

8.2. Meduvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini meduvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvartilnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

Godina	Trimesečje	Quarter	Year	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²				
				Indices (Ø 2015 = 100) ²				
ukupno	Total	Novi stambeni objekti	New dwellings	Postojeći stambeni objekti	Existing dwellings	Grad Zagreb	City of Zagreb	Jadransko
Ostalo	Other	Adriatic coast	Other	Adriatic coast	Other	Adriatic coast	Other	Adriatic coast

2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
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						

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Meduvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Kostrena, Vrh Martinšćice 83/1	120.000,00	108,67	118,05	1,0863	130.357,96	1.572,66
Kostrena, Gavanj 11	264.361,34	118,67		0,9948	262.980,17	1.392,90
Kostrena, Vrh Martinšćice 85a	175.000,00	101,39		1,1643	203.755,30	1.670,95
Kostrena, Vrh Martinšćice 85b	214.000,00	118,05		1,0000	214.000,00	1.754,96