno grijanje i grijanje na kruta goriva, klimatizacija dijela prostora

Rizik zagađenja iz okoliša: ne postoji

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena;

Energetski razred: nepoznat (energetski certifikat nije predložen ili dostupan)

Fotodokumentacija – fotografije sa očevida





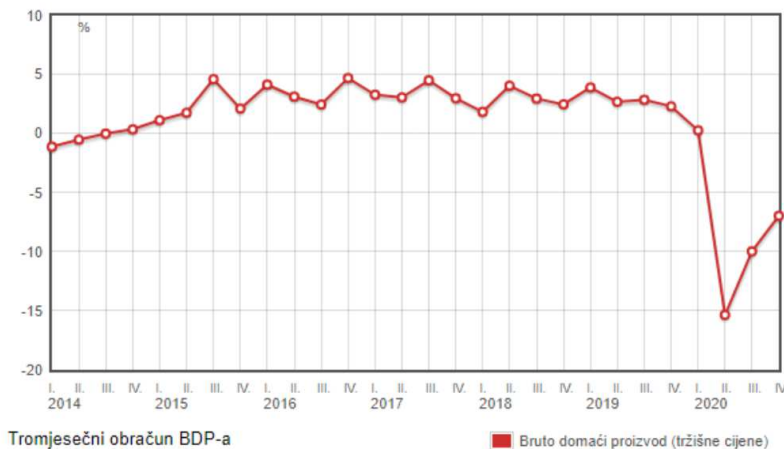
4. opći vrijednosni odnosi

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu. Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija. S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina. Možemo zaključiti da na tržište nesretno djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu. Upravo su tako djelovale i u jesen 2020. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu. Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati na tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine donjeg grada manje privlače kupce. To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba, koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu. Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnina. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnine, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnine..

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>
 izvor: <https://www.dzs.hr/>

BN Index

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



5. procjena vrijednosti nekretnine

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

OPĆI PODACI O PREDMETNIM NEKRETNINAMA

Za potrebe procjene koriste se površine obračunate u skladu s Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Dan vrednovanja	Grad	Adresa	oznaka etaže	Korisna površina m ²	Kat			gradnja
10.3.2021.	Rijeka	Plitvička 7	E-14	80,41	Pr			2009.
10.3.2021.	Rijeka	Plitvička 7	E-18	36,38	Pr			2009.

Za poredbu su korištene realizirane kupoprodajne cijene za 4 nekretnina u dovoljnoj blizini predmetne nekretnine, ne starije od 4 godine, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA - OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA STANOVA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA

Podaci preuzeti iz baze podataka realiziranih cijena nekretnina MGIPU RH: eNekretnine. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima.

Redni broj transakcije	Lokacija	Nadnevnik sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Površina m ²	Sobnost	Opremljenost	pripadci	gradnja
1	Primorska	30.08.2017.	1.222,04	90,92	4	standardno	ne	starije
2	Primorska	30.06.2020.	1.393,52	47,01	2	standardno	ne	starije
3	Primorska	06.02.2021.	1.602,95	66,70	3	standardno	ne	slično
4	B. S. Jurićeva	27.09.2019.	1.616,61	79,40	3	standardno	ne	slično

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Preuzete cijene usporedivih nekretnina, zbog vremenskih promjena cijena na tržištu su svedene na dan vrednovanja uz korištenje baznih indeksa cijena nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Izvor: Bilten HNB-a. (Napomena: ukoliko ne postoji podatak o baznom indeksu za tekući kvartal, preuzima se vremenski najbliži podatak o baznom indeksu)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevnik sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A		Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
	ZAMET				10.3.2021.			
1	Primorska	30.08.2017.	1.222,04	112,20	127,61	1,14		1.389,88
2	Primorska	30.06.2020.	1.393,52	126,30	127,61	1,01		1.407,97
3	Primorska	06.02.2021.	1.602,95	127,61	127,61	1,00		1.602,95
4	B. S. Jurićeva	27.09.2019.	1.616,61	118,05	127,61	1,08		1.747,53

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Ukoliko procjenitelj smatra da postoje posebna obilježja bilo koje od poredbenih nekretnina, koristi se Faktor korekcije, a koji je utvrđen iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina ili na temelju utvrđenih evidentnih posebnih obilježja zbog čega bi postojala odstupanja.

	Cjenovni blok ZAMET	Koeficijenti povoljnosti					Kp	Fk
		Mikrolokacija	Ukupna površina	Opremljenost	Pripadci	gradnja	Koeficijent povoljnosti	Faktor korekcije
1	Primorska	slična	velika	standardno	ne	starije	0,90	1,00
		1,00	0,80	1,00	1,00	0,80		
2	Primorska	slična	mala	standardno	ne	starije	1,00	1,00
		1,00	1,30	1,00	1,00	0,80		
3	Primorska	slična	srednja	standardno	ne	slično	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
4	B. S. Jurićeva	slična	srednja	standardno	ne	slično	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		

predmetne nekretnine	STAN E-14	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00
	STAN E-18	1,00	1,30	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski i izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m ²	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m ²	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	1.390	0,90	1.544	1,99%	31		985
2	da	1.408	1,00	1.408	10,64%	168		28.129
3	da	1.603	1,00	1.603	-1,73%	-27		743
4	da	1.748	1,00	1.748	-10,91%	-172		29.528

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA - STAN E-14	
Prosjeak EUR/m ²	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m ²
	EUR/m ²	%		
1.576	122	7,73	0,96	1.513

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA - STAN E-18	
Prosjeak EUR/m ²	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m ²
	EUR/m ²	%		
1.576	122	7,73	1,06	1.670

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Dan vrednovanja	Vrsta	Korisna površina m ²	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		TRŽIŠNA VRIJEDNOST prije zaokruživanja
			EUR/m ²	EUR	
10.3.2021.	STAN E-14	80,41	1.513	121.633,22	121.633,22
	STAN E-18	36,38	1.670	60.763,04	60.763,04
	ukupno:			182.396,26	182.396,26

6. zaključak

Prema izvršenom izračunu i procjeni utvrđujem sljedeću vrijednost predmetnih nekretnina:

	TRŽIŠNA VRIJEDNOST prije zaokruživanja	KP m ²	EUR/m ² KP
STAN E-14	121.633,22	80,41	1.513
	121.633,22 EUR	80,41	1.513
	919.668,81 kn		
STAN E-18	60.763,04	36,38	1.670
	60.763,04 EUR	36,38	1.670
	459.429,33 kn		

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 20.04.2021. te iznosi 7,561 kn/€.

ZAKLJUČAK (zaokruženo u kn)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	KP m ²		
STAN E-14	121.677 EUR 920.000 kn	80,41	1.513 11.441 kn	EUR/m2 kn/m2
STAN E-18	60.706 EUR 459.000 kn	36,38	1.669 12.617 kn	EUR/m2 kn/m2

Zaključak sa zaokruženom vrijednosti izraženom u kn, je prikazan sukladno pravilniku o metodama procjene nekretnina, čl. 68. stavak 5.

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

Na osnovu ove procjene zaključujem da tržišna vrijednost nekretnina iznosi:

1. stan oznake „A“ u zgradi u Rijeci, Plitvička 7, sagrađene na zk.č.br. 1021/12 k.o. Zamet, upisan u zk.ul. 1615 k.o. Zamet, kao 14. suvlasnički dio – etažno vlasništvo (E-14): **920.000,00 kn**
2. stan oznake „E“ u zgradi u Rijeci, Plitvička 7, sagrađene na zk.č.br. 1021/12 k.o. Zamet, upisan u zk.ul. 1615 k.o. Zamet, kao 18. suvlasnički dio – etažno vlasništvo (E-18): **459.000,00 kn**

Rijeka, 20.04.2021.

Izrada:

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina