

25t 843/16

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

Primljeno neposredno-preko pošte (obično-preporučeno)

19 09 2019 god. u ..... primjeraka sa

..... priloga i ..... rubrika.

Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana..... 20..... god.

Plaćena pristojba .....

Nedostaje pristojba .....

Primljene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.) .....

.....  
Potpis djelatnika:

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

**Posl. broj: 2 St – 843/16**

Stečajnom sucu

Stečajna masa iza Prigorka promet d.d. u stečaju

OIB 84694495239

Upravitelj stečajne mase

Edvin Šimunov, dipl. iur.

Poljanska 9

23000 Zadar

U privitku dostavljam procjembeni elaborat br. 22-08-19 od 16. rujna 2019. godine.

Tržišna vrijednost nekretnine koja je u naravi neuređena prostorija bez postavljenih instalacija i bez ulaznih vrata iznosi 34.500.00 kn.

Obzirom na ovu vrijednost i komentar vještaka da je ponuda generalno veća od potražnje predlaže se prodaja neposrednom nagodbom po cijeni koja ne može biti niža od procijenjene.

U Zadru, 18. rujna 2019.

Upravitelj stečajne mase

  
Edvin Šimunov, dipl. iur.





25T-843/16

Mario Kalmeta, dipl.ing.grad., Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina  
Ulica Denisa Bajla 37, 23 000 Zadar  
Tel/fax: 023 31 56 75 Mob: 098 44 93 21  
e-mail: [partnerdoo@inet.hr](mailto:partnerdoo@inet.hr)

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

19-09-2019

## PROCJEMBENI ELABORAT

PRIMLJENO

BROJ ELABORATA: 22-08-19



Vrsta nekretnine:	<b>GARAŽA U SUTERENU-PODRUMU ZGRADE</b> <b>KORISNA POVRŠINA = 14,72 m<sup>2</sup></b>
Broj zemljišta (kat.cestice):	<b>cest.zem. 3334/33 k.o. Zadar</b>
Izvadak iz zemljišne knjige:	<b>ZK uložak: 13091</b> <b>ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA</b> <b>POSEBNI IZVADAK: SUVLASNICKI UDIO REDNI BROJ: 49</b> <b>49. Suvlasnicki dio: 9/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49)</b>
Lokacija/adresa:	<b>Zadarska županija, Grad Zadar</b> <b>Zadar, Ulica Ive Senjanina, Melada (Maslina)</b>
Svrha:	<b>Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine</b>
Narucitelj:	<b>Stecajna masa iza Prigorka promet d.d. u stečaju</b> <b>Poljanska 9, 23000 Zadar, OIB: 84694495239</b>
Datum vrednovanja:	<b>16. rujna 2019.</b>
Tržišna vrijednost:	<b>4.664,03 EUR (316,85 EUR/m<sup>2</sup>)</b> <b>ZAOKRUŽENO: 34.500,00 kn</b>
Procjenitelj:	<b>Mario Kalmeta, dipl.ing.grad.</b> <b>Stalni sudski vještak građevinske struke</b> <b>i procjenitelj nekretnina</b>

Zadar, 16. rujna 2019. godine

## **SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:**

1. NASLOVNICA
2. IMENOVANJE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUCNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. ZADATAK
5. PODACI S OCEVIDA
6. KAKVOCA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPCI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
8. PRIBAVLJENI PODACI
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNACENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRACUN S ISKLJUCIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI
12. ZAKLJUCAK - MIŠLJENJE
13. PRILOG

## 2. IMENOVANJE



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zadru  
Zadar, Ulica plemića Borelli 9  
Predsjednik suda  
Broj: 4. Su-564/16  
Zadar, 14. prosinca 2016.

### RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

riješio je:

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. grad., iz Zadra, Denisa Bajla 37, rođen 13. kolovoza 1966. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 14. prosinca 2016. na rok od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje

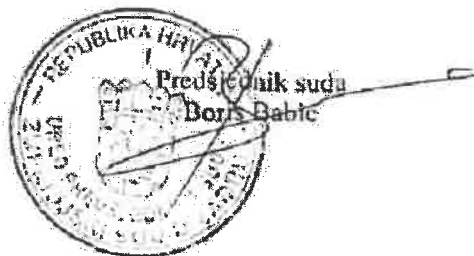
Dana 11. listopada 2016. Mario Kalmeta, dipl. ing. grad., iz Zadra, podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: potvrde o stručnom usavršavanju, popis izvršenih vještačenja, uvjerenje o nekažnjavanju, policu Jadranskog osiguranja d.d. broj: OV 0681003958, preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-491/12 od 13. prosinca 2012.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su:491/12, utvrđeno je da je Mario Kalmeta, dipl. ing. grad., iz Zadra ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina s danom 13. prosinca 2012. na rok od četiri godine.

Dostavljenom policom Jadranskog osiguranja d.d. broj: OV 0681003958 utvrđeno je da je osiguranik Mario Kalmeta osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. siječnja 2016. do 1. siječnja 2020. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



### **3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUCNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

Ovaj procjembeni elaborat je izraden u skladu sa sljedećim pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izracuna vrijednosti nekretnina te javno dostupnim podacima na službenim web stranicama:

#### **PROPISI O VLASNIŠTVU:**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-pročišćen tekst ("NN" br. 81/2015)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("NN" br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

#### **GRADITELJSKI PROPISI:**

- Zakon o prostornom uređenju ("NN" br. 153/13, 65/17)
- Zakon o gradnji ("NN" br. 153/13, 20/17)
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definicija i proračun ploštine i prostora

#### **PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA:**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN) ("NN" br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("NN" br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("NN" br. 114/15, 122/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14, 123/15)

#### **JAVNO DOSTUPNI PODACI:**

- Državna geodetska uprava DGU na internetskoj stranici <https://geoportal.dgu.hr/>
- Prostorni plan uređenje Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra, 13/16, 2/16, 16/11, 3/08, 4/04)
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra, br. 20/10, 26/10, 12/11, 13/12, 16/12, 18/12, 3/13, 4/13, 5/14)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH na internetskoj stranici [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Internetska aplikacija "eNekretnine" na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir Ž., Majcica B. (Zagreb 2016, DGIZ)

#### **Napomena:**

Predmet ovog Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nije predocena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, ISPU e-nekretnine,...). Pretpostavka procjene je vjerodostojnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnine izradena je isključivo za potrebe Narucitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine i ne može se koristiti u druge svrhe. Iskazana procjenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno shvacena samo nakon sveobuhvatnog citanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

**4. ZADATAK**

Na temelju zahtjeva narucitelja (Stecajna masa iza Prigorka promet d.d. u stečaju Poljanska 9, 23000 Zadar, OIB: 84694495239), dobiven je zadatak za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine:

**GARAŽA, u Zadru, na cest.zem. 3334/33 k.o. Zadar,**

**49. Suvlasnički dio: 9/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49)**

**Garaža korisne površine 14,72 m<sup>2</sup>, oznake G 51, u eleboratu obojano ljubicastom bojom.**

Svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje.

Dan vrednovanja: 16.09.2019.

Dan kakvoce: 16.09.2019.

Opis procjenjivane nekretnine:

Procjenjivana nekretnina je **garaža u suterenu-podrumu zgrade, korisne površine 14,72 m<sup>2</sup>.**

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upuceno, razborito i bez prisile.

**PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI:**

**ZEMLIŠNOKNJIZNO STANJE (Broj ZK uložka: 13091):**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			izbroj	čuv	m <sup>2</sup>	
1.	3334/33	GARAŽA, DVORIŠTE			1963	
		GARAŽA			1645	
		DVORIŠTE			318	
		UKUPNO:			1963	

**KATASTARSKO STANJE (Posjedovni list 9168):**

Zar	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3334/33	DONJI BILIG	1963	69		
			GARAŽA DONJI BILIG	1645			
			DVORIŠTE	318			

**LEGALITET NEKRETNINE:**

U teretovnici C upisana je zabilježba da je kuća na cest.br. 3334/33 upisana bez uporabne dozvole.

Uvidom u zemljišne knjige i katastar te usporedbom stanja na terenu, izjavljujem da su zemljišnoknjižni i katastarski podaci usklađeni u smislu površine i nomenklature čestice.

#### 4.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Predmet procjene: **GARAŽA**

Adresa nekretnine: **Ulica Ive Senjanina, 23000 Zadar, Melada (Maslina)**

Garaža je prema podacima iz IZVADKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE:

ZK uložak broj: 13091

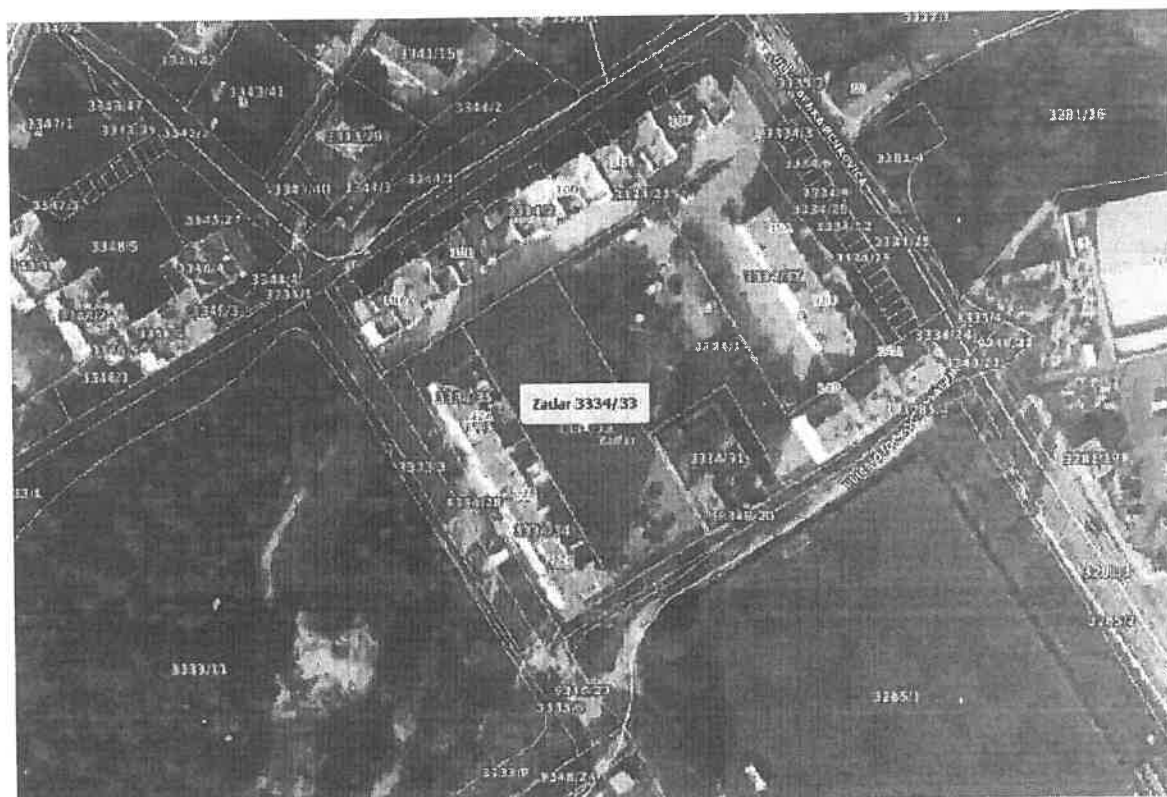
GARAŽA, DVORIŠTE, sagrađena na cest. 3334/33.

**GARAŽA u suterenu-podrumu zgrade, oznake G 51, korisne površine 14,72 m<sup>2</sup>.**

Vlastovnica B: **PRIGORKA-PROMET D.D., ZADARI 1/1**

Teretovnica C: **Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog Izvadka iz ZK u prilogu. Na temelju cl. 51 a st. 2 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN 33/95), zabilježuje se da je kuca na cest.br. 3334/33 upisana bez uporabne dozvole. Prema cl. 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) st. 3 Upisi hipoteka utjecu na financiranje ali ne utjecu na vrijednost nekretnine.**

Kartografski prikaz: Obavljena je identifikacija predmetne nekretnine na temelju uvida u prostorne podatke-katastarski plan (Geoportal Državne geodetske uprave), te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje okoliša i sve ostale odlucne cinjenice.





## POLOŽAJ:

Lokacija predmetne nekretnine je u Gradu Zadru. Grad Zadar predstavlja urbano, kulturno, gospodarsko i razvojno središte Zadarske županije. Peti je grad po veličini u RH i treći na Jadranu sa 75.000 stanovnika, što ga čini jednim od važnih urbanih središta Jadranske regije.

Zadar je smješten na srednjem Jadranu, u sjevernoj Dalmaciji, podjednako udaljen od najsjevernije i najjužnije točke Jadrana što mu daje važan geostrateški položaj i komparativnu prednost u odnosu na druge gradove Jadranske regije. Dobra prometna povezanost svim oblicima prometovanja danas je razvijena do zadovoljavajuće razine što je važan preduvjet za daljnji nesmetani razvoj Zadarskog gospodarstva.

Zemljopisno povoljan položaj i dobra prometna povezanost, stvara klimu za razvoj poduzetništva jer je Zadar dobro povezan s nacionalnim i međunarodnim transportnim pravcima: Zračna luka Zadar, 8 km; Autocesta A1, 17 km, Morska luka Gaženica, 1 km.

Tržišno su atraktivnije zone bliže moru i obali.

## LOKACIJA

Mikrolokacija promatrane nekretnine je u Gradu Zadru, predio Maslina (Melada), ulica Ive Senjanina.

Pristup predmetnoj lokaciji moguć je preko javne prometne površine, Ulica Ive Senjanina.

Uža lokacija je širi centar grada, predio Maslina (Melada). Pristup nekretnini moguć je osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice. U okruženju dominiraju višestambene građevine, zgrada Kristal, Bagatovo nogometno igralište. Neposredna blizina svih javnih sadržaja, cca 20 minuta hoda do centra grada-poluotoka.



## 5. PODACI S OCEVIDA

### 5.1. IDENTIFIKACIJA I OPIS NEKRETNINE

Na temelju provedenog ocevida na licu mjesta koji je obavljen dana 16.09.2019. godine identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine. Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena i kontrolnih izmjera predmetne garaže. Opis zgrade je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o procjeni vrijednosti nekretnine.

### 5.2. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE



Sl.br. 1



Sl.br. 2



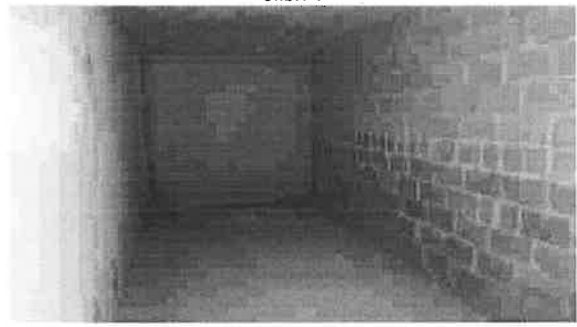
Sl.br. 3



Sl.br. 4



Sl.br. 5



Sl.br. 6

## 6. KAKVOCA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Pregledom predmetne nekretnine utvrđena su sljedeća obilježja (tehnicki opis):

<b>Zgrada:</b>	Prizemna zgrada (garaža 1645 m <sup>2</sup> i dvorište 318 m <sup>3</sup> ) u sklopu gradskog stambenog predjela Maslina (Mlada). Zgrada ima jednu etažu suteran-prizeljemlje. Sastoji od jednog zajednickog garažnog prostora korisne površine 724 m <sup>2</sup> te ukupno 57 garaža.														
<b>Predmet procjene:</b>	<b>GARAŽA u suteranu-podrumu zgrade, oznake G 51, korisne površine 14,72 m<sup>2</sup>. Garaža je u naravi jedna prostorija dimenzije 5,25 m × 2,70 m, visine 2,60 m.</b>														
<b>Godina izgradnje:</b>	Oko 1989. god.														
<b>Zemljište:</b>	Zgrada je izgrađena na kat.cest. 3334/33 k.o. Zadar,														
<b>Zona:</b>	II. gradsko područje, predio Maslina (Melada), širi centar grada svi potrebni sadržaji u blizini (škola, trgovine, banka i sl.)														
<b>Infrastruktura:</b>	Komunalno opremljena ulica. Neposredna blizina glavnih gradskih prometnica i javnog gradskog prijevoza.														
<b>Konstrukcija:</b>	<table> <tr> <td>Temelji:</td><td>Armiranobetonski, trakasti</td></tr> <tr> <td>Nosiva konstr:</td><td>Armiranobetonska konstrukcija, blok opeka d-25cm</td></tr> <tr> <td>Međukatna konstr:</td><td>Armiranobetonska ploča</td></tr> <tr> <td>Preg. zidovi:</td><td>Betonski blokovi</td></tr> <tr> <td>Krovna k.:</td><td>Ravna ab ploča</td></tr> <tr> <td>Limarija:</td><td>Nema</td></tr> <tr> <td>Hidroizolacije:</td><td>Izvedena</td></tr> </table>	Temelji:	Armiranobetonski, trakasti	Nosiva konstr:	Armiranobetonska konstrukcija, blok opeka d-25cm	Međukatna konstr:	Armiranobetonska ploča	Preg. zidovi:	Betonski blokovi	Krovna k.:	Ravna ab ploča	Limarija:	Nema	Hidroizolacije:	Izvedena
Temelji:	Armiranobetonski, trakasti														
Nosiva konstr:	Armiranobetonska konstrukcija, blok opeka d-25cm														
Međukatna konstr:	Armiranobetonska ploča														
Preg. zidovi:	Betonski blokovi														
Krovna k.:	Ravna ab ploča														
Limarija:	Nema														
Hidroizolacije:	Izvedena														
<b>Obrada zidova:</b>	Neožbukani														
<b>Obrada podova:</b>	Betonska podloga														
<b>Instalacije:</b>	Nisu izvedene														
<b>Stanje-održavanje:</b>	Neuredena prostorija.														
<b>Vanjsko uređenje:</b>	Uređeno dvorište, parkiralište i zelenilo														
<b>Buka i zagađenje:</b>	Na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili opcepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.														
<b>Napomena:</b>	Predmetna garaža je u naravi neuredena prostorija bez postavljenih instalacija i bez ulaznih vrata.														

### ISKAZ POVRŠINA:

Mjere utvrđene izmjerom prostorija predmetne garaže na ocedu na licu mjesta.

Kao mjerodavna površina za potrebe procjene uzeta je površina iz izvadka iz zemljišne knjige:

**Korisna površina** = 14,72 m<sup>2</sup> (površina iz ZK)

**Korisna visina** = 2,60 m

## 7. OPCI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### PRIKAZ I ANALIZA OPCIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opci vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

*Izvor podataka: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 18. SIJEČNJA 2019., BROJ: 13.1.2/3.*

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA TREĆE TROMJESECJE 2018.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 7,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,9%, za Jadran za 2,6% i za Ostalo za 1,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 11,8%, za Jadran za 6,4% i za Ostalo za 0,3%.

### METODOLOŠKA OBJAŠNJENJA

#### Indeks cijena stambenih objekata

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kucanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

## Metoda izracuna indeksa

Izracunavanje pocinje izracunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonistickih regresijskih modela, cije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izracunani na temelju standardne time-dummy hedonisticke regresije, a od prvog tromjesecja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izracun se primjenjuje tzv. rolling window time dummy hedonisticka regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Tablica Indeksi cijena stambenih objekata za razdoblje od prvog tromjesecja 2002. do treceg tromjesecja 2018. godine preuzeta sa internetske stranice: [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2018/13-01-02\\_03\\_2018.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2018/13-01-02_03_2018.htm).

TABLICA 13.1.3 Indeks cijena stambenih objekata

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
		Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indicas (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesecje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2014.	Q1	102,84	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,63	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,52	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,95	99,48	100,18	98,62	100,51	100,15
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	92,66	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,68	105,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	108,85	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	99,67
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	99,91
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,95	112,20	100,51

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izracunana je produljena tromjesecna serija indeksa od prvog tromjesecja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska podrucja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo

2) Indeksi (od prvog tromjesecja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izracunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izracunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

## POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upuceno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju opcij vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoce.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebno značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun metoda

Podaci o stvarno pravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u neslužbene kopije vlasnicke dokumentacije te je pretpostavka da kopije dokumentacije odgovaraju originalnoj dokumentaciji.

### METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema čl. 23 ZOPVN-a danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su sljedeće:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

#### **Ad.1) Poredbena metoda**

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojecih, poluizgrađenih i izgrađenih 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.

#### **Ad.2) Prihodovna metoda**

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

#### **Ad.3) Troškovna metoda**

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih zgrada na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojecih, poluizgrađenih i izgrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenta prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

## 8. PRIBAVLJENI PODACI

Buduci da ne postoji uredena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuju, a to su:

- približna vrijednost zemljišta,
- približna vrijednost nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,

kod izrade ovog procjemenog elaborata koriste se procjenitelju javno dostupni podatci o cijenama nekretnina s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - Informacijski sustav prostornog uređenja koji sadrži modul eNEKRETNINE (trenutno preuzeti podaci iz Porezne uprave RH za 2015., 2016., 2017., 2018. i 2019. godinu).

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine pribavljeni su podaci s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - ISPU koji sadrži modul eNEKRETNINE (<https://ispu.mgipu.hr/>).

Nakon što smo pribavili podatke o cijenama poredbenih nekretnina na ovoj lokaciji - Grad Zadar, k.o. Zadar, cjenovni blok PLOVANJA-STAMBENO1, napravljeno je "grubo čišćenje" na način da je napravljena analiza kakvoće prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), članak 19., koji propisuje da "korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih cestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske cestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske cestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti".

U sklopu sustava e-Nekretnina već su u pregledniku isključene cestice koje svojim obilježjima značajno odstupaju od nekretnine koja je predmet ove procjene (nerealne cijene, transakcije starije od 4 godine i sl.), odnosno koje odskaku za više od 40% od uporedne izlazne vrijednosti.

## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je GARAŽA.

S obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), odabrana je **poredbena metoda** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području stanova sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

### *Poredbena metoda*

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojecih, poluizgrađenih 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.

Budući da u sklopu sustava e-Nekretnine u promatranom cjenovnom bloku postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, moguće je analizirati nekretnine koje su bile prodane, uspoređujući se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Provedena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačavanja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Cijena će biti iskazana u odnosu na jedinicu ploštine 1 m<sup>2</sup>.

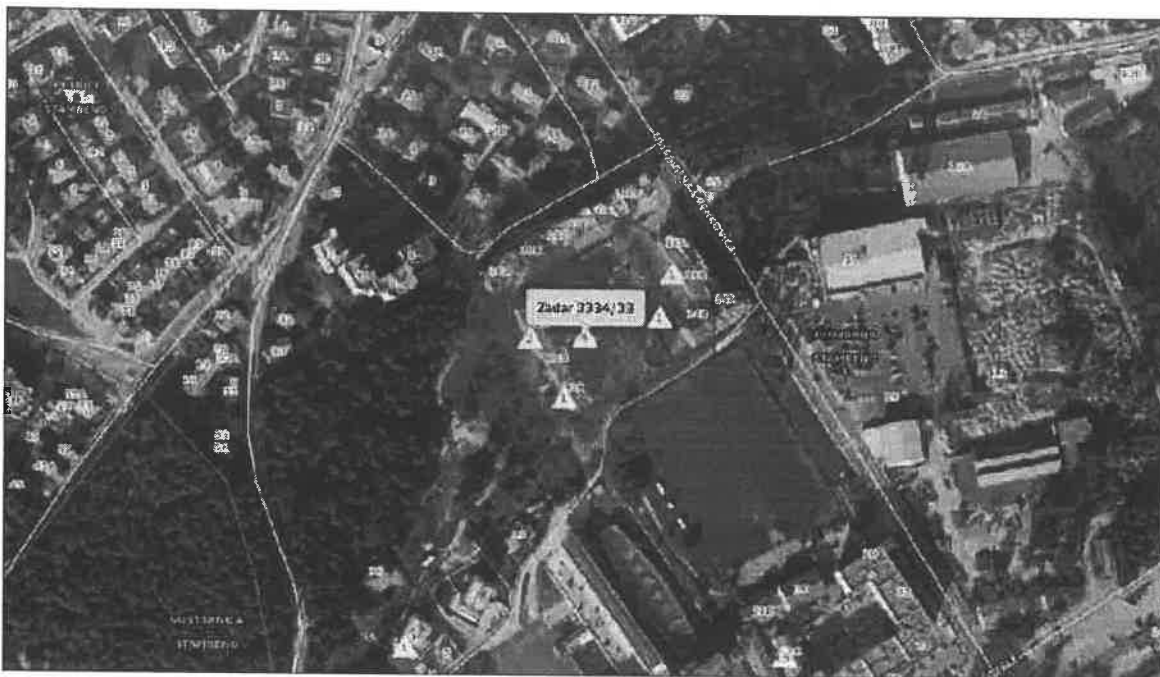
Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju dovoljan broj prikladnih poredbenih cesta s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine odabrana je poredbena metoda.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje su procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem Indeksa cijena stambenih nekretnina (DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.



Odabrane poredbene nekretnine (usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama):



## 10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNACENJE

### ODABRANE TRANSAKCIJE:

R.br.	Katastarska općina	k.c.br.	Datum kupoprodaje	Ukupna cijena (kn)	Površina nekretnine (m <sup>2</sup> )	Namjena	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1.	Zadar	3334/33	27.03.2019.	35.588,00	17,10	G	2.081,17	281,64
2.	Zadar	3334/33	29.03.2018.	37.050,00	14,72	G	2.516,98	340,62
3.	Zadar	3334/33	16.01.2018.	37.267,78	14,72	G	2.531,78	342,63
4.	Zadar	3334/33	03.11.2017.	60.000,00	29,44	G	2.038,04	275,81
5.	Zadar	3334/33	13.10.2017.	38.996,20	16,80	G	2.321,20	314,13

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNACENJE:

Međuvremensko izjedenjenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena opcij vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opci vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao i opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjedenjenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (P-cl.7.st.1).

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjedenjenje:

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNACENJE OPCIJ VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:

R.br.	Katastarska općina	k.c.br.	Datum kupoprodaje	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	DZS			Jed. cijena C1 (kn/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
					Indeksi cijena stambenih nekretnina:	Indeksi cijena stambenih nekretnina:	Indeksi cijena stambenih nekretnina:		
					kupopr.	sađa	sk.		
1.	Zadar	3334/33	27.03.2019.	2.081,17	112,20	112,20	1,000000	2.081,17	-12,5%
2.	Zadar	3334/33	29.03.2018.	2.516,98	110,54	112,20	1,015017	2.554,78	8,4%
3.	Zadar	3334/33	16.01.2018.	2.531,78	110,54	112,20	1,015017	2.569,80	8,9%
4.	Zadar	3334/33	03.11.2017.	2.038,04	108,67	112,20	1,032484	2.104,25	-13,9%
5.	Zadar	3334/33	13.10.2017.	2.321,20	108,67	112,20	1,032484	2.396,60	2,3%
Prosječna vrijednost:								2.341,32	

\* izvor: www.dzs.hr

Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja: 1 EUR = 7,389343 kn

316,85 EUR

### 10.1. DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPCIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOCI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU

Sve analize sukladne općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoci nekretnine i odabranoj metodi i postupku, a propisane su Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), su provedene u gornjim točkama.

## 11. STATISTIČKA OBRADA I IZRACUN S ISKLJUCIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci koji nisu pod utjecajem neuobicajenih ili osobnih okolnosti. Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobicajenih okolnosti ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobicajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci znatno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

JEDINICNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNACENJA					
	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	Usporedba 5
Uskladena jedinica cijena kn/m <sup>2</sup>	2.081,17	2.554,78	2.569,80	2.104,25	2.396,60
PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup> (zaokruženo)	2.341,32				
ODSTUPANJE U ODNOSU NA PROSJEČNU CIJENU Pojedinačna odstupanja u odnosu na prosječnu kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednacenja manje od 30% (Pravilnik cl. 4)	11,11%	-9,12%	-9,76%	10,13%	-2,36%
Nema neuobicajenih okolnosti					
Usvojena jedinica cijena zemljišta kn/m <sup>2</sup>	Jc = 2.341,32 kn/m <sup>2</sup>				
Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja: 1	7,389343 kn				
Usvojena jedinica cijena zemljišta EUR/m <sup>2</sup>	Jc = 316,85 EUR/m <sup>2</sup>				

Prema gornjim tabelarnim izracunima vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena nisu veća od **±30%** od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednacenja.

**12. ZAKLJUCAK - MIŠLJENJE**

Na temelju ovog nalaza i mišljenja procjena realne tržišne vrijednosti nekretnine:

**ZK uložak broj: 13091, K.O. ZADAR**

**GARAŽA, u Zadru, na cest.zem. 3334/33 k.o. Zadar,**

**49. Suvlasnički dio: 9/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49)**

**Garaža korisne površine 14,72 m<sup>2</sup>, oznake G 51, u eleboratu obojano ljubicastom bojom.**

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE UTVRĐUJE SE:**

PREDMETNA NEKRETNOST	PLOŠTINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (€/ m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (€)	UKUPNA CIJENA (kn)
GARAŽA	14,72	316,85	4.664,03 €	34.464,13 kn
Srednji tecaj HNB na dan vrednovanja: 1 EUR = 7,389343 kn				
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE (ZAKRUŽENO):</b>				<b>34.500,00 kn</b>

**NAPOMENA:**

Procjenjena tržišna vrijednost je iskazana bez važećih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

**KOMENTAR MOGUĆNOSTI UTRŽIVOSTI NEKRETNINE**

Predmetna nekretnina nalazi se u Gradu Zadru, područje atraktivnog tržišta.

Ponuda je generalno veka od potražnje, a utrživost je očekivana kroz krace vremensko razdoblje.

**IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Ovaj procjembeni elaborat je izraden na temelju zahtjeva narucitelja (Stecajna masa iza Prigorka promet d.d. u stecaju Poljanska 9, 23000 Zadar, OIB: 84694495239). Procjembeni elaborat izraden je po identifikaciji nekretnine u naravi te uvidom u neslužbene kopije izvadaka iz ZK.

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Mario Kalmeta dipl.ing.grad., sukladno clanku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljuje da je utvrdeni iznos cijene nekretnine procjenio nepristrano i neovisno, točno i u skladu sa pravilima struke, svojim najboljim specijalistickim i strucnim znanjima koristeći iskustvo i vještine u skladu sa svojim vještackim ovlaštenjima, a pridržavajući se pritom odredaba važećih zakona, pravilnika, te svih ostalih pozitivnih propisa RH.

Potvrđujem da procjenitelj osobno, kao i pravna osoba u kojoj je isti zaposlen, nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasnicke, suvlasnicke ili slicne interese na predmetnoj imovini, te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjene vrijednosti nekretnine.

Procjembeni elaborat za potrebe narucitelja je izraden u dva (2) primjerka i u elektronicnom obliku.

Vještak nije dužan cuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

U Zadru, 16. rujna 2019. godine



Izradio:

Mario Kalmeta dipl.ing.grad.  
Stalni sudski vještak građevinske struke  
i procjenitelj nekretnina

### **13. PRILOG**

#### **IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR

Stanje na dan: 30.07.2019. 23:10

Verifikovan ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 13091

Broj zadnjeg dnevnika Z-6458/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 49 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## POVIJESNI PRIKAZ

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	člv	m2	
1.	3334/33	GARAŽA, DVORIŠTE			1963	
		GARAŽA			1645	
		DVORIŠTE			318	
		UKUPNO:			1963	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	KPU - PODULOŽAK BROJ 9623		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
49.	Suvlasnički dio: 9/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49)		
1.	Garaža korisne površine 14,72 m2, oznake G 51, u elaboratu obojeno ljubičastom bojom.		
	FRIGORKA-PROMET D.D., ZADAR		
1.1	IZ ZK ULOŠKA PRENEŠENI VLASNICI		

## C

## Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.				
1.1	Na temelju čl. 51-a st. 2 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (NN 33/95), zabilježuje se da je kuća na cest. br. 3334/33 upisana bez uporabne dozvole			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.07.2019.

