

VESNA SALOPEK-KOŠUTIĆ, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina

S, 01-03-2026

PROCJEMBENI ELABORAT



Očevid, veljača 2026. godine

Nekretnina:

STAN NA DRUGOM KATU I POTKROVLJU zgrade na adresi
23251 Mandre, Put Mišnjaka 26, Općina Kolan
Katastarska čestica 11320/7, katastarska općina KOLAN NOVI

Izradila:

Vesna Salopek-Košutić, dipl.ing.građ.,
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Dan vrednovanja nekretnine:

Ožujak 2026. godine

SADRŽAJ :

Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
o imenovanju vještakom

Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti

1. Zadatak vještaka i svrha procjene
2. Nalaz
 - 2.1. Lokacija i kakvoća nekretnine
 - 2.2. Geometrijske karakteristike nekretnine
 - 2.3. Tehnički opis i kakvoća nekretnine
3. Procjena vrijednosti nekretnine
 - 3.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
 - 3.2. Izbor metode procjene vrijednosti s obrazloženjem
 - 3.3. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
 - 3.4. Doprinosi i priključci
 - 3.5. Ukupna vrijednost nekretnine
4. Zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine
5. Fotodokumentacija

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN, 155/25)

Zakon o gradnji (NN, 155/25)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 i dr.)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96 i dr.)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15)

Informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine

E-zemljišne knjige

E- katastar

Geoportal DGU

Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije o imenovanju vještakom (* kopija rješenja)



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/1-710-03/24-01/95
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 14. listopada 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. i 36/24.), povodom zahtjeva Vesne Salopek-Košutić, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Ogulina, Klanci 15, OIB: 82883118442, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Vesna Salopek-Košutić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ogulina, Klanci 15, OIB: 82883118442, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnosti, s danom 4. prosinca 2024.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Vesna Salopek-Košutić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ogulina, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljanina, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti u Zagrebu, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekla visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, polisu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Karlovcu, broj: 4 Su-408/2020 od 22. rujna 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

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 države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen

dFWcAF08Z0eLM0NhDAD3Pg

prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen prediplomski sveučilišni studij ili prediplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog prediplomskog sveučilišnog studija ili prediplomskog 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.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Karlovcu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promjeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. 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 Rijeci 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.



DOSTAVITI:
1. Vesna Salopek-Košutić, Ogulin, Klanci 15
2. Pismohrana-ovdje.

Temeljem članka 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina
(NN, 78/15), daje se sljedeća

IZJAVA

o nepristranosti i neovisnosti

Ja, Vesna Salopek-Košutić iz Ogulina, Klanci 15, OIB 82883118442
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

izjavljujem da sam procjenu vrijednosti nekretnina izradila stručno,
nepristrano i neovisno, te da nisam u sukobu interesa.

Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
Vesna Salopek-Košutić, dipl.ing.građ.



1. ZADATAK VJEŠTAKA I SVRHA PROCJENE

Za potrebe Naručitelja, GRADSKA KLET d.o.o., Zagreb, Vinogradi 49A, izrađen je ovaj procjembeni elaborat dvosobnog stana na 2. katu i potkrovlju zgrade u Općini Kolan, Mandre, na adresi Put Mišnjaka 26, izgrađene na kčbroj 11320/7, katastarska općina KOLAN NOVI.

Nekretnina je upisana u zemljišnim knjigama kao stambena zgrada površine 159 m², te dvorište površine 689 m², ukupne površine 848 m², u ZK ulošku broj: 1495, k.o. KOLAN NOVI, etažno vlasništvo s određenim omjerima, Etažna jedinica 5., suvlasnički dio 1739/10000 etažno vlasništvo (E-5).

Nalaz je izrađen na temelju dokumentacije pribavljene od Naručitelja, javno dostupne dokumentacije, te temeljem provedenog očevida.

Naručitelj je stečajni dužnik GRADSKA KLET d.o.o., Zagreb, Vinogradi 49A, a svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine.

2. NALAZ

2.1. LOKACIJA I KAKVOĆA NEKRETNINE

LOKACIJA I OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, stan na 2. katu i potkrovlju, višestambene zgrade na adresi Mandre, Put Mišnjaka 26, sastoji se od dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, dvije (2) spavaće sobe, predsoblja, kupaonice i dijelom natkrivenog balkona na drugom katu, te nenatkrivene terase u potkrovlju; neto korisne površine 67,70 m² i pripadaka stambenom prostoru: parkirno mjesto P3 neto korisne površine 3,00 m²; tj. ukupne neto korisne površine 70,70 m².

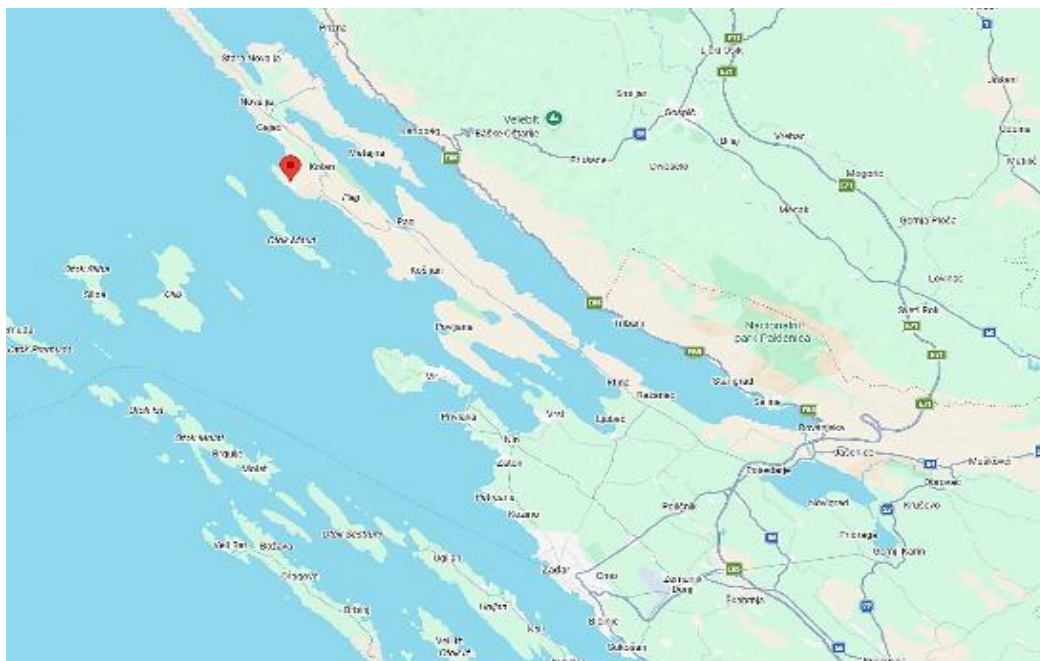
Predmetna zgrada izgrađena je na katastarskoj čestici 11320/7, k.o. KOLAN NOVI, na kojoj su osim zgrade izgrađena opločena parkirališna mjesta, te prilazna površina koja služi kao kolni i pješački pristup, direktno priključen na javnu prometnu površinu, mjesnu prometnicu Put Mišnjaka.

Prirodni teren je u blagom padu u smjeru JZ, te je zemljišna čestica omeđena potpornim zidovima, na koji način je učinjena gotovo ravnom, osim dijela koji je u službi kolnog i pješačkog prilaza, te prati prirodni nagib terena.

Nekretnina, stan na 2. katu i potkrovlju je netom dovršena, u smislu građenja, te je prije useljenja još jedino potrebno opremanje namještajem.

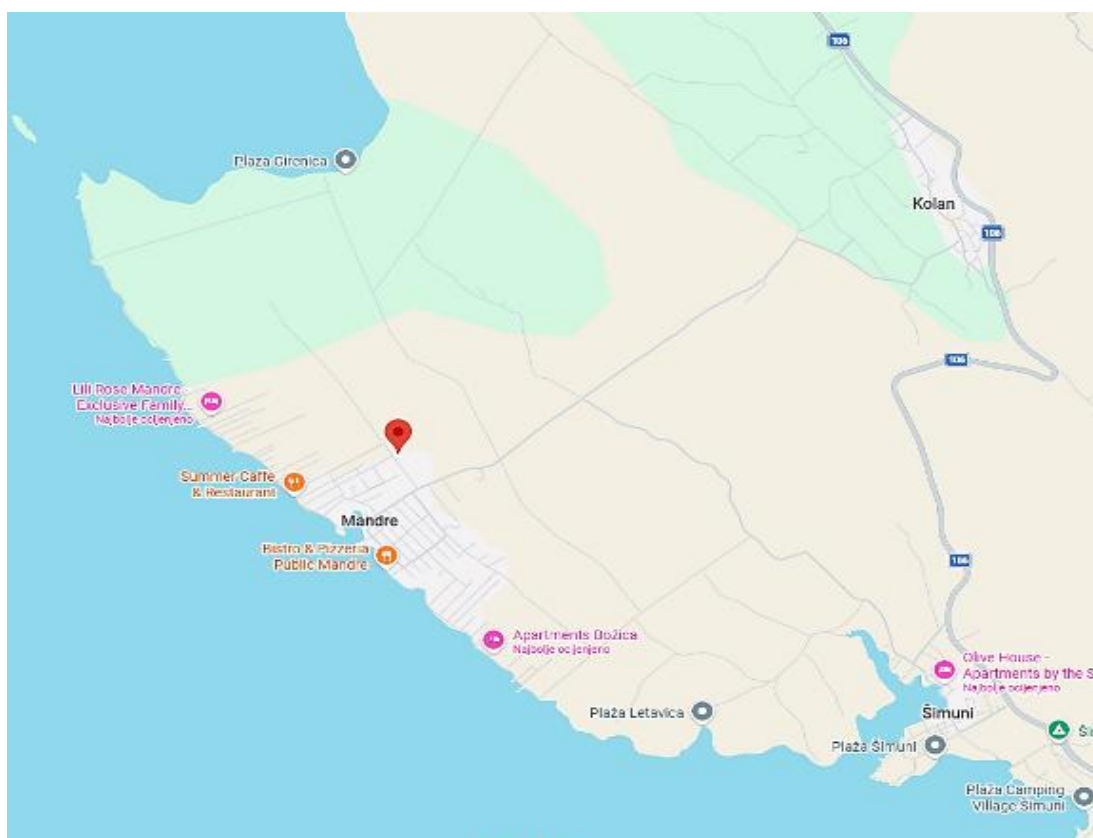
Sama zgrada kao cjelina, solidno je građena, te nisu primijećeni nikakvi nedostaci niti oštećenja koja bi utjecala na funkcionalnost i vrijednost.

MAKROLOKACIJA



Mandre, Put Mišnjaka 26; Google maps

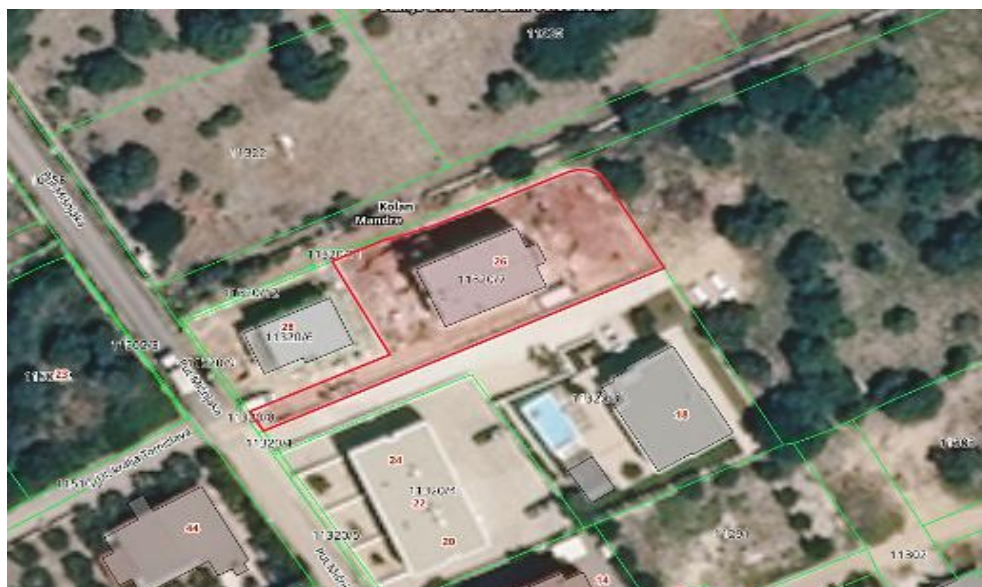
MIKROLOKACIJA



Mandre, Put Mišnjaka 26; Google maps



Mandre, Put Mišnjaka 26; Google maps

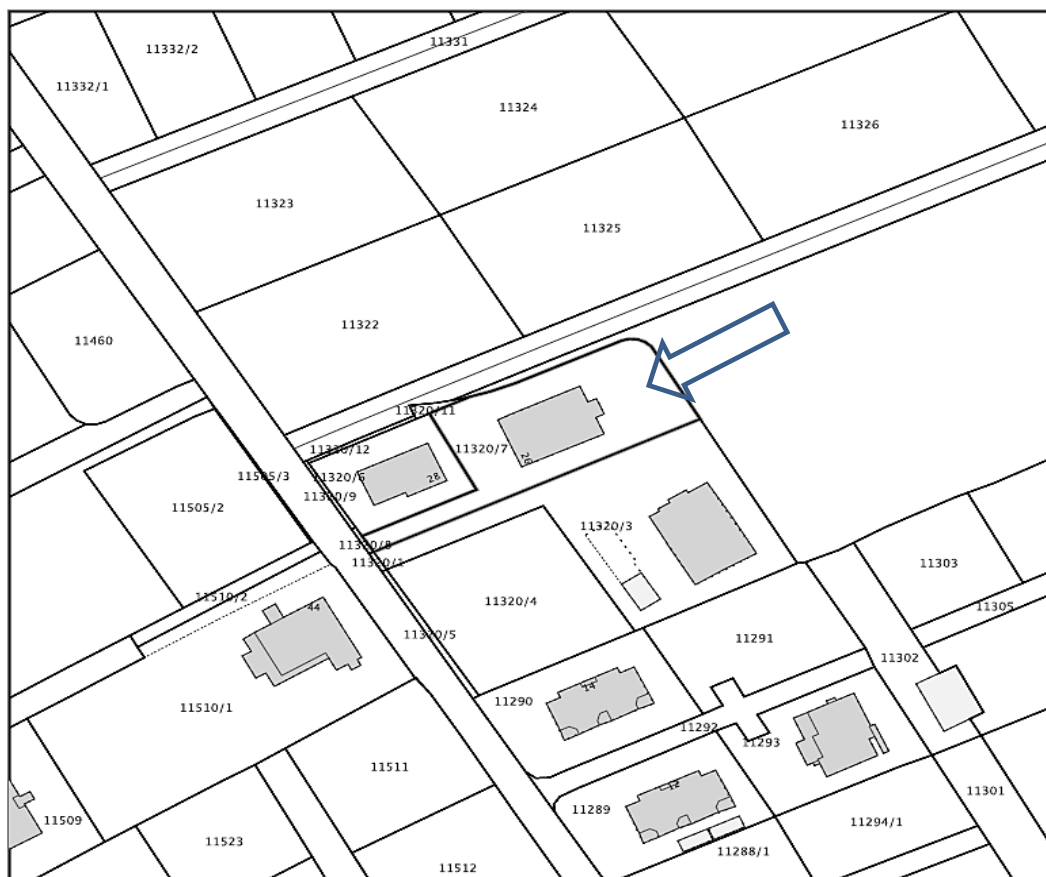


Kčbroj 11320/7, k.o. KOLAN NOVI; Izvor: Geoportal DGU

DOKUMENTACIJA NEKRETNOSTI

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Katastarska općina: 340880, KOLAN NOVI

Broj ZK uložka: 1495

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-35479/2025
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	11320/7	K.o. Kolan-43-1	SIRNJACI DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Mandre, Put Mišnjaka 26	848 689 159	
		UKUPNO:		848	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Na temelju Zapisnika Z-18266/2020/1495 upisuje se: Na temelju čl. 149 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježba da je za građevinu – na katastarskoj čestici 3439/5 (nove izmjere 11320/7), k.o. Kolan – priložen akt za uporabu - Uporabna dozvola KLASA: UP/I-361-05/24-01/000062, URBROJ: 2198--07-11/4-25-001 izdana od Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije, Ispostave Pag od dana 13. svibnja 2025. godine	

5. Suvlasnički dio: 1739/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

Stambena jedinica S-2 s pripadcima, na drugom katu i potkrovlju objekta, obojan rozim kosim crtama, a koji se sastoji od: dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, dvije (2) spavaće sobe, predsoblja, kupaoalice i dijelom natkrivenog balkona na drugom katu, te nenatkrivene terase u potkrovlju; neto korisne površine 67.70 m² i pripadaka stambenom prostoru: parkirno mjesto P3 neto korisne površine 3.00 m²; tj. ukupne neto korisne površine 70.70 m²

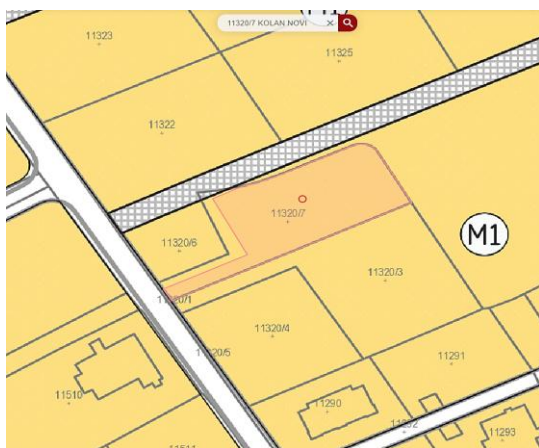
1/2 SIROČIĆ FILIP, OIB: 57437928219, ZAGREB, ULICA FRANJE LUČIĆA 5

1/2 GRADSKA KLET D.O.O. ZA USLUGE, TRGOVINU I UGOSTITELJSTVO U STEČAJU, OIB: 86024013766, ZAGREB, VINOGRADI 49A

2.1 Na temelju rješenja trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-1378/2023 od 30. kolovoza 2024. g. nad stečajnim dužnikom GRADSKA KLET d.o.o., OIB: 86024013766, Vinogradi 49A, Zagreb

Izvor: Zajednički informacijski sustav, Katastar i Zemljišne knjige

PROSTORNOPLANSKA DOKUMENTACIJA



ISPU, UPU naselja Mandre, Korištenje i namjena prostora



ISPU, UPU naselja Mandre, Infrastrukturni sustavi i mreže

ID plana u registru	3499
Oznaka prostornog plana	HR-ISPU-UPU1-06220
Prostorni plan	Urbanistički plan uređenja naselja Mandre
Područje	Zadarska županija, Općina Kolan
Važeća revizija plana	HR-ISPU-UPU1-06220-R01
Zavni plan prostornog plana	UPU naselja Mandre
Vrsta postupka	Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana
Odluka o izradi / transformaciji	Odluka o izradi izmjene i dopune prostornog plana, KLASA: 350-02/24-01/03, URBROJ: 2198-33-02/01-24-1 od 12.06.2024.
	Službeni glasnik Općine Kolan broj 11/24 dana 13.06.2024.

LEGALNOST NEKRETNINA

Na temelju čl. 149. Zakona o gradnji (NN, 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježba da je za građevinu - na katastarskoj čestici 3439/5 (nove izmjere 11320/7), k.o. Kolan - priložen akt za uporabu - Uporabna dozvola, KLASA: UP/I-361-05/24-01/000062, URBROJ: 2198-07-11/4-25-001 od 13.05.2025. godine, izdana od Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije, Ispostave Pag.

KAKVOĆA NEKRETNINE

Dan pregleda nekretnine, veljača 2026. godine.

Dan vrednovanja Ožujak 2026. godine

2.2. GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE NEKRETNINE

Geometrijske karakteristike nekretnine dobivene su uvidom u Izvadak iz BZP-a katastarska općina KOLAN NOVI, Broj ZK uložka: 1495, etažno vlasništvo s određenim omjerima:

5. Suvlasnički dio: 1739/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

Stambena zgrada, Mandre, Put Mišnjaka 26

Stambena jedinica S-2 s pripadcima, na drugom katu i potkrovlju objekta, a koji se sastoji se od dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, dvije (2) spavaće sobe, predsoblja, kupaoalice i dijelom natkrivenog balkona na drugom katu, te nenatkrivene terase u potkrovlju; neto korisne površine 67,70 m² i pripadaka stambenom prostoru: parkirno mjesto P3 neto korisne površine 3,00 m²; tj. ukupne neto korisne površine 70,70 m².

1/2 SIROČIĆ FILIP, ZAGREB, ULICA FRANJE LUČIĆA 5

1/2 GRADSKA KLET D.O.O. ZA USLUGE, TRGOVINU I

UGOSTITELJSTVO U STEČAJU, ZAGREB, VINOGRADI 49A

2.3. TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Tehnički podaci o zgradi i stanu dobiveni su provedbom očevida, te uvidom u javno dostupnu dokumentaciju.

VIŠESTAMBENA ZGRADA

Godina gradnje:	~ 2023.
Namjena:	višestambena zgrada
Katnost:	prizemlje + 2 kata, ravno krovšte
Pristup JPP:	direktan pristup na JPP
Parkiranje:	na vlastitom zemljištu
Konstrukcija:	
temelji	armiranobetonski
nosiva konstrukcija	armiranobetonska / zidana
međukatna konstrukcija	armiranobetonska
krovn. kon.i pokrov	ravni krov
limarija	pocinčana, bojana
pročelja	ETICS

DVOSOBNI STAN NA 2. (POSLEDNJEM) KATU

Vanjska stolarija	pvc, izo staklo, pvc rolete
Obrada zidova	žbuka, keramika
Obrada podova	troslojni parket, keramika
Unutarnja stolarija	drvena
Vrata stana	protuprovalna
Priključci:	javna vodovodna mreža, bio jama na parceli, javna elektromreža, grijanje / hlađenje, klima uređaji
Napomena:	novoizgrađena zgrada

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Uvidom u podatke o transakcijama portala e-Nekretnine, Ministarstva graditeljstva, prostornoga uređenja i državne imovine, utvrđeno je da predmetno područje karakterizira relativno mala aktivnost na tržištu nekretnina u posljednje četiri godine.

3.2. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Stan na drugom katu i potkrovlju objekta, stambene zgrade, Mandre, Put Mišnjaka 26.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15), u ovom elaboratu će se tržišna vrijednost stana procijeniti primjenom poredbene metode.

Člankom 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina određeno je da je poredbena metoda primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te da se koristi i za procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, stanova, garaža, poslovnih prostora i dr. Predmet procjene u ovom poglavlju je stan u višestambenoj zgradi.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama i to na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj, usporedbom njihovih obilježja.

Postupak prilagođavanja trebao bi odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina.

Za potrebe izrade ovog elaborata, pribavljeni su podaci o transakcijama putem portala e-Nekretnine, Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, sukladno čl. 57. Zakona.

Pribavljene usporedne nekretnine će se, sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina, Državnog zavoda za statistiku, te usporedbom njihovih poznatih obilježja kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja, uz pretpostavku da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih građevina, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Za izvođenje poredbenih cijena potrebno je koristiti se kupoprodajnim cijenama onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, sukladno čl.19. Pravilnika.

Temeljem čl. 4. Pravilnika, za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Takve cijene ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u uspoređivanim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/-30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, radi čega se prethodno treba izvršiti "grubo čišćenje" pribavljenih podataka, te njihovo isključenje iz daljnjeg razmatranja.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4.tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4

Izvor: Indeksi cijena stambenih nekretnina, Državnog zavoda za statistiku

3.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODOM

PRIKAZ, ANALIZA I "GRUBO ČIŠĆENJE" PRIBAVLJENIH PODATAKA

Podaci o izvršenim transakcijama pribavljeni su iz zbirke kupoprodajnih cijena Ministarstva graditeljstva, prostornoga uređenja i državne imovine, sustava e-Nekretnine.

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina, m ²	Kupoprodajna cijena, €/m ²	Datum ugovora	Godina izgradnje	Broj nadzem. etaža	Izvor kupoprodajne cijene (e-Nekretnine ID ZKC)
1	Kolan Novi	11627	44,20	2488,68	31.10.25.	2008	0	2436455
2	Kolan Novi	11507	70,53	2112,57	31.08.23.	2010	2	1984894
3	Kolan Novi	11428/4	98,22	1527,18	21.10.25.	2010	0	2467372
4	Kolan Novi	11971	76,15	2363,75	06.03.24.	2010	0	2240237
5	Kolan Novi	11971	75,79	2111,09	06.03.24.	2012	0	2149606
6	Kolan Novi	11971	75,75	2811,88	04.03.24.	2023	0	2240222
7	Kolan Novi	11963	65,94	2502,27	13.03.24.	2010	0	2139805
8	Kolan Novi	11990/2	75,17	1227,21	23.12.24.	2023	0	2436755
9	Kolan Novi	11990/2	91,23	1974,91	21.12.24.	2023	0	2270420

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Kupoprodajna cijena, €/m ²	Datum ugovora	* Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	* Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = B/A	Mđuvremenski izjednačena cijena, €/m ²
1	Kolan Novi	11627	2488,68	31.10.25.	213,4	213,4	1,00	2488,68
2	Kolan Novi	11507	2112,57	31.08.23.	168,5	213,4	1,27	2675,50
3	Kolan Novi	11428/4	1527,18	21.10.25.	213,4	213,4	1,00	1527,18
4	Kolan Novi	11971	2363,75	06.03.24.	181,5	213,4	1,18	2779,20
5	Kolan Novi	11971	2111,09	06.03.24.	181,5	213,4	1,18	2482,13
6	Kolan Novi	11971	2811,88	04.03.24.	181,5	213,4	1,18	3306,09
7	Kolan Novi	11963	2502,27	13.03.24.	181,5	213,4	1,18	2942,06
8	Kolan Novi	11990/2	1227,21	23.12.24.	195,5	213,4	1,09	1339,57
9	Kolan Novi	11990/2	1974,91	21.12.24.	195,5	213,4	1,09	2155,73

* Izvor: Državni zavod za statistiku, Indeks cijena stambenih nekretnina

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnosti sa portala e-nekretnosti nisu u cijelosti poznata.

Poredbene i predmetna nekretnosti, nalaze se na istoj mikrolokaciji.

(ODSTUPANJA U KAKVOĆI - nema)

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Meduvremenski izjednačena cijena, €/m ²	Koeficijent povoljnosti poredbene nekretnosti	Koeficijent povoljnosti procjenjivane nekretnosti	Koeficijent za preračunavanje	Meduvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena, €/m ²	Površina, m ²
1	Kolan Novi	11627	2488,68	1	1	1	2488,68	44,20
2	Kolan Novi	11507	2675,50	1	1	1	2675,50	70,53
3	Kolan Novi	11428/4	1527,18	1	1	1	1527,18	98,22
4	Kolan Novi	11971	2779,20	1	1	1	2779,20	76,15
5	Kolan Novi	11971	2482,13	1	1	1	2482,13	75,79
6	Kolan Novi	11971	3306,09	1	1	1	3306,09	75,75
7	Kolan Novi	11963	2942,06	1	1	1	2942,06	65,94
8	Kolan Novi	11990/2	1339,57	1	1	1	1339,57	75,17
9	Kolan Novi	11990/2	2155,73	1	1	1	2155,73	91,23

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnosti - stan, Otok Pag, Općina Kolan, Mandre, Put Mišnjaka 26	
Površina, m ²	70,70
Godina gradnje	2023
Upisani tereti	prema ZK

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:
Transakcije br. 4, 6, 7: visoka cijena
Transakcije br. 3, 8, 9: niska cijena

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Datum ugovora	Kupoprodajna cijena, €/m ²	Međuvrem. i interkvalitat. izjed. cijena, €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Kolan Novi	11627	31.10.25.	2488,68	2488,68	-2,36	-60,09	3610,97
2	Kolan Novi	11507	31.08.23.	2112,57	2675,50	4,97	126,73	16061,18
5	Kolan Novi	11971	06.03.24.	2111,09	2482,13	-2,61	-66,64	4441,07

ZADOVO-
LJAVA
pravilo
odstupanja <
30%

ZADOVO-
LJAVA
pravilo 2-
sigma

Prosjek:	2548,77	24113,22
----------	---------	----------

Standardno odstupanje (+/-): 109,80 12056,61

Pravilo dva-sigma (+/-): 219,61

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine - stan, Otok Pag, Općina Kolan, Mandre, Put Mišnjaka 26	
Površina, m ²	70,70
Godina gradnje	2023
Upisani tereti	prema ZK

Jedinična cijena:	2548,77	€/m ²
Površina zstana:	70,70	m ²
Vrijednost stana:	180.198	€

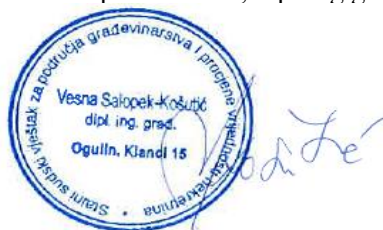
4. ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Tržišna vrijednost nekretnosti, 1739/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)
Stambene jedinice S-2 s pripadcima, na drugom katu i potkrovlju objekta, obojan kosim crtama, a sastoji se od: dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, dvije (2) spavaće sobe, predsoblja, kupaonice i dijelom natkrivenog balkona na drugom katu, te nenatkrivene terase u potkrovlju; neto korisne površine 67,70 m² i pripadaka stambenom prostoru: parkirno mjesto P3 neto korisne površine 3,00 m²; tj. ukupne neto korisne površine 70,70 m²,
u stambenoj zgradi, Mandre, Put Mišnjaka 26, Općina Kolan, Otok Pag, Zadarska županija, izgrađenoj na katastarskoj čestici broj 11320/7, katastarska općina KOLAN NOVI, procjenjuje se na iznos od:

	180.198	€
ZAOKRUŽENO	180.000	€

* Članak 68. Pravilnika, Uputa MPGI 08.05.2023. godine:
Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:
d) vrijednosti od 100.000,00 € do 1.000.000 €, na cijele tisućice

Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnosti
Vesna Salopek-Košutić, dipl.ing.građ.



Napomena:

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

Članak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti:

Tržišna vrijednost nekretnosti je procijenjeni iznos za koji bi nekretnost mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg oglašavanja, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena te postupala promišljeno i bez prinude.

Izjava procjenitelja:

Predmetni procjembeni elaborat izražava stručno mišljenje procjenitelja.
Elaborat je izrađen sukladno priznatim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnosti i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnosti.
Djelujem neovisno te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
Pretpostavljam točnost podataka koji su mi predloženi.
Potvrđujem da kao procjenitelj nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke ili suvlasničke interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnosti.

5. FOTODOKUMENTACIJA



prilazni površina zgrade



istočna pročelja



sjeverne pročelja



unutarnje stubište zgrade



predsoblje, vrata kupaonice, soba 2, dnevna soba, balkon



kupaonica



kupaonica



soba 1



ulazno prsdsoblje, soba 1



balkon, dnevni boravak s blagovaonicom i kuhinjom, predsoblje, ulaz stana



natkriveni balkon, pogled u smjeru jugoistoka



natkriveni balkon, pogled u smjeru sjeverozapada



nenatkrivena terasa u potkrovlju