Naručitelj:

Ivan Gjurašić
Stečajni upravitelj

Petrinjska 28
HR-10000 ZAGREB

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

društva PRIOR d.o.o. u stečaju, Zagreb, Petrinjska 28, OIB: 75354902394

1)
U stambenoj zgradi u Rijeci izgrađenoj na kč.br. 1501/4 upisana u zk.ul. 906 k.o. Zamet:
-suvlasnički dio: 820/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)
-suvlasnički dio: 134/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)
2)
Zemljište iza stambene zgrade u Rijeci, Creska 23, pašnjak površine 242 m2, na kč.br. 1501/1 upisana u zk.ul. 3012 k.o. Zamet.



Zbroj vrijednosti dijelova koji čine nekretninu procijenjeih na dan 25.9.2024. godine iznosi:
144.465,00 € + 66,308 €=210,773 €
(slovima: dvijestotineidesettisućasedamstosedamdesetitri eura)

Ovaj se elaborat sastoji od 58 stranica.
Sačinjen je u tri primjerka od kojih je jedan u arhivi izrađivača elaborata.

Elaborat izradio:
Ante Jerićević, dipl. ing. arh., A3605 od 15.04.2010.
stalni sudski vještak za područje- arhitektura i procjena nekretnina
pri Trgovačkom sudu u Zagrebu

U Zagrebu, 25. rujna 2024.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA
ANTE JERIĆEVIĆ
Bednjanska 10
Zagreb

SADRŽAJ

1. OPĆE INFORMACIJE
   1.1. Podaci o nekretnini te svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine
   1.2. Podaci o očevidu
   1.3. Popis primijenjenih propisa, te dokumenata i izvora podataka

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST
   2.1. Prostorna identifikacija
      2.1.1. Položaj nekretnine
      2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija) i prometna dostupnost
      2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokacija)
   2.2. Zemljišta
      2.2.1. Planski status
      2.2.2. Ostale karakteristike koje utječu na vrijednost
      2.2.3. Korištenje nekretnine
   2.3. Prikaz katastarskih čestica te fotografije očevida

3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
   3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
   3.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora
   3.3. Statistička obrada s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
   3.4. Obrazloženje i izračun
   3.5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
   3.6. Koeficijent prilagodbe tržištu
   3.7. Tržišna vrijednost nekretnine
   3.8. Nova građevinska vrijednost

4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK
5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA
6. IZJAVA PROCJENITELJA

PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
081182143

OIB:
83949310810

EUID:
HRSR.081182143

TVRTKA:
1 eustil studio d.o.o. za usluge

1 eustil studio d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
4 Zagreb (Grad Zagreb)
Bednjanska ulica 10

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
2 info@eustil.eu

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:
1 * - stručni poslovi prostornog uređenja
1 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
1 * - energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
1 * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
1 * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1 * - geodetska djelatnost
1 * - stručni poslovi zaštite okoliša
1 * - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i ustupanje investicijskih radova stranoj pravnoj osobi u Republici Hrvatskoj
1 * - uređenje interijera
1 * - uređenje eksterijera
1 * - posredovanje u prometu nekretnina
1 * - poslovanje nekretninama
1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
1 * - održavanje javnih površina
1 * - izrada projekta građenja rudarskih objekata i postrojenja
1 * - građenje ili izvođenje pojedinih radove na rudarskim objektima i postrojenjima

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- kupnja i prodaja robe
1	*	- pružanje usluga u trgovini
1	*	- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1	*	- zastupanje inozemnih tvrtki
1	*	- usluge informacijskog društva
1	*	- računalne i srodne djelatnosti
1	*	- izrada i održavanje web stranica
1	*	- istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
1	*	- promidžba (reklama i propaganda)
1	*	- organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi, sajmova, priredbi
1	*	- pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
1	*	- pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
1	*	- turističke usluge u nautičkom turizmu
1	*	- turističke usluge u zdravstvenom turizmu
1	*	- turističke usluge u kongresnom turizmu
1	*	- turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
1	*	- turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
1	*	- usluge turističkog ronjenja
1	*	- usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
1	*	- iznajmljivanje strojeva i opreme
1	*	- iznajmljivanje motornih vozila
1	*	- djelatnost prijevoza putnika u unutarnjem cestovnom prometu
1	*	- djelatnost prijevoza putnika u međunarodnom cestovnom prometu
1	*	- djelatnost prijevoza tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
1	*	- prijevoz za vlastite potrebe
1	*	- grafički dizajn
1	*	- industrijski dizajn
1	*	- tiskanje časopisa i drugih periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igraćih karata, djelovodnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari putem knjigotiska, termokopiranja, ofseta, fotogravure, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva i strojeva za umnažanje
1	*	- priprema za tisak
1	*	- umnožavanje snimljenih zapisa

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:
1 * - prerada drva
1 * - proizvodnja namještaja
1 * - proizvodnja proizvoda od drva, pluta, slame i pletarskih materijala
1 * - čišćenje svih vrsta objekata
1 * - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 Ante Jerićević, OIB: 51143151386
Zagreb, Bednjanska 10
1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

1 ANTE JERIĆEVIĆ, OIB: 51143151386
Zagreb, BEDNJANSKA 10
1 - direktor
1 - zastupa društvo samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 20.06.2018. godine.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	05.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:
3 * - vještačenje iz područja arhitekture i graditeljstva

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-18/24914-2	06.07.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-20/30905-2	07.09.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-20/31566-2	21.09.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-22/14791-2	05.04.2022	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	25.04.2019	elektronički upis
eu	/	28.06.2019	elektronički upis

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
eu	/	01.04.2020	elektronički upis
eu	/	08.06.2021	elektronički upis
eu	/	05.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tar. br. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/2021), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem.

Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00rbZ-4dgU5-adEyT-8cAOd-erup2
Kontrolni broj: KAnNV-FPAur-Zw9yN-fg1n1

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvatka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2022-04-11 10:31:03 D004
Podaci od: 2022-04-11 Stranica: 4 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Zagreb, 6. studenog 2021.

Hrvatska komora arhitekata na temelju članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, br. 47/09) i članka 6. stavka 5. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine br. 140/15, 43/17, 85/19) po zahtjevu koji je podnio Ante Jerićević, dipl.ing.arh., Bednjanska 10, Zagreb, izdaje

POTVRDU

1. Uvidom u Imenik ovlaštenih arhitekata koji vodi Hrvatska komora arhitekata razvidno je da je dipl.ing.arh. **Ante Jerićević**, upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata, s danom upisa **15.4.2010.** godine pod rednim brojem 3605, te je stekao pravo na uporabu strukovnog naziva **"ovlašteni arhitekt"**, zaposlen u: **EUSTIL STUDIO d.o.o., ZAGREB**.

2. Ova potvrda se može koristiti samo u svrhu dokazivanja da je imenovani član Hrvatske komore arhitekata.

HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA	Vrijeme izdavanja:	6.11.2021. 14:01:22
	Izdavatelj certifikata:	FINA RDC 2015.
	Naziv certifikata:	SERIALNUMBER = 85986018932.2.37, CN = HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA, L = ZAGREB, 2.5.4.97 = VATHR-85986018932, O = HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA, C = HR
	Algoritam potpisa:	SHA256withRSA
	Broj zapisa:	00000895
	Kontrolni broj:	17ad4b4d-9d37-4047-bcd6-cb60d3fb5cea
Elektronički pečat:	PoLirXG4JuDI9438dATsfiiD1lgGWyFtqRzNC0EteM5zb3slw2suum0lieTeUhkA8OVSX 2zo14dcEnT1l9p33RnVQUZPHKA+9YLOESzU/QHX73NxGoqU0fcRjpFuDht0g78gR8UFUv 67PYrTgN107kGl5DAs0N6L4qzeb77y+BNSDUGna5H1yBVaRD5uXYiXcrdfqXZdoBzS4PG ebqDlo62losoJj1ACJMXJysGtEOc/GXSvvFxBNQ16e97usMJK7w+Lpl2vDN/UvmGNqjmz d62oDD9m50KmpHMdO0XqNJswxCrh/qoP+qoxK4ALhpX7VcKCjwCXF/tD8oEbLr2BWM8Zw XY7dZxN2FRJVhgoW4k1l4ApWFgH1ICFs5SCclGmm0/WWodha6iPZOuFvXJxz/nlhjihvX /pGKWE7d53X94HhVPLA50aQrRljChQY8M+qFG7JJakhhhKqyNSa4FayS4elSexBZQFhjg 1ObiZnf4vjt/89KgIJpxr11zagLa+Q4rYxFUTw1XfbTUEr6nO+Evz8UtbgulmGMWTkPV9 aQ1vAlWTX+X8t5y3pMY7FrH27jfk8q74RtInj5J2W7G547nGnAjX/XhM875/2oMoNc+YF Tt6XCk/DJ/IwLvn5Zcd5bXuerb8O+EnOW/VUO/8J/YvNF6rhkX+XXAycYB1qec=
	Elektronički zapisi se čuvaju najviše 3 mjeseca od trenutka generiranja te se u tom roku može izvršiti provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis kojem se pristupa putem broja zapisa i kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, putem internetske stranice https://arhitekti-hka.hr/hr/provjera.	

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/373
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 10. srpnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24), povodom zahtjeva Ante Jerićevića, diplomiranog inženjera arhitekture iz Zagreba, Bednjanska 10, OIB: 51143151386, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Ante Jerićević, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, Bednjanska 10, OIB: 51143151386, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ante Jerićević, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Arhitektonskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera arhitekture, potvrdu Hrvatske komore arhitekata o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-514/18 od 2. srpnja 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje arhitekture i procjene nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin

514|UPI710032401373|7

države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habijan

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

DOSTAVITI:
1. Ante Jerićević, Zagreb, Bednjanska 10
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI710032401373|7

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o nekretnini te svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine

Opći podaci o nekretnini

društva PRIOR d.o.o. u stečaju, Zagreb, Petrinjska 28, OIB: 75354902394;

1)
U stambenoj zgradi u Rijeci izgrađenoj na kč.br. 1501/4 upisana u zk.ul. 906 k.o. Zamet:
-suvlasnički dio: 820/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)
-suvlasnički dio: 134/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)
2)
Zemljište iza stambene zgrade u Rijeci, Creska 23, pašnjak površine 242 m2, na kč.br. 1501/1 upisana u zk.ul. 3012 k.o. Zamet.

***Svrha izrade procjene*:**	Procjena tržišne vrijednosti radi eventualne prodaje
Naručitelj procjene:	Ivan Gjurašić, Stečajni upravitelj, Petrinjska, 10 000 Zagreb
Nalaz i mišljenje:	Procjena tržišne vrijednosti vlasničkog udjela društva PRIOR d.o.o. u stečaju, Zagreb, Petrinjska 28, OIB: 75354902394;
Ovlašteni sudski vještak:	Ante Jerićević, dipl. ing. arh., A3605 od 15.04.2010. stalni sudski vještak za područje- arhitektura i procjena nekretnina pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, Br- 4-SU-514/18, Produljenje ovlaštenja: Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, 10.7.2024., Klasa: UP/I-710-03/24-01/373

1.2. Podaci o očevidu

Opseg obilaska: Izvršen pregled nekretnine;

Datum provedbe očevida: 6.09.2024. godine;

Datum vrednovanja *(čl. 4. st. 5. ZPVN)*: 25.9.2024. godine;

Datum kakvoće *(čl. 4. st. 4. ZPVN)*: 25.9.2024. godine;

Prisutni: Ante Jerićević, stalni sudski vještak i procjenitelj

Zadatak: Procjena tržišne vrijednosti vlasničkog udjela u vlasništvu

društva PRIOR d.o.o. u stečaju, Zagreb, Petrinjska 28, OIB: 75354902394;
radi eventualne prodaje

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu na dan procjene, po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, zbog čega je radi utvrđivanja stanja nekretnine u naravi bio potreban očevid. 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 vrijednosti nekretnine je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predočenoj dokumentaciji od strane Naručitelja, a ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Nekretnine su promatrane sukladno namjeni (relevantan je generalni urbanistički plan grada Rijeke, u prilogu); tj. ukupna površina P1 odnosi se na zbroj vrijednosti etažnih udjela pod brojem 13 i 14 u stambenoj zgradi na adresi Creska 21, izgrađenoj na kč.br. 1501/4 upisana u zk.ul. 906 k.o. Zamet, a površina P2 predstavlja kč.br. 1501/1, upisanu u zk.ul. 3012 k.o. Zamet te opisanu kao pašnjak - u naravi ograđeno parkiralište stambene zgrade na adresi Creska 23.

Sukladno ovoj podjeli, iskazati će se ukupna cijena prve i druge grupe vlasničkih udjela u predmetnim česticama.

> Prema odredbama članka 9. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, broj 69/97, 26/00 - Odluka USRH, 153/02, 22/11 i 143/14) osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Pod tržišnom vrijednosti nekretnine podrazumijeva se cijena nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku nastanka porezne obveze.

Izvor: www.porezna-uprava.hr

1.3. Popis primijenjenih propisa, dokumenata i izvora podataka

Propisi i literatura:

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a pri izradi ovoga Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17),
- European Valuation Standards (EVS 2012),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- 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, 108/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17),
- GUP Grada Zagreba, *https://geoportal.zagreb.hr/*,
- Geoportal DGU, *https://geoportal.dgu.hr/*,
- ISPU Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, *https://ispu.mgipu.hr/*,
- Plan grada Zagreba, *http://www.karta-zagreba.com/karta-zagreba/*,
- Zemljišna knjiga i katastar, *https://oss.uredjenazemlja.hr/public/*,
- Osobno saznanje vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta,
- Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske,
- Podaci Burze nekretnina, *https://www.burza-nekretnina.com/statistike*,
- Podatak HNB, *http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/,*
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14),
- Krtalić V. (2007.): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb
- Građevinska regulativa i pravila struke

Dokumenti:

Katastar (u prilogu elaborata);

Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. :

1.1. k.č.br.: 2091/3 k.o. Zamet, (stambena zgrada Creska 21)
1.2. k.č.br.: 2091/1 k.o. Zamet (dio ograđenog parkirališta stambene zgrade Creska 23)

Prijepis posjedovnog lista 4083

-Katastarska općina: ZAMET (Mbr. 324850)

Zemljišna knjiga (u prilogu elaborata);Katastarska općina: 324850, ZAMET

1)

Broj ZK uloška: 906
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Aktivne plombe:
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE - POVIJESNI PRIKAZ
Broj zemljišta (kat. čestice)=1501/4

2)

Broj ZK uloška: 3012
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Aktivne plombe:
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE - POVIJESNI PRIKAZ
Broj zemljišta (kat. čestice)=1501/1, površine 242 m2

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

2.1. Prostorna identifikacija

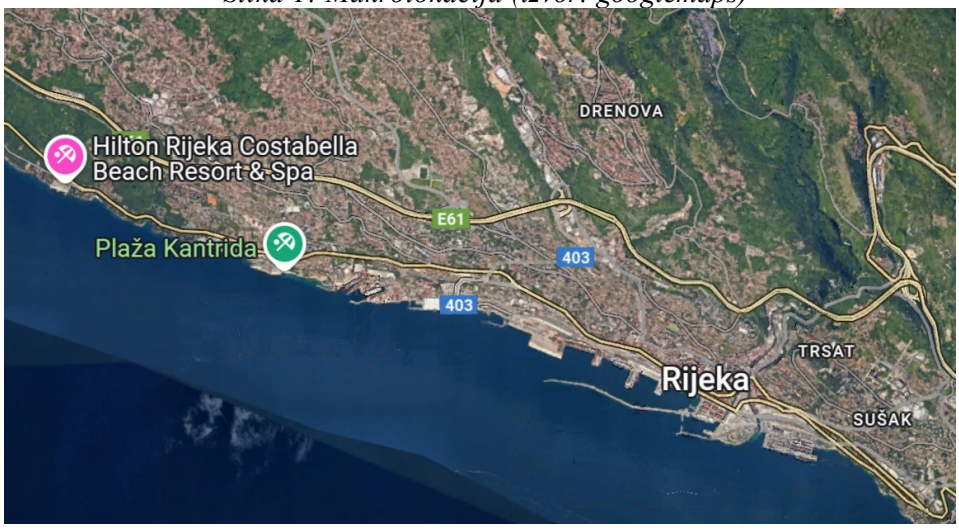
2.1.1. Položaj nekretnine

Predmetne nekretnine okružene su nekretninama jednake ili slične namjene (apartmani u višestambenim zgradama, tj. građevinska zemljišta u stambenoj zoni -oznake S).
Lokacija je tržišno zanimljiva zato što se nalaze u konsolidiranom naselju Zamet- u atraktivnom i prometno povezanom dijelu grada Rijeke.

2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija)

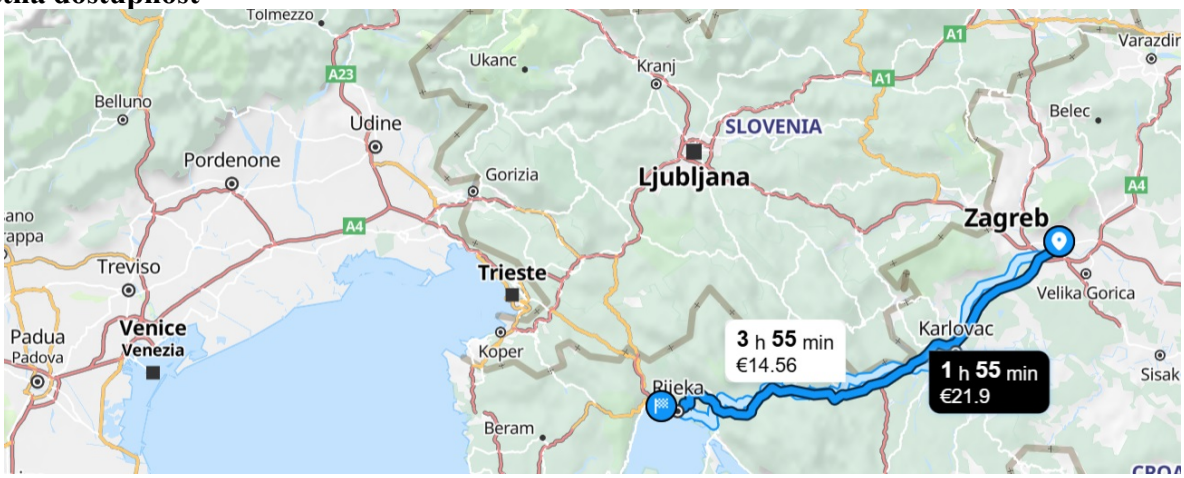


Slika 1: Makrolokacija (izvor: googlemaps)

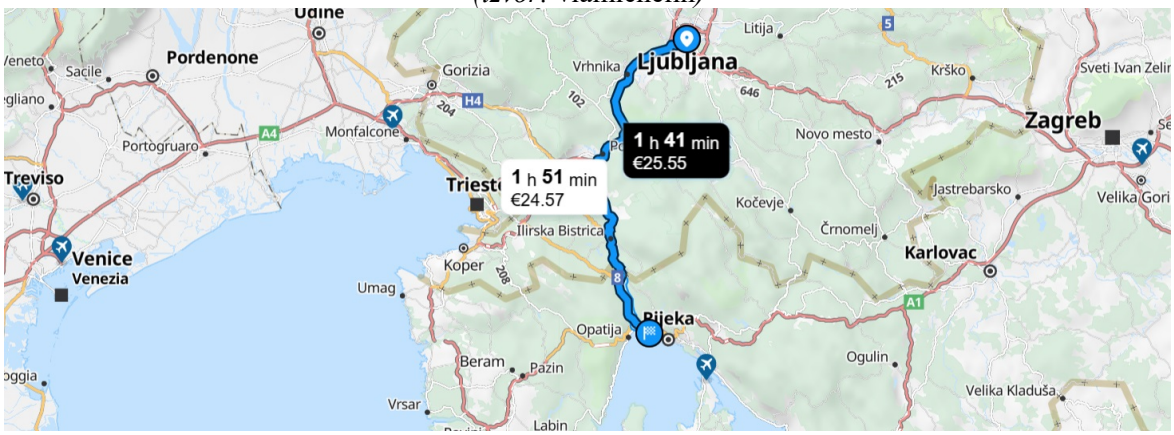


Slika 2: Grad Rijeka (izvor: googlemaps)

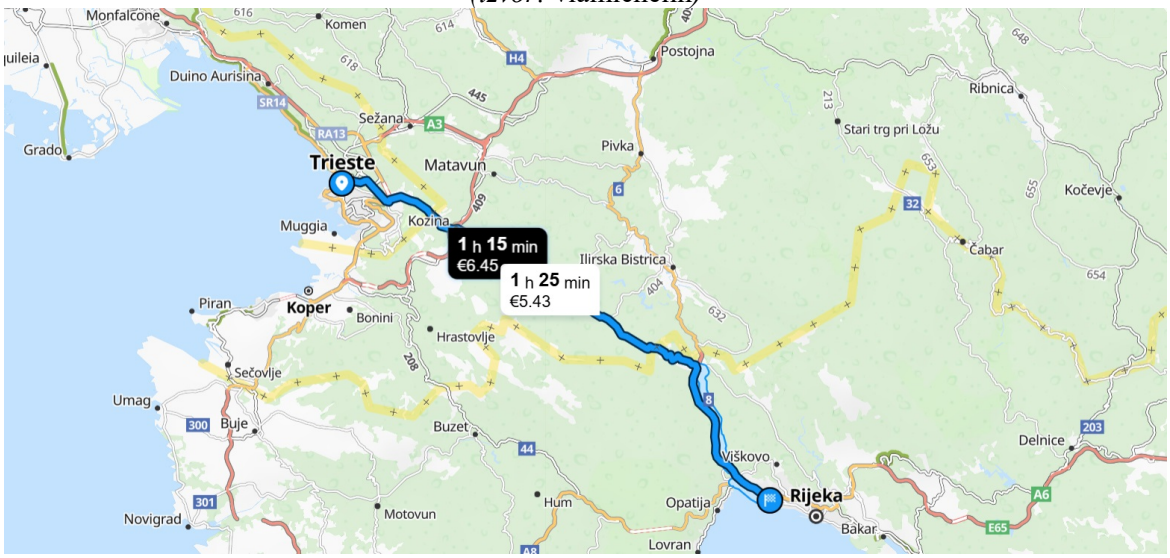
Prometna dostupnost



Slika 3 : Vremenska udaljenost vožnjom osobnim vozilom od centra Rijeke do centra Zagreba (izvor: viamichelin*)*

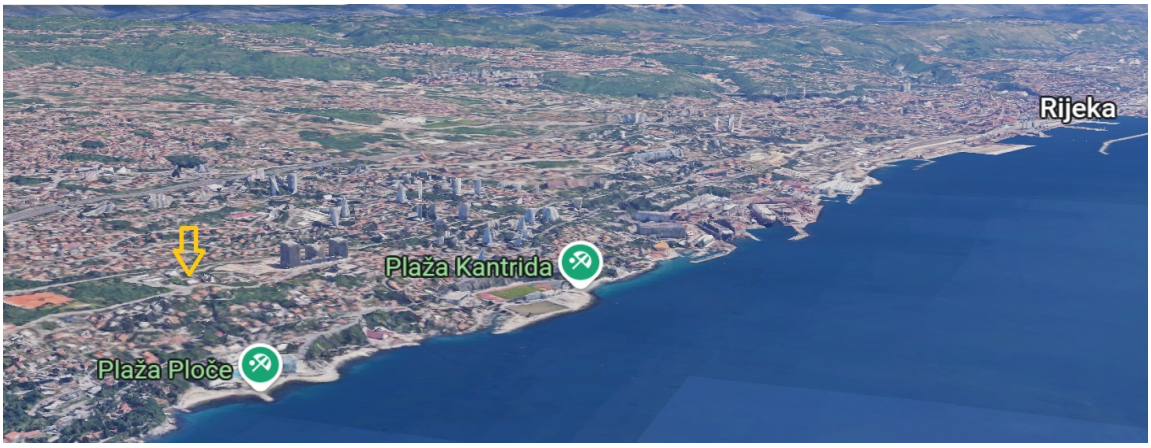


Slika 4 : Vremenska udaljenost vožnjom osobnim vozilom od centra Rijeke do centra Ljubljane (izvor: viamichelin*)*



Slika 5 : Vremenska udaljenost vožnjom osobnim vozilom od centra Rijeke do centra Trsta (izvor: viamichelin*)*

2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokoacija)



Slika 6: 3D snimak- Položaj nekretnina unutar grada Rijeke (izvor: www.google.hr/maps/place/)



Slika 7: 3D snimak- Položaj nekretnina unutar naselja Zamet (izvor: www.google.hr/maps/place/)

2.2. Opis katastarskih čestica

Kako je lokacija bitna odrednica stanja nekretnine na tržištu, on ima značajan utjecaj na cijenu nekretnine, pa će u nastavku biti opisano zemljišta.

Kategorija zemljišta se utvrđuje prema spremnosti čestice za gradnju na temelju prostornih planova te gospodarskim, tehničkim i stvarnim obilježjima, uz uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike.

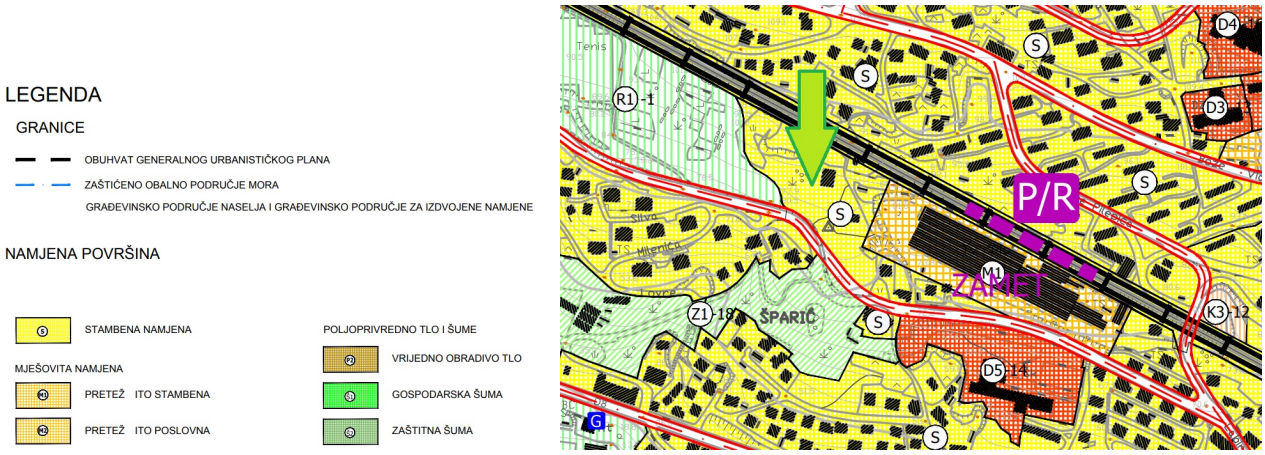
Katastarske čestice nalaze se u "S" zoni (stambena namjena, građevinska zemljišta)

Stambena zgrada Creska 21 ima četiri nadzemne etaže (suteren, prizemlje, 2 kata), izgrađena je na terenu u pokosu, a čestica zemljišta nepravilnog je oblika.

Izdužena čestica iza stambene zgrade Creska 23 koristi se kao privatno parkiralište stambene zgrade o čemu svjedoči rampa. Svojim oblikom i površinom nije sama po sebi izgradiva.

Iako ne formalno, u naravi se ova čestica koristi kao korisni dio katastarske čestice na kojoj je izgrađena zgrada te se zbog toga njena vrijednost izjednačava sa vrijednošću izgradive čestice.

2.2.1. Planski status područja



Slika 8:OZNAKA VAŽEĆEG PROSTORNOG PLANA
Izvor:
www.rijeka.hr/wp-content/uploads/2023/10/Izmjena-i-dopuna-GUP-grada-Rijeke-2023-Odredbe-za-provođenje.pdf

Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke C. PRILOZI knjiga 2 rujan 2023. godine

IZRAĐIVAČ PLANA: URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o.

U poglavlju 3.2. Organizacija, korištenje, namjena, uređenje i zaštita površina, u 4. odlomku 1., 2. i 3. alineja mijenjaju se i glase:

„
- stambena namjena planske oznake S (pretežito stambene građevine obiteljske, višeobiteljske i višestambene tipologije te stambeno-poslovne, poslovno-stambene i poslovne građevine izuzev trgovačkog centra);
- mješovita-pretežito stambena namjena M1 (pretežito stambene, stambeno-poslovne i poslovno-stambene građevine te poslovne građevine izuzev trgovačkog centra);
- mješovita-pretežito poslovna namjena M2 (stambene, stambeno-poslovne, poslovno-stambene i poslovne građevine);“

DETALJNA PRAVILA

za gradnju višeobiteljske građevine u zoni stambene namjene S i mješovite M1, sistematizirana su u sljedećoj tablici:

Tablica 164. Sistematizacija urbanog pravila broj 10

arhitektonsko – urbanistički normativi	*samostojeća građevina*
najmanja površina novoformirane građevinske čestice (m^2)	800
Najmanja dozvoljena širina građevne čestice duž građevnog pravca (m)	14
najveći koeficijent izgrađenosti (kig)	0,3
najveći koeficijent iskoristivosti (kis)	0,8
najveća moguća bruto razvijena površina (m^2)	600
najmanja udaljenost građevine do ruba građevinske čestice (m)	4
udaljenost građevnog pravca od regulacijskog (m)	5

Prostorni pokazatelj	samostojeća građevina	dvojna građevina	građevina u nizu	višestambena građevina
najmanja površina novoformirane građevinske čestice (m^2)	600*	400*	250*	2000
najmanja dozvoljena širina građevne čestice duž građevnog pravca (m)	14	12	10	12 m (**) ili trg
najveći koeficijent izgrađenosti (kig)	0,4	0,45	0,5	0,5
najveći koeficijent iskoristivosti (kis)	0,8	1	1	2
najveća moguća brutto razvijena površina (m^2)	400			
najmanja udaljenost građevine do ruba građevinske čestice (m)	4	4	4	h/2
udaljenost građevnog pravca od regulacijskog (m)	4	4	4	

Slika 9-11:Detaljna pravila- namjena S

Izvor:
www.rijeka.hr/wp-content/uploads/2023/10/Izmjena-i-dopuna-GUP-grada-Rijeke-2023-Odredbe-za-provođenje.pdf

Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke C. PRILOZI knjiga 2 rujan 2023. godine

IZRAĐIVAČ PLANA: URBANISTIČKI STUDIO RIJEKA d.o.o.

2.2.2. Ostala obilježja koja utječu na vrijednost

Ostala obilježja su pravo i tereti, doprinosi i vrijeme čekanja.
Prava i tereti koji utječu na vrijednost: (na E-13, E-14 i čestici 1501/1)

Zaprimljeno 27.03.2024.g. pod brojem Z-8291/2024
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U RIJECI POSL.BR. ST-167/2024-3 27.03.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnom masom PRIOR društvo s ograničenom odgovornošću za promet nekretninama, Omišalj, Brgučena 31, (MBS: 040067516).

Doprinosi: komunalni i vodni doprinos te administrativni troškovi su uračunati jer je zgrada legalno izgrađena.
Vrijeme čekanja: vrijeme od dana vrednovanja ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili pravomoćnosti akta za građenje kojim se ispunjavaju sve pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice, u ovom slučaju V = 0.

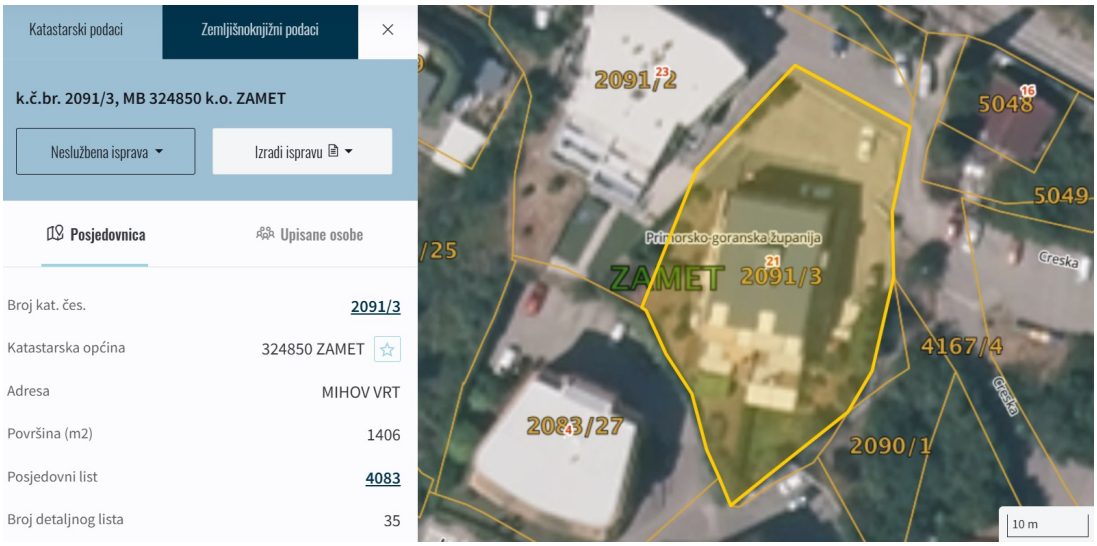
Korištenje zemljišta: na čestici 1501/4 -stambena zgrada i dvorište
na čestici 1501/1 -ograđeno parkiralište

2.2.3. Korištenje nekretnine

1) k.č.br.: 2091/3 k.o. Zamet, (izgrađena stambena zgrada- adresa: Creska 21)

Broj ZK uloška: 906

Broj zemljišta (kat. čestice)=1501/4



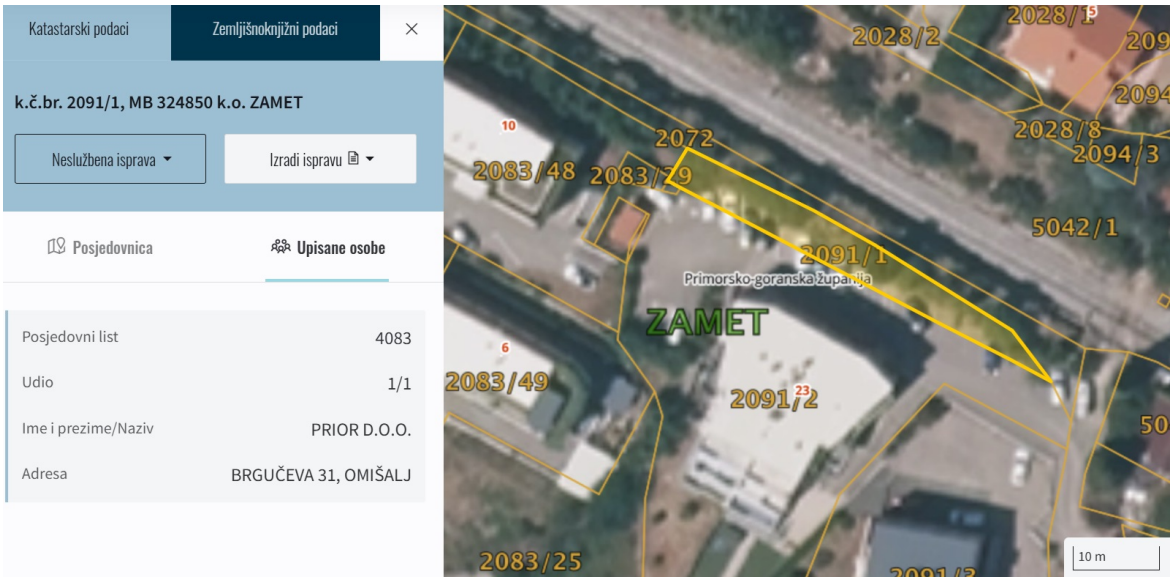
Slika 12
(izvor: Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija (uredjenazemlja.hr)



Slike 13 -17: fotografije stambene zgrade Creska 21
(izvor: očevid)

2) k.č.br.: 2091/1 k.o. Zamet (dio ograđenog parkirališta stambene zgrade Creska 23)

Broj ZK uloška: 3012
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE - POVIJESNI PRIKAZ
Broj zemljišta (kat. čestice)=1501/1, površine 242 m2



Slika 18:
(izvor: Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija (uredjenazemlja.hr)



Slike 19 i 20: fotografije ograđenog parkirališta stambene zgrade Creska 23
(u prvom planu parkiralište zgrade Creska 21, o.a.-izvor: očevid)

2.3.1. Površine nekretnina, vlasnički udio: društva PRIOR d.o.o. u stečaju,
Zagreb, Petrinjska 28, OIB: 75354902394

13. Suvlasnički dio: 820/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)
Dio oznake "C" - stubište u suterenu i to stubište i stubišni prostor u ukupnoj površini od 20,50 m2, stubište u prizemlju i to stubište, podest stubišta i ulazni podest stubišta u ukupnoj površini od 30,70 m2, na 1.katu stubište, ulazni podest stubišta 1, ulazni podest stubišta 2 i prostor za očitanje vodom. i el.energije u ukupnoj površini od 24,90 m2, te na 2. katu stubište 1 i ulazni podest stubišta 1 u ukupnoj površini od 12,50 m2; sve ukupne površine **88,60 m2**
PRIOR D.O.O., MALINSKA, OBALA 40

Koeficijent za izračun korisne vrijednosti površine iznosi 1,0

Kvp=88,60 x 1,00=88,60 m

14. Suvlasnički dio: 1340/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)
Dio oznake "D" - u suterenu- vanjsko stubište, ulazna terasa 1, vanjsko stubište 2, ulazna terasa 2 u ukupnoj površini 56, 40 m2, u prizemlju: ulazna terasa 1, vanjsko stubište 1, vanjsko stubište 2, ulazna terasa 2, vanjsko stubište 3, ulazna terasa 2, u ukupnoj površini od 44,00 m2, na 1. katu: ulazna terasa 1, vanjsko stubište 1, podest, vanjsko stubište 2, ulazna terasa 3, u ukupnoj površini od 45,10 m2, te na 2. katu: ulazna terasa 1,vanjsko stubište 1, ulazna terasa 2, vanjsko stubište 1 u ukupnoj površini od 14,60 m2; sve ukupne površine **146,40 m2**
PRIOR D.O.O., MALINSKA, OBALA 40

Koeficijent za izračun korisne vrijednosti površine vanjskog stubišta kao za nenatkrivene terase iznosi 0,25
Kvp=146,40 x 0,25=36,60 m2

Uk. Kvp= 88,60 m2 + 36,60 m2= 125,2 m2

Ukupna površina udjela društva PRIOR d.o.o. u stečaju, Zagreb, Petrinjska 28, OIB: 75354902394 u predmetnim nekretninama iznosi 125,2 m2 korisne vrijednosti etažnih udjela E-13 i E-14
Te 242 m2 površine zemljišta koje se koristi kao ograđeno parkiralište višestambene zgrade Creska 23.

3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina

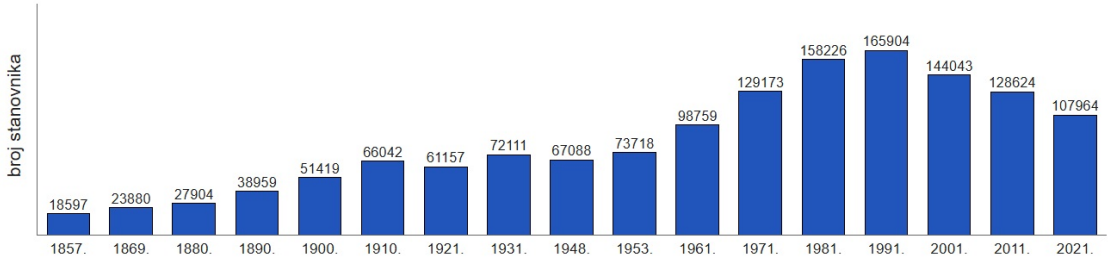
Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene na dan vrednovanja nekretnine, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.
Kretanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina: na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj posljednje vrijeme potražnja pada. U ovom će elaboratu biti korištene usporedne vrijednosti cijena prodanih ekvivalentnih nekretnina, uz korištenje hedoničkog indeksa Hrvatske Narodne banke.

Tržište kapitala: tržišna aktivnost je slaba, no nešto bolja u odnosu na prošlu godinu.

Gospodarski razvoj područja: iako je poznat odljev stanovništva iz Hrvatske, u Varaždinu to nije osjetno toliko da bi utjecalo na cijene nekretnina. Pandemija koronavirusa utjecala je na stagnaciju kupoprodajnih transakcija, a potres dodatno poremetio ionako neizvjesno tržište, no bez značajnog utjecaja na odnos ponude i potražnje, iako utjecaj ipak postoji.

Demografski razvoj područja: brojnost stanovnika i dalje pada :

Grad Rijeka: Kretanje broja stanovnika od 1857. do 2021.



Napomena: Nastao iz stare općine Rijeka.Od 1857. do 1948. te u 1981.i 1991. sadrži dio podataka općine Jelenje, a u 1910., 1921., 1961. i 1971.za grad Bakar. U 1857., 1869., 1921. i 1931. dio podataka sadržan je u gradu Kastav. Od 1857. do 1971. te u 1981. i 1991. sadrži dio podataka za općinu Kostrena. **Izvori**: Publikacije Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske

Slika 21:
(izvor: Rijeka – Wikipedija (wikipedia.org))

Predviđa se da će se „tržište i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija....“

BN komentar od 22.04.2024. godine:

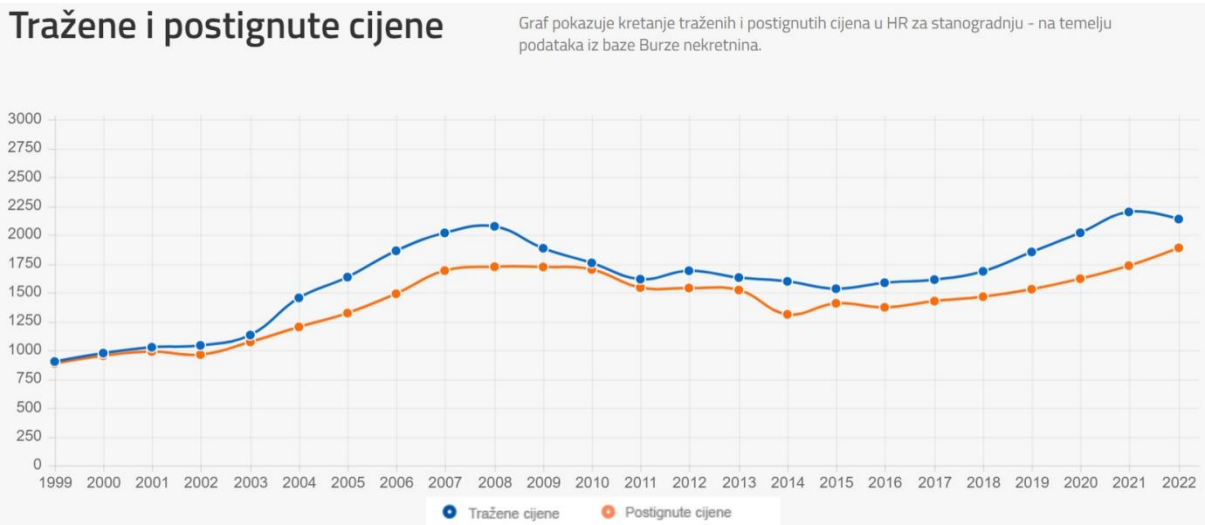
BN Komentar 22.04.2024.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina



Dijagram 1.: Kretanje razlike traženih i postignutih cijena u prometnu nekretninama (izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike)



Dijagram 2.: BN indeks – 1/2024. (izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike)

3.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom elaboratu nalaza i mišljenja je napravljena korištenjem poredbene metode.

Dozvoljeni izvori podataka za poredbenu metodu su sljedeći:

- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnom zakonu kojim se uređuje posredovanje u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka 1: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena službene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja;

Izvor podataka 2: Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog odredbe čl. 21. st.

7. i čl. 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12);
Izvor podataka 3: Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

3.3. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine.
U ovom slučaju nema neuobičajenih okolnosti u tom smislu.

3.4. Obrazloženje i izračun

Korištena poredbena metoda je najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti, ali uz korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena kada je provedena transakcija. No, niti neke od dobivenih nekretnina nisu uzete u obzir, jer nisu zadovoljene odredbe Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 79/14), jer korištene poredbene nekretnine svojim obilježjima ne dokazuju dovoljnu sličnost sa obilježjima procjenjivane nekretnine.

Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Poredbenom metodom se utvrđuje vrijednost nekretnine usporedbom predmetne nekretnine sa Prodanima, za koje postoje podaci.

Uvjeti za mogućnost usporedbe nekretnina su sljedeći:

1. prodana nekretnina mora biti približno jednaka predmetnoj,
2. mora se nalaziti na istom području ili u neposrednoj blizini,
3. procijenjena razlika od usporedne predmetne nekretnine ne smije biti veća od 40%.

Neuobičajene okolnosti i grubo čišćenje podataka

Utjecaj neuobičajenih okolnosti (članak 4. Pravilnika) prepoznaje se: ako kupoprodajne cijene ili

drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima, odnosno ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja izjednačenja (st.1.), ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja ili odstupanja cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa) (st.3.),

odnosno “*poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarke čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti*” (čl. 19.).



Slika 22: obuhvat, radijus 350 m (izvor: ispu.mgipu.hr)

Slijedom gore navedenog, na prikazanom području zbog velikog broja provednih kupoprodajnih transakcija, odabrane su najrecentnije;

RB	ID ZKC	ID PN	Županij	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnir	Površina u prom
1	1650924	4696118	PRI...	ZAMET	2182/2	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	05.01.2022.	82.000,00 EUR	50,25 M²
2	1561886	4628488	PRI...	ZAMET	2083/27	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	29.11.2021.	210.000,00 EUR	101,70 M²
3	1555519	4588366	PRI...	ZAMET	2067/7	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	09.09.2021.	288.000,00 EUR	176,33 M²
4	1549672	4574002	PRI...	ZAMET	2034/4	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	05.07.2021.	140.000,00 EUR	67,72 M²
5	1555517	4519027	PRI...	ZAMET	2067/7	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	02.07.2021.	377.067,42 EUR	178,89 M²
6	1550711	4524769	PRI...	ZAMET	2100/2	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	02.07.2021.	70.000,00 EUR	60,25 M²
7	1550710	4524763	PRI...	ZAMET	2100/2	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	02.07.2021.	75.000,00 EUR	60,25 M²
8	1550709	4494769	PRI...	ZAMET	2022	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	24.05.2021.	90.000,00 EUR	49,32 M²
9	1561845	4627524	PRI...	ZAMET	2182/7	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	10.03.2021.	35.000,00 EUR	38,30 M²
10	1428250	4445208	PRI...	ZAMET	2083/49	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	23.02.2021.	120.000,00 EUR	68,71 M²
11	1392872	4420688	PRI...	ZAMET	4228	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	04.12.2020.	90.000,00 EUR	65,80 M²
12	1392877	4400798	PRI...	ZAMET	2062	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	02.12.2020.	19.695,26 EUR	35,11 M²
13	1394453	4400981	PRI...	ZAMET	2062	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	09.11.2020.	17.080,91 EUR	33,32 M²
14	1365704	4374013	PRI...	ZAMET	2091/3	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	16.10.2020.	180.000,00 EUR	99,90 M²
15	1365802	4388132	PRI...	ZAMET	4172/2	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	21.08.2020.	190.000,00 EUR	74,48 M²
16	1361569	4342033	PRI...	ZAMET	2031/4	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	27.07.2020.	180.000,00 EUR	177,23 M²
17	1365016	4337223	PRI...	ZAMET	4219/1	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	15.06.2020.	80.000,00 EUR	67,00 M²
18	1364524	4319596	PRI...	ZAMET	1996/13	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	27.04.2020.	75.000,00 EUR	102,62 M²
19	1359967	4255206	PRI...	ZAMET	1996/21	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	31.01.2020.	170.000,00 EUR	136,45 M²
20	777616	3636718	PRI...	ZAMET	2103/10	STAN/APART...	KP - KUPOPRODAJA	08.08.2017.	65.000,00 EUR	49,07 M²

Tablica 1: Provedene kupoprodajne transakcije (izvor: ispu.mgipu.hr)

Pregledano je 30 kupoprodajnih transakcija,
a prikazano 20. Izuzete su transkacije datuma prije 2021.

Odabrano je 7 stanova površine između 49,32 – 101,70 m^2 koje će biti pregledano detaljnije.

r.br	k.o.	k.č.br.	P (m^2)	cijena (€)	j.c. (€/m^2)	ugovor
1	Zamet	2182/2	50,25	82.000,00	1,632	1/22
2	Zamet	2083/27	101,70	210.000,00	2,065	11/21
3	Zamet	2034/4	67,72	140.000,00	2,067	7/21
4	Zamet	2100/2	60,25	70.000,00	1,162	7/21
5	Zamet	2100/2	60,25	75.000,00	1,245	7/21
6	Zamet	2022	49,32	90.000,00	1,825	5/21
7	Zamet	2083/49	68,71	120.000,00	1,747	2/21

Tablica 2: Grubo čišćenje podataka

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

- Prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)

Međuvremensko izjednačenje provodi se za kupoprodaje od najviše četiri godine prije dana vrednovanja (čl. 7. Pravilnika) i to na temelju javno objavljenih indeksnih nizova (čl. 6.). Budući da su sve kupoprodaje izvršene u periodu za kojeg još nisu objavljeni podaci o hedoničkom indeksu Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (Indeksi cijena stambenih nekretnina):

HARMONIZIRANI INDEKSI POTROŠAČKIH CIJENA PO
HARMONISED INDEX OF CONSUMER PRICES AT CON
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

		23.	V. 2023.	VI. 2023.	VII. 2023.	VIII. 2023.	IX. 2023.	X. 2023.	XI. 2023.	XII. 2023.	I. 2024.	II. 2024.	III. 2024.	IV. 2024.	V. 2024.	VI. 2024.	VII. 2024.	VIII. 2024.
indeksi, 2015=100	*Indices, 2015 = 100*	27.37	128.10	130.17	131.65	132.30	131.43	131.81	131.23	130.84	130.45	130.84	132.03	133.37	133.63	134.68	135.88	136.04
godišnje stope promjene	*Annual rates of change*	9.2	8.6	8.6	8.2	8.6	7.6	6.8	5.6	5.4	4.8	4.8	4.9	4.7	4.3	3.5	3.2	2.8
mjesečne stope promjene	*Monthly rates of change*	1.2	0.6	1.6	1.1	0.5	-0.7	0.3	-0.4	-0.3	-0.3	0.3	0.9	1.0	0.2	0.8	0.9	0.1

Tablica 3: harmonizirani indeksi -odnos VIII 2024/ III 2024 (izvor: https://wwwdzs.hr)

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]
HOUSE PRICE INDICES [1)]
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Year	Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] Indices (Ø 2015 = 100) [2)] Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2020.	Q1	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39
	Q2	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30
	Q3	129.75	110.83	133.35	141.09	126.91
	Q4	132.95	108.66	137.45	145.45	127.61
2021.	Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80
	Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34
	Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18
	Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51
2022.	Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28
	Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52
	Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80
	Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87
2023.	Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	166.65
	Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.86
	Q3	180.09	158.63	184.39	204.40	168.50
	Q4	186.24	151.09	193.11	206.63	179.04
2024.	Q1	189.41	156.03	195.82	210.30	181.47

Tablica 4: Indeksi cijena stambenih nekretnina (izvor: https://wwwdzs.hr)

Bazni Indeks na dan vrednovanja određen je kao umnožak indeksa cijene zadnjeg dostupnog kvartala (181,47 iz Q1 2024) i odnosa *VIII 2024/ III 2024= 136,04/132,03=1,0304,*

Tj. 181,47x1,0304=186,98

r.br.	P (m^2)	JC (€/m^2)	Vrijeme ugovora	Bazni ind. /dan ug.	Bazni ind. /dan vredn.	Korekc. faktor	Međuvrem. izjedn. cijena
1	50,25	1,632	1/22	147,28	186,98	1,269	2,071
2	101,70	2,065	11/21	142,51	186,98	1,312	2,709
3	67,72	2,067	7/21	138,18	186,98	1,353	2,796
4	60,25	1,162	7/21	138,18	186,98	1,353	1,572
5	60,25	1,245	7/21	138,18	186,98	1,353	1,684
6	49,32	1,825	5/21	134,34	186,98	1,392	2,540
7	68,71	1,747	2/21	132,80	186,98	1,408	2,460

Tablica 5: Međuvremensko izjednačenje jediničnih cijena

Medijan iznosi 2,460

Iz daljne obrade biti će izuzete vrijednosti pod r.br. 4 i 5 zbog prevelikog odstupanja od medijana.

Statistička obrada i izračun:

Statistička obrada i izračun provode se zbog utjecaja neuobičajenih okolnosti ako cijene kupoprodaje ili drugi podaci odstupaju od cijena i drugih podataka u usporednim slučajevima.

U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene - medijana poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja (čl. 4. Pravilnika). Značajno odstupanje iz stavka 3. ovoga članka može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provedbe međuvremenskog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

R. br.	P (m^2)	JC (€/m^2)	Međuvrem. izjednačena cijena*	Odstupanje od prosjeka (%)	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	50,25	1,632	2,071	-17,7%	444	197,136
2	101,70	2,065	2,709	+7,7%	194	37,636
3	67,72	2,067	2,796	+11,2%	281	78,961
6	49,32	1,825	2,540	-1,0%	25	625
7	68,71	1,747	2,460	-2,2%	55	3025
	Prosjek		**2,515**			*792,74*
			Standardno odstupanje (±):	**7,96%**	**199,8**	
			Pravilo dva-sigma (±):	**399,6**		

Tablica 7: Statistička obrada i konačni izračun jedinične cijene nekretnine

Standardno odstupanje je 7,96%, < 30%, dakle prihvatljivo (čl. 4. Pravilnika).

Vrijednost nekretnine= prosjek x P1 (suma upisanih vlasničkih udjela)

Vrijednost nekretnine iznosi 2,515 €/m2 x 125,2 m2 =314,878 €

Sukladno Zakonu o vlasništvu (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,

NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Čl.67 zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima:

(6) Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine ne može postojati na dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički, ili im se namjena protivi isključivoj uporabi samo u korist određenoga posebnoga dijela nekretnine; u sumnji se uzima da dio služi kao zajednički i da mu se namjena protivi isključivoj uporabi u korist određenoga posebnoga dijela.

Stoga, vlasništvo nad zajedničkim dijelom zgrade (zajednička stubišta) nije u duhu zakona te bi ga trebalo brisati iz vlastovnice.