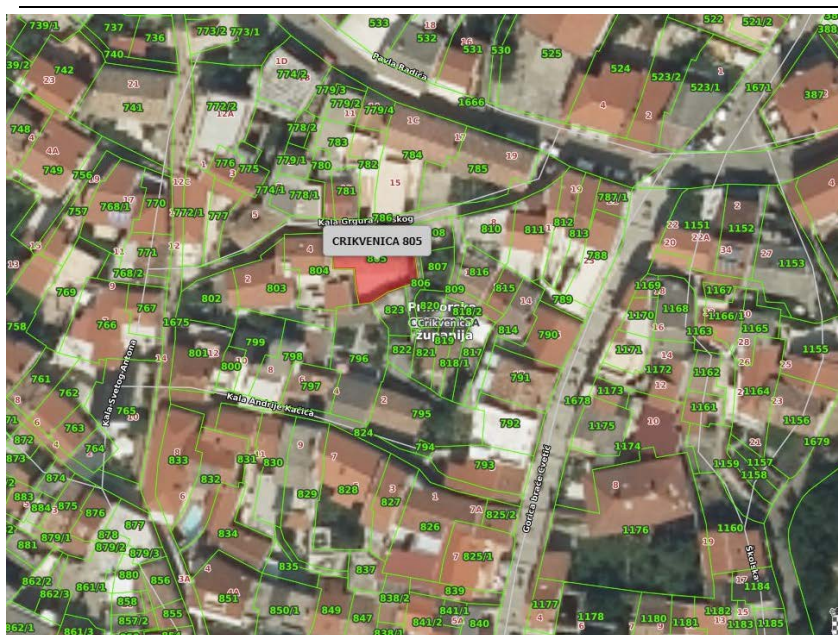


**Predmet procjene:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine - revizija:  
Obiteljska kuća u Crikvenici, Uska ulica br.6, zk.ul. 557, k.o. Crikvenica

**Naručitelj:** Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad imovinom dužnika pojedinca Mladen Širok, vl. obrta „MLADEN ŠIROK“, Sv. Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870

## Nalaz i mišljenje – REVIZIJA procjene vrijednosti nekretnine



**Tržišna vrijednost nekretnine:**  
**Obiteljska kuća u Crikvenici,**  
**Uska ulica br.6, zk.ul. 557, k.o.**  
**Crikvenica**

**742.000,00 kn/98.500,00 €**

**Suvlasnički dio 4/9:**

**330.000,00 kn/43.800,00 €**

**Datum i mjesto:** 15.12.2022. Zagreb

**Izradila:** Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



## Sadržaj

IMENOVANJE .....	3
OPĆI PODACI.....	4
1 ZADATAK.....	5
1.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom.....	5
1.2 Stambena zgrada .....	5
1.2.1 Kakvoća nekretnine .....	5
1.2.2 Geometrijski podaci.....	6
1.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom .....	6
Zemljišno-knjižno stanje – zk ul. 557 .....	6
Katastarsko stanje .....	6
2 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	7
3 POSTUPAK PROCJENE .....	7
3.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	8
3.1.1 Troškovna metoda.....	8
3.1.2 Prihodovna metoda.....	8
3.1.3 Poredbena metoda.....	8
3.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ODABRANOM POREDBENOM METODOM .....	8
3.2.1 Pregled poredbenih nekretnina.....	9
3.2.2 Međuvremensko izjednačenje .....	10
3.2.3 Interkvalitativno izjednačenje .....	10
3.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti .....	11
4 MIŠLJENJE .....	12
5 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	13
6 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	13
7 PRILOZI.....	14

## IMENOVANJE



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
Ured predsjednika – Predsjednik suda  
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 574/20  
Zagreb, 16. listopada 2020.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ivane Brebrić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14., 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

### RJEŠENJE

**Ivana Brebrić** (OIB 01354117686), iz Zagreba, Palinovečka 19P, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjena vrijednosti nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

### Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

**Predsjednik**  
**Trgovačkog suda u Zagrebu**

**Nino Radić**



## OPĆI PODACI

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| Podnositelj zahtjeva:        | ▪ Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad imovinom dužnika pojedinca Mladen Širok, vl. obrta „MLADEN ŠIROK“, Sv. Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870   |
| Dan vrednovanja:             | ▪ 15.12.2022.   |
| Dan kakvoće:                 | ▪ 15.12.2022  |
| Svrha:                       | ▪ Procjena tržišne vrijednosti nekretnine   |
| Popis primijenjenih propisa: | ▪ Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)<br>▪ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)<br>▪ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)<br>▪ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)<br>▪ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN broj 91/96...152/14, 81/15, 94/17)<br>▪ Zakon o zemljišnim knjigama ( N.N. broj 63/19)<br>▪ Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave |
| Isprave:                     | ▪ Izvadci iz zemljišne knjige: Općinski sud u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, k.o. Crikvenica, br. zk uložka: 699<br>▪ Izvadak iz kupoprodajnih cijena zemljišta poredbenih nekretnina iz registra e-nekretnine ( <a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a> )  |

## 1 ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, a obzirom na promjene situacije na tržištu nekretnina te dostupnosti evaluiranih podataka o realiziranim transakcijama na odgovarajućim lokacijama (baza enekretnina MGIPU) izvršena je revizija procjene tržišne vrijednosti nekretnine izrađenu po sudskom vještaku Bojani Sajko procjembenim elaboratom od prosinca 2015 godine, oznaka elaborata P-SS-021/15.

Nekretnina koja je predmetom ove procjene nalazi se na adresi Uska ulica br. 6, Crikvenica i to: suvlasnički dio: 4/9, sve na z.k.č.184/2, k.o. Crikvenica, upisano u zk uložak br.557 u Općinskom sudu u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena će se koristiti u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine radi prodaje. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

### 1.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

Adresa nekretnine:	▪ Uska ulica br. 6, Crikvenica
Vrsta nekretnine:	▪ Obiteljska kuća
Predmet procjene:	▪ suvlasnički dio: 4/9 obiteljske kuće
Vlasništvo:	▪ suvlasnički dio 4/9 nekretnine Širok Mladen
Prava i tereti	▪ Založno pravo ▪ Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine (čl. 12 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).
Godina izgradnje	▪ Nema podataka

### 1.2 Stambena zgrada

#### 1.2.1 Kakvoća nekretnine

Nekretnina je u naravi 2- etažna obiteljska kuća s okućnicom, nalazi se uz Usku ulicu uz asfaltiranu prometnicu, unutar stare jezgre. Prilaz vozilom nije moguć, nije riješeno parkiranje na čestici.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Dan kakvoće:15.12.2022.

Dan vrednovanja:15.12.2022.

### 1.2.2 Geometrijski podaci

Preuzeti iz procjembenog elaborata iz travnja 2015.( br. Elaborata P-SS-021/15).

PROSTOR	Korisna površina	Korisna vrijednost površine	Građevinska bruto površina	Volumen
	m2	m2	m2	m3
prizemlje			80,00	
potkrovlje			80,00	
<b>Sveukupno:</b>		<b>128,00</b>	<b>160,00</b>	<b>315,00</b>

### 1.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

Zemljišno-knjižno stanje – zk ul. 557

Općinski sud u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Crikvenica	
Katastarska općina:	Crikvenica
Katastarska čestica:	184/2, 185/2
Broj zk uložka:	557
Opis nekretnine:	KUĆA U USKOJ ULICI BR. 6 I DVORIŠTE površine 33 čhv
Vlasništvo:	1. suvlasnički dio: 3/9, ŠIROK MLADEN, STJEPANOV, ZAGREB, BOŠKOVIĆEVA 4/III 2. suvlasnički dio: 4/9, ŠIROK BRANIMIR, PK. STJEPANA, ZAGREB, POD ZIDOM 12 3. suvlasnički dio: 1/9, ŠIROK MLADEN, ZAGREB, JORDANOVAC 88 4. suvlasnički dio: 1/9, BUNTIĆ BISERKA, ZAGREB, BIJENIČKA 21

#### Katastarsko stanje

Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Crikvenica	
Katastarska općina:	Crikvenica
Katastarska čestica:	805
Posjedovni list broj:	2064
Opis nekretnine:	KUĆA, DRVARIN.I DVOR, Uska ulica, površine 122 m2
Posjednik nekretnine	4/12 ŠIROK BRANIMIR, STJEPANOV, POD ZIDOM 12, 10000 ZAGREB (VLASNIK) 3/12 ŠIROK STJEPAN, VENDELINOV, BOŠKOVIĆEVA 4/III, ZAGREB (VLASNIK) 4/12 ŠIROK MLADEN, STJEPANOV, JORDANOVAC 88, 10000 ZAGREB (VLASNIK) 1/12 BUNTIĆ BISERKA, R. ŠIROK, BIJENIČKA 21, 10000 ZAGREB (VLASNIK)

## 2 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za ocjenu trendova općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina korišteni su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. U odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,6%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 15,9%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 13,3%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,8%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,8%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 15,2%.

	"IV. – VI. 2022.) Ø 2015."	" IV. – VI. 2022. I. – III. 2022."	"IV. – VI. 2022. IV. – VI. 2021."
<b>Indeks stambenih nekretnina – ukupno</b>	<b>157,94</b>	<b>3,7</b>	<b>13,6</b>
Novi stambeni objekti	137,66	0,9	15,9
Postojeći stambeni objekti	162,01	4,2	13,3
Grad Zagreb	175,12	3,8	14,8
Jadran	151,52	2,9	12,8
Ostalo	140,80	6,4	15,2

Tablica 2-1: Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike (izvor : Državni zavod za statistiku)

## 3 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

### Napomena:

Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

### **3.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna,

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

#### **3.1.1 Troškovna metoda**

Primijenjena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostatka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

#### **3.1.2 Prihodovna metoda**

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

#### **3.1.3 Poredbena metoda**

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

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnine korištena je POREDBENA METODA .

### **3.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ODABRANOM POREDBENOM METODOM**

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

Slika 1: Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

### 3.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su pribavljanjem podataka dostupnih u registru eNekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tako prikupljeni i obrađeni podaci kupoprodajnih cijena prikazani u sljedećoj tablici

## IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČIVANJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

R. BR.	ID ZKC	k.č.	k.o.	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA m <sup>2</sup>	UKUPNI UGOVORENI IZNOS [kn]	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	NAMJ.
2	1322446	175/1	CRICKVENICA	OBITELJSKA KUĆA	38,25	204.433,68	5.344,67	709,36	16.12.2019.	CRICKVENICA-GRAĐEVINSKO	S
4	1322472	173	CRICKVENICA	OBITELJSKA KUĆA	431,00	1.671.101,00	3.877,26	514,60	11.11.2019.	CRICKVENICA-GRAĐEVINSKO	S
6	1322457	1647/1	CRICKVENICA	OBITELJSKA KUĆA	384,00	1.710.436,17	4.454,26	591,18	25.10.2019.	CRICKVENICA-GRAĐEVINSKO	S
7	1322489	7870/2	CRICKVENICA	OBITELJSKA KUĆA	559,00	2.007.848,79	3.591,86	476,72	21.10.2019.	CRICKVENICA-GRAĐEVINSKO	S

Tablica 3-1: Ulazni podaci

## 3.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u tablici: Tablica 3-1 provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane na slici: Slika 1.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:

dan vrednovanja: 15.12.2022. dan kakvoće: 15.12.2022.

R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA STANA m <sup>2</sup>	UKUPNI UGOVORENI IZNOS [kn]	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m <sup>2</sup> )
1	OK	38,25	204.433,68	5.344,67	709,36	16.12.2019.	120,35	151,52	1,26	893,08
2	OK	431,00	1.671.101,00	3.877,26	514,60	11.11.2019.	120,35	151,52	1,26	647,88
3	OK	384,00	1.710.436,17	4.454,26	591,18	25.10.2019.	120,35	151,52	1,26	744,29
4	OK	559,00	2.007.848,79	3.591,86	476,72	21.10.2019.	120,35	151,52	1,26	600,19

Tablica 3-2: Međuvremenski izjednačena cijena

## 3.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

Osnovni podaci	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3	USPOREDBA 4
Međuvremenski izjednačena cijena (C1 kn/m <sup>2</sup> )	6.728,91	4.881,46	5.607,89	5.607,89
Međuvremenski izjednačena cijena (C1 €/m <sup>2</sup> )	893,08	647,88	744,29	600,19
površina	38,25	431,00	384,00	559,00
Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
Smanjenje	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak	Nizak	Nizak	Nizak
Smanjenje	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
koeficijent za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativno izjednačena cijena (C2 kn/m <sup>2</sup> )	6.728,91	4.881,46	5.736,39	5.607,89
Interkvalitativno izjednačena cijena (C2 €/m <sup>2</sup> )	893,08	647,88	761,35	744,29
Prosječna jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	5.738,66			
Prosječna jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	761,65			

Tablica 3-3: Interkvalitativno izjednačenje

### 3.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN						
R. BR.	Z.K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (kn/m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (€/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno)
1.	175/1	CRIKVENICA	6.728,91 kn	893,08 EUR	17,26%	990,25
2.	173	CRIKVENICA	4.881,46 kn	647,88 EUR	-14,94%	-857,21
3.	1647/1	CRIKVENICA	5.736,39 kn	761,35 EUR	-0,04%	-2,28
4.	7870/2	CRIKVENICA	5.607,89 kn	744,29 EUR	-2,28%	-130,77
aritmetička sredina:			5.738,66 kn	761,65 EUR		
standardno odstupanje (±)			759,94 kn	100,86 EUR		zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje (±)			1.519,87	201,72 EUR		zadovoljava

Tablica 3-4: Statistička obrada

Prema prikazanom u gornjim tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

## 4 MIŠLJENJE

Revidirana procijenjena tržišna vrijednost stana koji je predmet procjene (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata) iznosi:

Predmet procjene	Korisna vrijednost površine	jedinična cijena	jedinična cijena	ukupno cijena	ukupno cijena
	m2	kn/m2	€/m2	kn	€
Kuća u Uskoj ulici br. 6, upisana u zkul. br. 557	128,00	5.796,05	769,27	741.894,07	98.466,26
<b>Ukupno tržišna vrijednost nekretnine:</b>				741.894,07	98.466,26
<b>zaokruženo (temeljem čl. 68 st.5 Pravilnika):</b>				<b>742.000,00</b>	<b>98.500,00</b>
<b>Suvlasnički dio 4/9 vlasništvo Mladen Širok:</b>				329.730,70	43.762,78
<b>zaokruženo (temeljem čl. 68 st.5 Pravilnika):</b>				<b>330.000,00</b>	<b>43.800,00</b>

Tablica 4-1: Predmet procjene, opis i cijena

### Napomena

- Prema fiksnom tečaju konverzije 1 € = 7,53450 Kn
- Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja nekretnina)
- Mišljenje iznijeto u ovom elaboratu može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja elaborata, priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

## 5 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno.

## 6 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovala sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona.

Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Elaborat je sačinjen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

IZRADILA:

Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

*Ivana Brebrić*



## **7 PRILOZI**

1. Preslika izvatka iz zemljišne knjige broj zk uložka: 699 Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA  
Stanje na dan: 16.12.2022. 08:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302597, CRIKVENICA

Broj ZK uložka: 557

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10559/2022

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	184/2	KUĆA U USKOJ ULICI BR. 6 I DVORIŠTE		19		
2.	185/2	KUĆA U USKOJ ULICI BR. 6 I DVORIŠTE		14		
		UKUPNO:		33		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Suvlasnički dio: 3/9</b>		
<b>ŠIROK MLADEN, STJEPANOV, ZAGREB, BOŠKOVIĆEVA 4/III</b>		
2.1	Zaprimljeno 24.12.2014. broj Z-4203/14  Na temelju prijedloga od 23. prosinca 2014. godine i tužbe zaprimljene kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu dana 23. prosinca 2014. godine, zabilježuje se postojanje spora na 1/2 dijela nekretnina Širok Mladena, Zagreb, Bakačeva 8, u A a koji spor se vodi sa Širok Ružom, Zagreb, Jordanovac 88, OIB 61736592931, radi utvrđenja bračne stečevine.	
1.2	Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-16138/2016  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL.BR. ST-577/14 20.07.2016, RJEŠENJE POSL.BR. ST-577/14 06.03.2015	
1.3	Zaprimljeno 23.05.2017.g. pod brojem Z-20857/2017  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU	na 1 (1.1)
<b>2. Suvlasnički dio: 4/9</b>		
<b>ŠIROK BRANIMIR, PK. STJEPANA, ZAGREB, POD ZIDOM 12</b>		
<b>3. Suvlasnički dio: 1/9</b>		
<b>ŠIROK MLADEN, ZAGREB, JORDANOVAC 88</b>		
2.1	Zaprimljeno 24.12.2014. broj Z-4203/14  Na temelju prijedloga od 23. prosinca 2014. godine i tužbe zaprimljene kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu dana 23. prosinca 2014. godine, zabilježuje se postojanje spora na 1/2 dijela nekretnina Širok Mladena, Zagreb, Bakačeva 8, u A a koji spor se vodi sa Širok Ružom, Zagreb, Jordanovac 88, OIB 61736592931, radi utvrđenja bračne stečevine.	
3.1	Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-16138/2016  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL.BR. ST-577/14 20.07.2016, RJEŠENJE POSL.BR. ST-577/14 06.03.2015	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 23.05.2017.g. pod brojem Z-20857/2017  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU	na 3 (1.1)
<b>4. Suvlasnički dio: 1/9</b> <b>BUNTIĆ BISERKA, ZAGREB, BIJENIČKA 21</b>		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 1 (3/9)</b>			
1.1	Zaprimljeno 01.03.2013. broj Z-678/13  Na temelju ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-73/13 od 06. ožujka 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama Širok Mladena, u Sveta Nedjelja, Obrtnička 6, OIB 83646075870, u A a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 40.726,05 EUR na ime glavnice, u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB za EUR na dan plaćanja, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnice po stopi od 15% godišnje sukladno odluci HNB-a o eskontnoj stopi te odluci o kamatnim stopama banke počev od 01. veljače 2013. godine pa do isplate, te dospjelih zateznih kamata u iznosu od 173.414,29 kuna, troškova ovršnog postupka u iznosu od 4.521,00 kuna, kao i radi osiguranja troškova ovog postupka u iznosu od 3.364,00 kune, za korist:		
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena		
1.3	Uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.		
1.5	Zaprimljeno 08.07.2022.g. pod brojem Z-10559/2022  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI POTRAŽIVANJA 27.03.2018, POTVRDA 19.04.2018, TABULARNA IZJAVA 06.07.2022 <b>MALIĆ FRANO, OIB: 09192571129, ZAGREB, RIM 71</b>		na 1.1
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 20.09.2021.g. pod brojem Z-14210/2021  ZABILJEŽBA, odbačenog prijedloga predlagatelja Malić Frana, OIB: 09192571129, Rim 71, 10000 Zagreb, Hrvatska, radi uknjižbe prava vlasništva		
<b>5.</b>			
5.1	Zaprimljeno 19.05.2022.g. pod brojem Z-7740/2022  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Malić Frane, OIB: 09192571129, Rim 71, Zagreb radi uknjižbe prijenosa založnog prava		
<b>6. Na suvlasnički dio: 3 (1/9)</b>			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 08.07.2022.g. pod brojem Z-10559/2022  Prvenstveni red upisa: Z-678/2013  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Zaprimljeno 01.03.2013. broj Z-678/13 Na temelju ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-73/13 od 06. ožujka 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama Širok Mladena, u Sveta Nedjelja, Obrtnička 6, OIB 83646075870, u A a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 40.726,05 EUR na ime glavnice, u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB za EUR na dan plaćanja, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnice po stopi od 15% godišnje sukladno odluci HNB-a o eskontnoj stopi te odluci o kamatnim stopama banke počev od 01. veljače 2013. godine pa do isplate, te dospjelih zateznih kamata u iznosu od 173.414,29 kuna, troškova ovršnog postupka u iznosu od 4.521,00 kuna, kao i radi osiguranja troškova ovog postupka u iznosu od 3.364,00 kune, za korist:	40.726,05 EUR	vezano uz B 3 (1.1)
6.2	Zaprimljeno 08.07.2022.g. pod brojem Z-10559/2022  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI POTRAŽIVANJA 27.03.2018, POTVRDA 19.04.2018, TABULARNA IZJAVA 06.07.2022  <b>MALIĆ FRANO, OIB: 09192571129, ZAGREB, RIM 71</b>		na 6.1
<b>7. Na suvlasnički dio: 3 (1/9)</b>			
7.1	Zaprimljeno 08.07.2022.g. pod brojem Z-10559/2022  Prvenstveni red upisa: Z-678/2013  ZABILJEŽBA  Zabilježuje se ovršivost tražbine, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena		vezano uz B 3 (1.1)
7.2	Zaprimljeno 08.07.2022.g. pod brojem Z-10559/2022  Prvenstveni red upisa: Z-678/2013  ZABILJEŽBA  Uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.		

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.12.2022.**