

**NARUČITELJ:**

**COMPOSITIO GRUPA d.o.o. u stečaju**

**Trakošćanska 28, 10 000 ZAGREB**

**PREDMET:**

**NALAZ I MISLJENJE**

**Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**

**TD: 10-COMP-5/24**

**NEKRETNINA:**

**STAN NA I. KATU, VIS, Broj poduloška  
28/zk.uložak 1772, zk.čestica br. 857/2 ZGR**



**IZRADIO:**

**ZeBAU d.o.o., Braće Bukovina 38c, Zaprešić**

**Zoran Zeba, struč.spec.ing.građ.**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina**



**MJESTO I DATUM:**

**Zagreb, svibanj 2024.**

## SAŽETAK PROCJENE:

Nekretnina:	STAN NA I KATU				
Lokacija:	Zgrada u Visu, OBALA SV. JURJA 11, sagrađena na čest. zgr. *857/2.				
Poslovni broj:	10-COMP-5/24				
Naručitelj:	COMPOSITIO GRUPA d.o.o. u stečaju, Trakošćanska 28, 10 000 ZAGREB,OIB: 05201313905, MB: 01906674				
Korisnik procjene:	COMPOSITIO GRUPA d.o.o. u stečaju, Trakošćanska 28, 10 000 ZAGREB,OIB: 05201313905, MB: 01906674				
Osnova procjene:	Tržišna vrijednost				
Metoda procjene:	POREDBENA METODA				
Metoda potpore:	-				
Namjena procjene:	Pravni poslovi				
ZK odjel:	Split				
Regija:	Dalmacija				
Županija:	Splitsko-dalmatinska				
Tržišni položaj:	turistička središta				
Tip lokacija:	Okolica regionalnog centra	Kategorija lokacije	Vrlo dobra		
Zemljišne knjige:	Nekretnina upisana u zemljišne knjige - Knjiga PU				
Opis nekretnine iz ZK uložka:	Stan na I. (prvom) katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja, hodnika i balkona, ukupne površine 82,44 m2 te drvarnica.				
ZK odjel	Katastarska općina	Broj poduloška	Etažno vlasništvo	Vlasništvo	Teret
SPLIT	VIS	28/zk.uložak:1772		COMPOSITIO GRUPA D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 05201313905, TRAKOŠĆANSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB 1/1	NEMA
Legalitet:	Predmetna nekretnina upisana je u zemljišne knjige i katastar, stanje u katastru i zemljišnim knjigama je usklađeno. Nekretnina je izgrađena prije 15.02.1968.g. (1950.g.), te sukladno istom ima potreban legalitet u prostoru.				
Vrsta dozvole:	Datum:	Dokument:	Opis:		
15.velječe 1968.		UPORABNA DOZVOLA			
Ocjena legaliteta:	Zakonita				
Etažno vlasništvo:	NE				
Napomena:	-				
Vrsta nekretnine:	STAN NA I KATU				
Površina (neto, m²):	82,44	Broj soba:	3		
Godina gradnje:	1950	Zadnja rekonstrukcija:	2012		
Etaža:	prvi kat	Energetski razred:	-		
Dovršenost:	Dovršeno u potpunosti	Način gradnje:			
Broj elaborata:	TD: 10-COMP-5/24	Revizija:	NE		
Dan vrednovanja/procjene	10.04.2024.	Dan kakvoće	10.04.2024.		
Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine (EUR):			134.557,53 EUR		
Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine (EUR: zaokruženo):			135.000,00 EUR		

**SADRŽAJ PROCJEMENOG ELABORATA:**

1. UVOD .....	1
1.1. IMENOVANJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA .....	1
1.2. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA .....	3
1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	4
1.4. SVRHA .....	4
1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	5
1.6. ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	6
1.7. DOKUMENTACIJA LEGALITET I NAPOMENE .....	6
1.8. IDENTIFIKACIJA STANJA U KATASTRU I ZEMLJIŠNOJ KNJIZI .....	7
2. NALAZ .....	8
2.1. PODATCI O PROVEDENOM OČEVIDU .....	8
2.2. LOKACIJA .....	9
2.3. STANJE NEKRETNOSTI PREMA REZULTATIMA OČEVIDA .....	11
2.4. GEOMETRIJSKI PODATCI .....	12
2.5. FOTODOKUMENTACIJA .....	13
2.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI .....	15
2.7. STANJE TRŽIŠTA NEKRETNOSTI .....	16
3. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....	17
3.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM .....	17
4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - POREDBENA METODA .....	20
5. MIŠLJENJE .....	24
6. KORIŠTENI POJMOVI .....	25
7. PRILOZI .....	28
7.1. PRILOG BR. 1. - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	28

## 1. UVOD

### 1.1. IMENOVANJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-237/2021-4  
Velika Gorica, 14. svibnja 2021.

#### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Zorana Zebe, struč. spec. ing. aedif., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 14. svibnja 2021.

#### riješio je

Zoran Zeba, struč. spec. ing. aedif., OIB: 28563233119, iz Zaprešića, Šibice, Braće Bukovina 38c, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

#### Obrazloženje

Stalni sudski vještak Zoran Zeba, struč. spec. ing. aedif., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti. Uz zahtjev priložio je rješenje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, presliku diplome i potvrde Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, policu osiguranja od odgovornosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Hrvatske komore inženjera građevinarstva od 4. prosinca 2017. klasa: UP/I-360-01/17-01/286, urbroj: 500-03-17-2 o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, uvjerenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, popis predmeta i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-293/17-4 od 15. svibnja 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:

NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:

14-05-2021

08:37:45

DN  
C=HR  
O=DUPANEJK SUDU VELJOU GORIC  
2.5.97#1300485210835383838353753138  
LIVELKA GORICA  
SHRAMUŠČAK  
GHNECLA  
CHNECLA BAKUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

## UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

☐ tome obavijest:

1. Zoran Zeba
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

## 1.2. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA

**NARUČITELJ:** COMPOSITIO GRUPA d.o.o. u stečaju,  
Trakošćanska 28, 10 000 ZAGREB,  
OIB: 05201313905,  
MB: 01906674

**OPIS ZADATKA VJEŠTAKA:** Utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine na dan procjene

**NEKRETNINA:** STAN NA I. KATU, VIS, Broj poduloška 28/zk.uložak 1772,  
zk.čestica br. \*857/2 ZGR

**DAN VREDNOVANJA:** 10.04.2024.

**DAN KAKVOĆE:** 10.04.2024.

**OSNOVA PROCJENE:** Tržišna vrijednost

**METODA PROCJENE:** Poredbena metoda

**NAMJENA PROCJENE:** Pravni poslovi

Dana 10. travnja 2024. izvršen je očevid na nekretnini u Visu, OBALA SV. JURJA 11, te je nakon prikupljanja svih dostupnih podataka i fotodokumentacije sačinjen ovaj nalaz i mišljenje.

### 1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjenu je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina koji je iskusan u izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnina. Vještak posjeduje potrebna znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradi kvalitetnu procjenu. Potvrđuje se da vještak osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine. Za potrebe realizacije ovog procjemenog elaborata proveden je pregled nekretnine te je izvršeno istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podatci obrađeni su i protumačeni korištenjem zakonske regulative, standarda, kao i primjenom znanja, iskustva i vještina imenovanog vještaka.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene:

Zoran Zeba struč.spec.ing.aedif.



### 1.4. SVRHA

Osnovica za vrednovanje nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – stana, koja označava 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 upućeno, razborito i bez prisile (Čl.4., st.41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

## 1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/2015)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina; Vladimir Krtalić, svibanj 2007.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji; Institut IGH d.d.
- Posebne uzance o građenju (NN 137/21)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- GUP Zagreb
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- 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, 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, 63/19)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 43529 (klasa: 940-01/23-028/889; ur.br: 251-11-31/007-23-4 od 27.11.2023.)

## 1.6. ZEMLJIŠNE KNJIGE

Opis nekretnine iz ZK uložka:	Stan na I. (prvom) katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja, hodnika i balkona, ukupne površine 82,44 m <sup>2</sup> te drvarnica.
-------------------------------	---

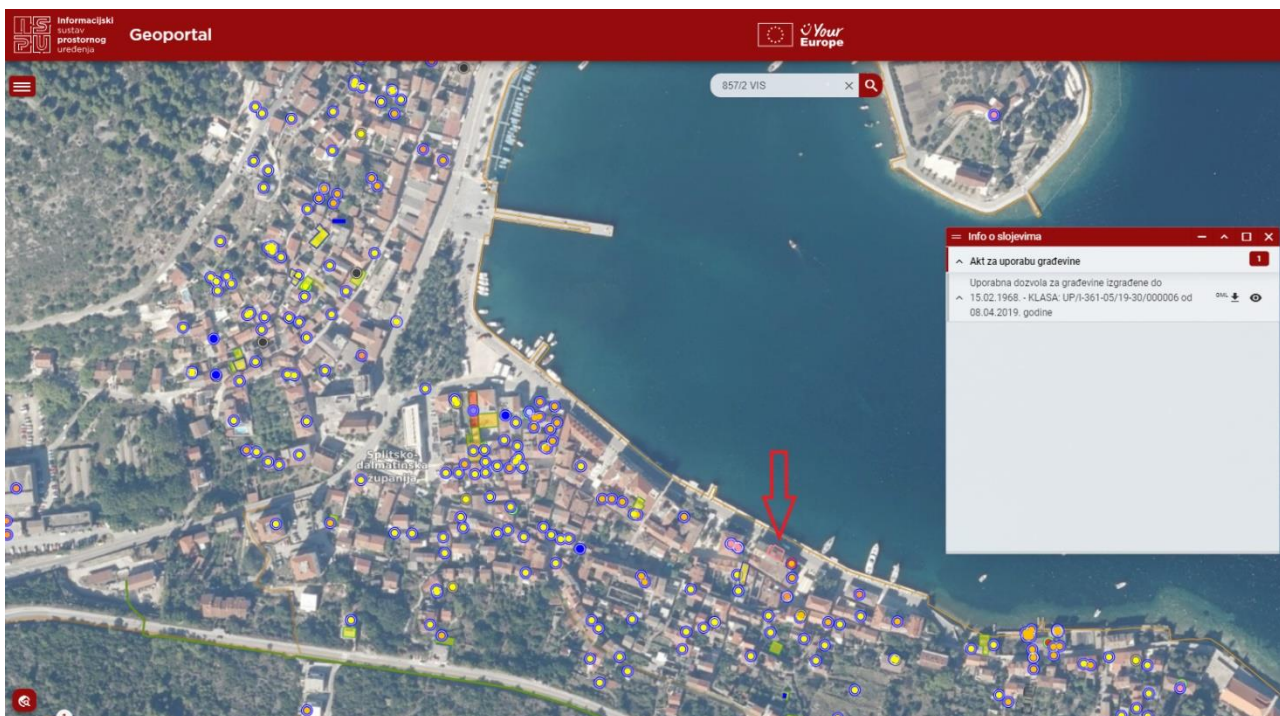
ZK odjel	Katastarska općina	Broj poduloška	Etažno vlasništvo	Vlasništvo	Teret
SPLIT	VIS	28/zk.uložak:1772		COMPOSITIO GRUPA D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 05201313905, TRAKOŠĆANSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB 1/1	NEMA

## 1.7. DOKUMENTACIJA LEGALITET I NAPOMENE

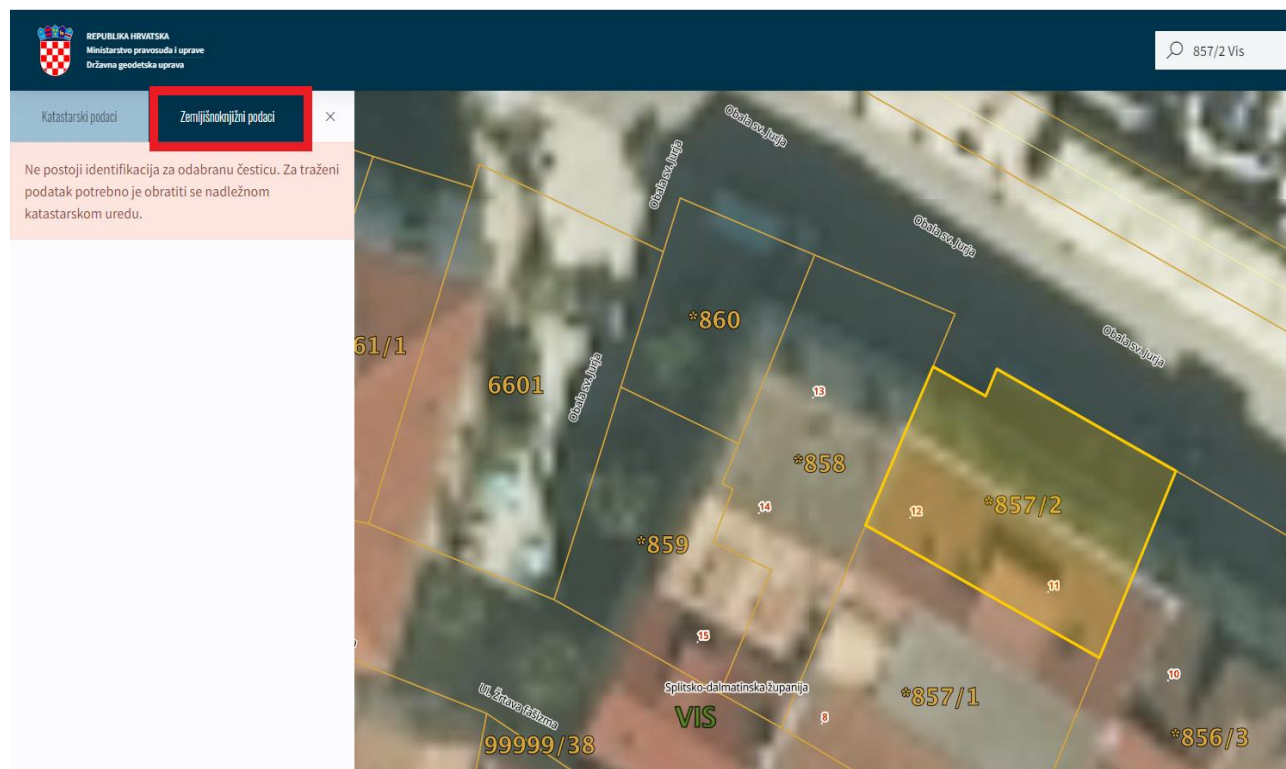
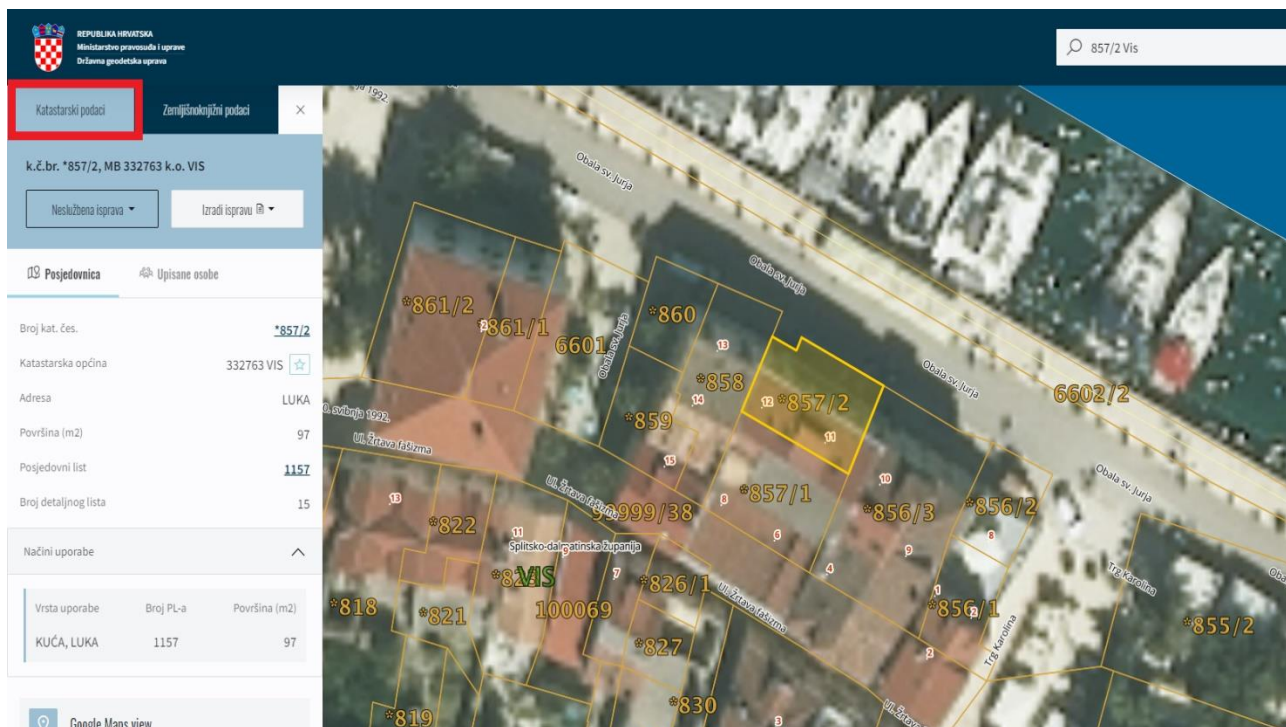
Legalitet:	Predmetna nekretnina upisana je u zemljišne knjige i katastar, stanje u katastru i zemljišnim knjigama je usklađeno. Nekretnina je izgrađena prije 15.02.1968.g. (1950.g.), te sukladno istom ima potreban legalitet u prostoru.
------------	---

Vrsta dozvole:	Datum:	Dokument:	Opis:
15.velječe 1968.		UPORABNA DOZVOLA	

Ocjena legaliteta:	Zakonita
Etažno vlasništvo:	NE
Napomena:	-



## 1.8. IDENTIFIKACIJA STANJA U KATASTRU I ZEMLJIŠNOJ KNJIZI



## 2. NALAZ

### 2.1. PODATCI O PROVEDENOM OČEVIDU

Očevid je izvršen 10.04.2024. u 13:30 h, prilikom istog je utvrđeno da se radi o stanu na prvom katu stambeno-poslovne zgrade, na adresi Obala sv. Jurja 11, grad Vis. Nekretnina je upisana u; Broj poduloška: 28/zk.uložak:1772, Knjiga PU: VIS.

Predmetna zgrada u kojoj se nalazi procjenjivani stan je izgrađena 1950. godine, a predmetni stan adaptiran 2012.g., kao građevina mješovite namjene, sastoji se od ukupno 4 etaže i to: Pr+II+potkr..

Stambeni prostor koji predmet ove procjene, nalazi se na I katu stambeno-poslovne zgrade u samom središtu stare gradske jezgre grada Visa, na samoj rivi.

Neposredno okruženje karakteriziraju objekti individualnog i kolektivnog stanovanja s pratećim gospodarskim sadržajima u sklopu postojećih starih objekata.

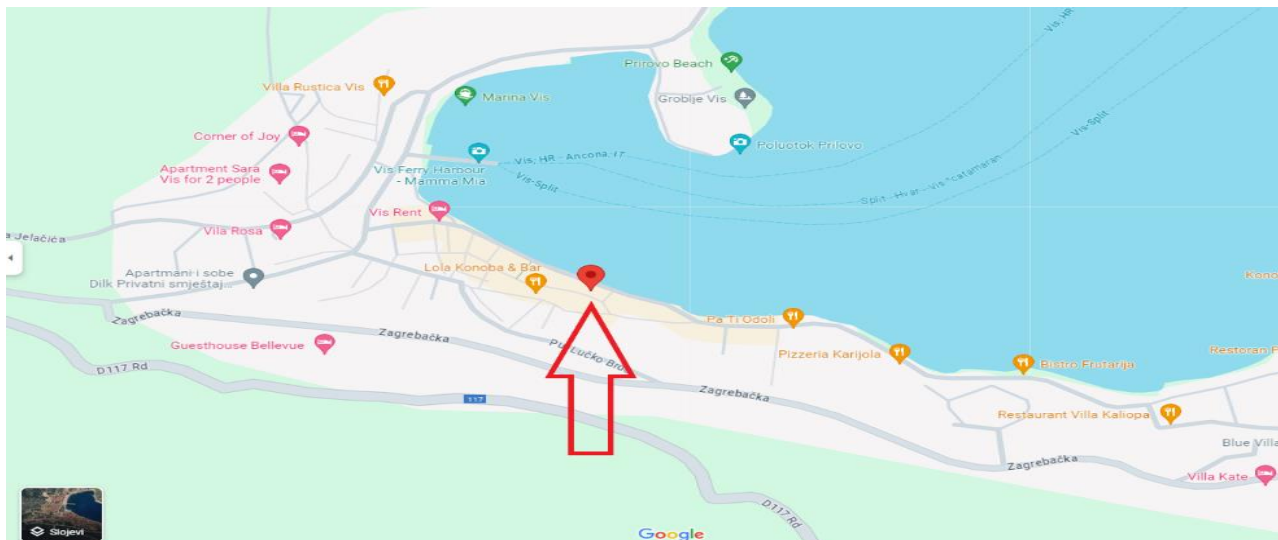
Predmetnu lokaciju karakterizira potpuna opremljenost gradskom mrežom komunalne infrastrukture, te dobra povezanost sa svim dijelovima grada Visa i otokom u cjelini.

Utvrđena ukupna korisna neto površina procjenjivanog stana, koja iznosi 82,44 m<sup>2</sup>, sve sukladno upisanim površinama u zemljišnim knjigama. Stan se prema upisu u zemljišnim knjigama sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja, hodnika i balkona. Tijekom rekonstrukcije došlo je do izmjena u tlocrtu stana koji odgovara navedenom u tablici točka 2.4. ovog nalaza i mišljenja. Orijentacija stana je dvostrana s geografskim položajem dnevnog boravka na sjeverozapad.

Vještak je prilikom očevida prikupio dostupne relevantne podatke te izradio fotodokumentaciju.

## 2.2. LOKACIJA

### 2.2.1. Makrolokacija



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Grad Vis se nalazi u velikom i prirodno zaštićenom zaljevu (uvala Svetog Jurja) na sjeveroistočnoj strani otoka Visa, okrenut prema Hvaru i dalmatinskom kopnu. Viška luka je smještena u najviše uvučenom jugozapadnom dijelu zaljeva, kojeg otočić Host i poluotok Prirovo štite od utjecaja otvorenog mora. Unutar zaljeva nalaze se i manja sidrišta na predjelima Kut i Stonca.

Grad Vis administrativno se sastoji od 11 naselja: Brgujac, Dračevo Polje, Marinje Zemlje, Milna, Plisko Polje, Podselje, Podstražje, Rogačić, Rukavac, Stončica, Vis. Grad Vis nalazi se u okviru Splitsko-Dalmatinske županije.

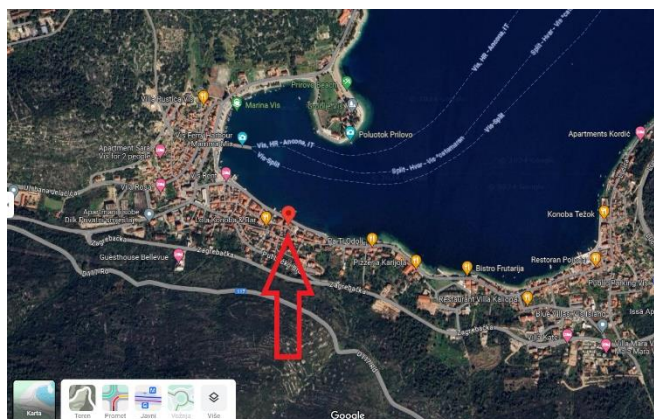
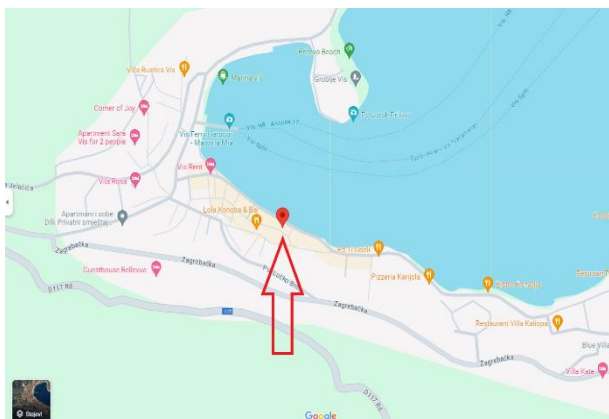
Ukupan broj stanovnika Grada je 1.960, od toga u samom naselju Vis 1.776.

Grad Vis je danas jedino mjesto na otoku koje ima redovitu katamaransku i trajektnu liniju sa Splitom koji je udaljen oko 30 nautičkih milja.

Splitsko-dalmatinska županija je upravno-teritorijalna jedinica u srednjoj [Dalmaciji](#) sa sjedištem u [Splitu](#). Prostorno je najveća [hrvatska](#) županija, ukupne površine 14.045 km<sup>2</sup> – 4524 km<sup>2</sup> kopnenog dijela; 9576 km<sup>2</sup> morskog (30,8 % mora [RH](#)).<sup>[2]</sup> Godine [2021.](#) je imala 423.407 stanovnika.

## 2.2.2. Mikrolokacija

Mjesto: GRAD VIS  
Regija: Južna Hrvatska/Južna Hrvatska obala  
Županija: Splitsko-dalmatinska



Predmetom procjene je stambeni prostor koji se nalazi u nekretnosti u gradu Visu na otoku Visu u Splitsko-dalmatinskoj županiji na adresi Obala sv. Jurja 11, I kat, a koja je izgrađena na z.k.č.br. \*857/2, k.o. Vis, Knjiga PU VIS, Broj poduloška: 28/zk.uložak:1772.

Predmetni stambeni prostor nalazi se na 1. katu nekretnosti, u samom središtu stare gradske jezgre grada Visa. Okoliš zgrade je uređeno urbano gradsko područje sa svom potrebnom infrastrukturom. Prometna povezanost (u blizini trajektna luka) i povezanost lokacije s važnijim destinacijama unutar i van grada može se ocijeniti dobrom. Orijentacija stana je dvostrana, s geografskim položajem dnevnog boravka na sjeverozapad s pogledom na Viški zaljev odnosno rivu.

## 2.3. STANJE NEKRETNOSTI PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI	
Vodovod	DA
Kanalizacija	DA
Toplovod	-
Telefon	-
El. struja	DA
Plin	-

STAN	
ZGRADA	
Kratki opis objekta:	Stambeno-poslovna zgrada
Godina izgradnje:	1950
Godina obnove zgrade:	2012
Etažnost zgrade:	Pr+II+ potkr.
Nosiva konstrukcija:	zidana
Međukatna konstrukcija:	zidana
Krovna konstrukcija i pokrov:	kosi krov, crijep
Pročelje:	fasada sa završnom obradom u boji
Lift:	NE
STAN	
Godina obnove:	2012
Kratki opis obnove:	-
Etažnost:	4
Sobnost:	3
Orijentacija:	dvostrano
Geografski položaj:	sjeverozapad
Prostorije:	Stan na I. (prvom) katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja, hodnika i balkona, ukupne površine 82,44 m <sup>2</sup> te drvarnica.
Vanjska stolarija (prozori):	Drvena dvostruko ostakljena sa drvenim griljama
Vanjska stolarija (vrata):	Drvena
Unutarnja stolarija:	Drvena
Obrada zidova:	Ožbukano, ogletano, završno poboano
Obrada podova:	Parquet, keramika
Grijanje:	-
Ventilacija:	DA
Klima:	-
Mrežna instalacija:	-
Alarm/video nadzor:	-
Ostalo:	-
Stupanj dovršenosti:	Dovršeno
Način gradnje:	Stara gradnja - stambena zgrada, 1950, renovirano 2012
Stanje:	
Okoliš:	optimalni standard
Komfor stanovanja:	nije pod utjecajem
Namjena:	stambena

## 2.4. GEOMETRIJSKI PODATCI

Sukladno čl. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti i hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011, provedeno je utvrđivanje ploštine površina. Ukupna neto korisna površina predmetnog stana, preuzeta je iz ZK izvatka te iznosi ukupno 82,44 m<sup>2</sup>.

STAN	Visina prostora h (m)	Korisna površina KP (m <sup>2</sup> )	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m <sup>2</sup> )
Stan na prvom katu				
Dnevni boravak	3,40	38,40	1,00	38,40
Soba 1	3,40	7,90	1,00	7,90
Soba 2	3,40	14,70	1,00	14,70
Hodnik - predsoblje	3,40	6,00	1,00	6,00
Kuhinja	3,40	4,54	1,00	4,54
Kupaonica	3,40	6,96	1,00	6,96
WC	3,40	2,90	1,00	2,90
Balkon		4,16	0,25	1,04
<b>UKUPNO Stan na prvom katu:</b>		<b>85,56</b>		<b>82,44</b>

\* PRIMJENJENI KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA, PREUZETI SU IZ PRILOGA 1. PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI (NN 105/2015), A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI.

## 2.5. FOTODOKUMENTACIJA



Slika 1. Ulazni vrata zgrade u kojoj se nalazi stan



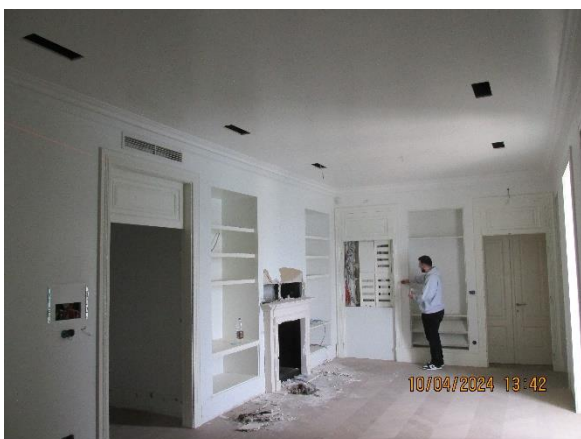
Slika 2. Stubište u ulaznom prostoru predmetne zgrade



Slika 3. Ulazna vrata u stan



Slika 4. Dnevni boravak



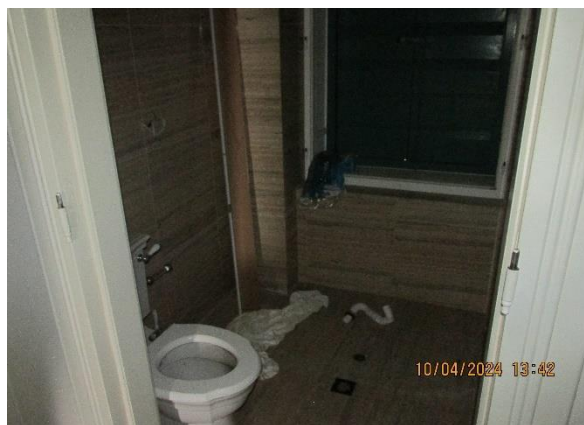
Slika 5. Dnevni boravak



Slika 6. Kuhinja



Slika 7. Električni bojler za toplu vodu



Slika 8. WC-kupatilo



Slika 9. Soba 1



Slika 10. Soba 2 i kupaonica

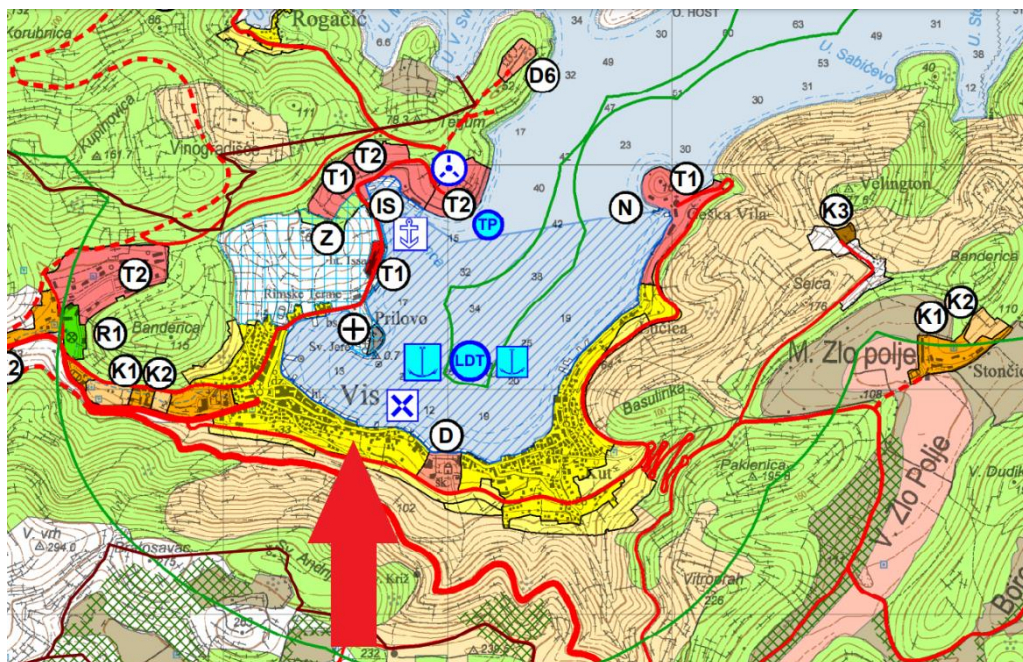


Slika 11. Balkon zadnji

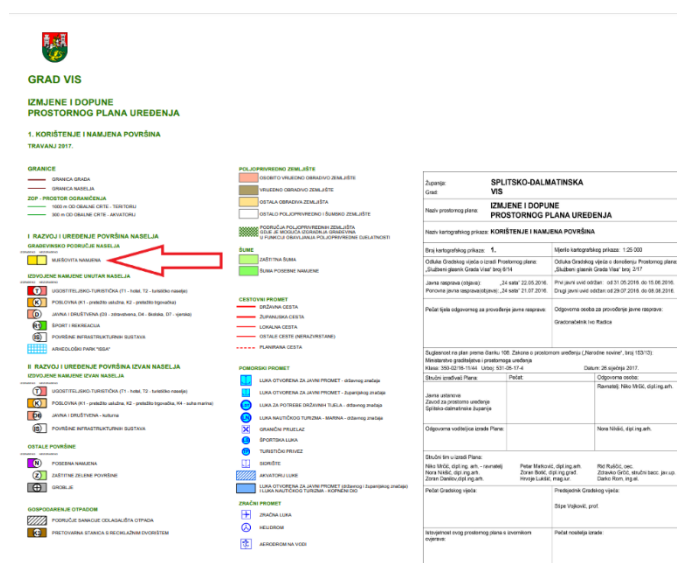


Slika 12. Balkon prednji

## 2.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI



- građevinsko zemljište: k.č.br. \*857/2 k.o. Vis
- kakvoća zemljišta - I. kategorija
- površina zemljišta na kojem se nalazi zgrada: 97,00 m<sup>2</sup>
- prostorno planska namjena: RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA -  
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA -  
MJEŠOVITA NAMJENA



## GRAD VIS

## IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA  
TRAVANJ 2017.

## GRANICE

- GRANICA GRADA  
— GRANICA NASELJA
- ZOP - PROSTOR OGRANIČENJA**
- 1000 m OD OBALNE CRTE - TERITORIJA  
— 300 m OD OBALNE CRTE - AKVATORIJ

## I RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

**GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA**

- IZDVOJENE NAMJENE UNUTAR NASELJA

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

- OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO ZEMLJIŠTE  
VRIJEDNO OBRADIVO ZEMLJIŠTE  
OSTALA OBRADIVA ZEMLJIŠTA  
OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

GDJE JE MOGUĆA IZGRADNJA GRAĐEVINA  
U FUNKCIJI OBAVLJANJA POLJOPRIVREDN

- ŠUME
- |  |                      |
|--|----------------------|
|  | ZAŠTITNA ŠUMA        |
|  | ŠUMA POSEBNE NAMJENE |

## 2.7. STANJE TRŽIŠTA NEKRETNOSTI

Prema podacima objavljenim u publikaciji *"Pregled tržišta nekretnosti Republike Hrvatske 2022."*; autori dr.sc. Ivana Rašić, dr.sc. Sunčana Slijepčević, dr.sc. Nebojša Stojčić i dr.sc. Maruška Vizek koju je u suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i prostornog uređenja izdao Ekonomski institut u Zagrebu.

1. Stanje tržišta nekretnosti koje se odnosi na stanove/apartmane - na razini Splitsko-dalmatinske županije, točka 3.1. (str. 43.) navedeni su sljedeći podaci:

*"U tablici 3.2. prikazan je broj prodanih stanova/apartmana i medijalna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> u EUR i HRK po županijama (ne uključujući grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2021. i 2022. godini"*

Županija	Broj prodanih stanova/ apartmana			Medijalna cijena stana/apartmana po m²				
	2021.	2022.	Godišnja stopa promjene (%)	2021.		2022.		Godišnja stopa promjene
				EUR	HRK	EUR	HRK	
Grad Zagreb	10.722	10.272	-4,2%	1.599	12.032	1.929	14.535	20,6%
Primorsko-goranska	3.297	3.369	2,2%	1.544	11.612	1.724	12.991	11,6%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	1.827	1.686	-7,7%	1.622	12.205	1.745	13.149	7,6%
Rijeka	1.470	1.683	14,5%	1.500	11.284	1.715	12.919	14,3%
Splitsko-dalmatinska	3.100	3.389	9,3%	1.815	13.655	2.066	15.568	13,9%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	1.675	1.893	13,0%	1.484	11.165	1.702	12.824	14,7%
Split	1.425	1.496	5,0%	2.217	16.682	2.547	19.190	14,9%
Istarska	2.552	2.639	3,4%	1.468	11.047	1.618	12.194	10,2%
Istarska (bez Pazina)	2.520	2.621	4,0%	1.476	11.108	1.625	12.242	10,1%
Pazin	32	18	-43,8%	949	7.138	986	7.431	3,9%
Koprivničko-križevačka	365	355	-2,7%	864	6.503	705	5.309	-18,5%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	164	210	28,0%	303	2.281	9	69	-97,0%
Koprivnica	201	145	-27,9%	974	7.330	1.110	8.366	14,0%
Bjelovarsko-bilogorska	282	264	-6,4%	805	6.054	749	5.644	-6,9%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	85	125	47,1%	558	4.201	589	4.436	5,6%
Bjelovar	197	139	-29,4%	885	6.657	868	6.536	-1,9%
Osječko-baranjska	1.308	1.309	0,1%	961	7.231	1.046	7.882	8,8%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	264	272	3,0%	667	5.016	676	5.092	1,3%
Osijek	1044	1.037	-0,7%	1.008	7.585	1.119	8.430	11,0%
Zagrebačka	1.217	1.318	8,3%	1.216	9.152	1.318	9.929	8,3%
Sisačko-moslavačka	290	350	20,7%	640	4.813	716	5.398	12,0%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	80	94	17,5%	602	4.531	658	4.957	9,3%
Sisak	210	256	21,9%	651	4.895	763	5.745	17,2%
Varaždinska	270	154	-43,0%	1.101	8.284	1.019	7.675	-7,5%
Varaždinska (bez Varaždina)	43	86	100,0%	730	5.489	659	4.962	-9,7%
Varaždin	227	68	-70,0%	1.158	8.711	1.275	9.604	10,1%
Zadarska	2183	2.137	-2,1%	1.512	11.378	1.720	12.957	13,7%
Zadarska (bez Zadra)	1.116	1.022	-8,4%	1.324	9.959	1.496	11.268	13,0%
Zadar	1.067	1.115	4,5%	1.644	12.367	1.858	14.003	13,0%

### 3. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

#### 3.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Predmet procjene je stan, te se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) odabire poredbena metoda za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

##### Obrazloženje:

Predmet procjene je stan u stambeno-poslovnoj zgradi, te se kao metoda za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine odabire poredbena metoda. Sukladno navedenom izvršiti će se utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, sukladno članku 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), a temeljem dobivenih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stana i apartmana, izdanih od REPUBLIKA HRVATSKA – SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I PROSTORNO UREĐENJE.

#### 3.1.2. METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Procjena se izrađuje sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) korištenjem poredbene metode (Čl. 35. Pravilnika).

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od

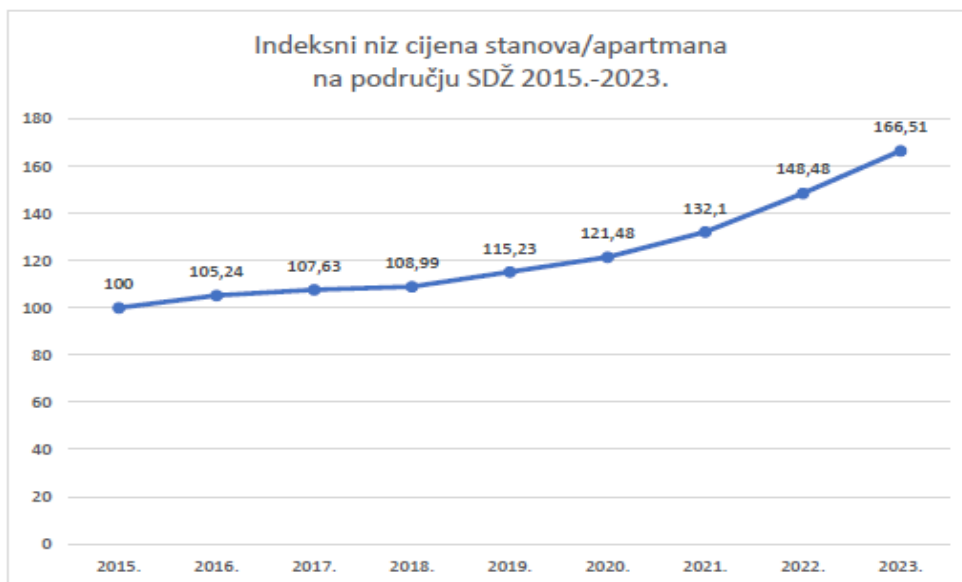
prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

### 3.1.3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa izvedenih od strane nadležnog Procjeniteljskog povjerenstva Splitsko-dalmatinske županije objavljenih 06.03.2024.g. u izvješću o tržištu nekretnina 2023. s indeksnim nizovima za 2015.-2023.

INDEKSNII NIZOVI STANOVA/APARTMANA NA PODRUČJU SPLITSKO-DALMATINSKE ŽUPANIJE						
Godina		Indeksni niz dobiven statističkom obradom - Aritmetička sredina uz eliminaciju niskih i visokih cijena (netipičnih iznosa)				
		Veličina uzorka	Koef. Varijacije	P/M %	Vrijednost (EUR)	INDEKS
2015.		40	0,16	100,77%	1609,18	100,00
2016.		33	0,16	98,40%	1693,57	105,24
2017.		40	0,18	103,31%	1732,02	107,63
2018.		39	0,20	99,67%	1753,81	108,99
2019.		38	0,19	103,76%	1854,27	115,23
2020.		38	0,19	98,42%	1954,78	121,48
2021.		42	0,22	95,66%	2125,72	132,10
2022.		50	0,24	98,25%	2389,26	148,48
2023.		39	0,21	105,30%	2679,47	166,51

2015.	100
2016.	105,24
2017.	107,63
2018.	108,99
2019.	115,23
2020.	121,48
2021.	132,1
2022.	148,48
2023.	166,51



### 3.1.4. OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI (čl.4.st.3. ZPVN-a)		
Lokacija/tržište (Prilog 10. Pravilnika)	2.	vrlo dobra
Zgrada općenito (Prilog 10. Pravilnika)	2.	vrlo dobra
Stanje zgrade (Prilog 10. Pravilnika)	2.	mala oštećenja
Cjenovni blok		VIS-GRAĐEVINSKO
Vrsta nekretnosti		stan u stambeno-poslovnoj zgradi
Adresa		Obala sv. Jurja 11, Vis
Katastarska općina:		Vis
Katastarska čestica:		*857/2
Godina izgradnje:		1950
Godina zadnje rekonstrukcije/uređenja:		2012
Katnost zgrade		Pr+II+ potkr.
Položaj stana u zgradi		prvi kat
Položaj spremišta i garaže u zgradi		-
Orijentacija stana		dvostrano
Geografski položaj dnevnog boravka stana		sjeverozapad
Sobnost stana		3
Održavanje zgrade		Vrlo dobro
Održavanje stana		Vrlo dobro
Energetski razred		-
Neto korisna površina stana		82,44
Neto korisna površina garaže		-
Neto korisna površina spremišta		-
Ukupna neto korisna površina stana, garaže i spremišta		82,44
Dan vrednovanja		10.04.2024.
Dan kakvoće		10.04.2024.
Bazni indeks na dan vrednovanja - DZS ( <a href="https://www.dzs.hr/">https://www.dzs.hr/</a> )		166,51
Godina/tromjesečje		2Q2024
Koeficijent katnosti stana kk	prvi kat	1,08
Koeficijent orijentacije stana ko	dvostrano	1,08
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) kgps	sjeverozapad	0,92
Koeficijent utjecaja okoliša kuo	optimalni standard	1,08
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja ksks	nije pod utjecajem	1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi Kp (Prilog 5. Pravilnika)		1,0336
Utjecaj buke na vrijednost nekretnosti (Prilog 6. Pravilnika)	neznat	0,00
Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnosti (Prilog 7. Pravilnika)	zanemariv	0,00

## 4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - POREDBENA METODA

Ulazni parametri za izračun tržišne vrijednosti poredbenom metodom preuzeti su iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stana i apartmana, izdanih od upravnog odjela za graditeljstvo i prostornog uređenja Splitsko-dalmatinske županije..

REPUBLIKA HRVATSKA – SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I PROSTORNO UREĐENJE		IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA			
		Zahtjevo/br: ZORAN ZEBIĆ (285632331119)			
ID Izvoda: 47714					
1	KLAS. NEKRETNOSTI	1	2	3	4
2	VRIJETA UPOREDBA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PULJ LUKOVI BRDO 30, VII	OLUPICA MATIJE 27, VII	PULJ LUKOVI BRDO 30, VII	PULJ LUKOVI BRDO 31, VII
4	VRIJETA NEKRETNOSTI	ST	ST	ST	ST
5	K.C.				
6	K.D.				
7	K.C.	6578,4	706,1	6588	6588
8	K.D.	VI	VII	VII	VII
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	45,30	21,03	69,00	65,54
10	RAVJAVNO ULOŽI KOBI JE U PROMETU				
11	STAN (m <sup>2</sup> )				
12	VRIJETA PRIPADAJUĆE POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	SP, O B - O			
13	GOĐINA (DOKONJE)	2012	1990	2012	2011
14	OPREMLJENOST IZ PROJEKTA (m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
15	OPREMLJENOST IZ PROJEKTA (m <sup>2</sup> )				
16	POSRE				
17	Dobro				
18	BRZO NAJEDNOSTAVNIJE ETAJA ZORAN		3		
19	ETAJA (KOT)		2		
20	VRIJEDNOST STANA	1,5-1000	2-1000	2,5-1000	NEPODNETO
21	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ USLOVA (EUR)	54.425,36	52.008,00	81.830,00	76.096,19
22	POSREDAJENJE	NI	NI	NI	DA
23	POSREDAJENJE	NI	NI	NI	DA
24	DATUM SUDARNA USLOVA	12.01.2012	04.01.2010	21.01.2011	11.01.2012
25	CIJENOVNI BLOK	VI, GRADIVNO	PLANO POJE - OSOBITO USLOVNO OBRAZLOŽIT	VI, GRADIVNO	VI, GRADIVNO
26	ISTUK PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1. od 2

Ovaj Izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi OBALA SV. JURJA 11, V15 odnosno na k.č. B57/2 k.o. V15, V15. Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku. S osobnim podacima iz ovog izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/24-0001/0162

URBROJ: 2181/1-18-01/03-24-0004

SPLOT, 9.5.2024.

IZRAĐIO/IZRAĐILA:  
IVANA SUBAŠIĆ

*Ivana Subašić*

ODOBRILO/ODOBRILO:



**POJAŠNENIA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VISTA UGOVORNA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PO – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VISTA NEKRETNOSTI:** KZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PZ – prirodna nepokretna zemljišta, ST – stambeni prostor, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZS – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZO – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – rješenje

**ETAŽA (KAT):** PO – podzemni, prethodno ukopana, S – subotni, PR – prizemlje, različenje, rida i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezzanine, UK – suženi kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, V1 – više etaža

**PRIPADANJE:** L – lokala, B – balkon, T – terasa, TV – tavan, SP – spremište, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MESTO, G – GARAŽA, V – VRT

## Komentar preuzetih podataka:

Za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom pribavljeni su dostupni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području istog ili sličnog cjenovnog bloka, sukladno članku 57., 58. i 59. Zakona o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine.

Za potrebe procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u Izvatzku iz zbirke kupoprodajnih cijena dobiveno je ukupno 4 transakcija koje se nalaze u istom ili usporedivom cjenovnom bloku (VIS-GRAĐEVINSKO i PLISKO POLJE-OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO). Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od rujna 2020. godine do ožujka 2022. godine, te je potrebno sukladno članku 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova postojećih stambenih nekretnina, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina na području Splitsko-dalmatinske županije, prikazani u točki 3.1.3. ovog elaborata. Transakcije su za stanove različitih obilježja, te će se sukladno tome provesti interkvalitativno izjednačenje prema prilogu 5. Pravilnika - koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi, prilogu 6. i 7. Pravilnika za utjecaj buke i zagađenja zraka, te prilogu 10. Pravilnika.

Nekretnina K.O. k.č.br. Adresa Cjenovni blok Nekretnina Izvor podataka Vrsta podatka Datum transakcije/objave Površina stana (m2) Etaža Sobnost stana: Godina izgradnje: Cijena (€) Cijena (€/m²)	Procjenjivana Vis *857/2 Obala sv. Jurja 11, Vis VIS-GRAĐEVINSKO stan u stambeno-poslovnoj zgradi Nalog - 2Q2024 82,44 prvi kat 3 1950 - -	Usporedna 1 VIS 6578/4 PUT LUČKO BRDO 31, VIS VIS-GRAĐEVINSKO stan Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja stana i apartmana; ID izvatka 47714 kupoprodaja 1Q2022 (23.03.2022.) 45,50 2 2022 64.425,00 1.415,93	Usporedna 2 VIS 708/1 GUPCA MATIJE 17, VIS PLISKO POLJE-OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO stan kupoprodaja 3Q2020 (04.09.2020.) 22,02 2 1880 50.000,00 2.270,66	Usporedna 3 VIS 6588 PUT LUČKO BRDO 31, VIS VIS-GRAĐEVINSKO stan kupoprodaja 1Q2022 (23.03.2022.) 60,60 3 2022 81.810,00 1.350,00	Usporedna 4 VIS 6588 PUT LUČKO BRDO 31, VIS VIS-GRAĐEVINSKO stan kupoprodaja 1Q2022 (21.03.2022.) 65,54 NEPOZNATO 2022 95.030,33 1.449,96
Međuvremensko izjednačenje DZS indeks cijena nekretnina Vremensko usklađenje Korigirana vrijednost po m2	2Q2024 166,51 - -	1Q2022 148,48 12,1% 1.587,26	3Q2020 121,48 37,1% 3.113,08	1Q2022 148,48 12,1% 1.513,35	1Q2022 148,48 12,1% 1.625,40
Interkvalitativno izjednačenje Koeficijent katnosti stana kk Koeficijent orijentacije stana ko Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) kgps Koeficijent utjecaja okoliša kuo Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja kšks Koeficijent povoljnosti Kp (poredbene nekretnine) Koeficijent povoljnosti Kp (procjenjivane nekretnine) Korekcijski faktor Korigirana vrijednost po m2	1,08 1,08 0,92 1,08 1,00 1,0336 1,0336 1,0000	1,08 0,92 0,92 1,00 1,00 0,9976 1,0336 1,0361 1.644,54	1,08 0,92 0,92 1,00 1,00 0,9976 1,0336 1,0361 3.225,42	1,08 0,92 0,92 1,00 1,00 0,9976 1,0336 1,0361 1.567,96	1,08 0,92 0,92 1,00 1,00 0,9976 1,0336 1,0361 1.684,06
Korigirana vrijednost po m² PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	2.030,50	1.644,54	3.225,42	1.567,96	1.684,06
ODSTUPANJE OD PROSJEKA %		19,01%	-58,85%	22,78%	17,06%
ODSTUPANJE OD PROSJEKA		385,95	-1194,92	462,53	346,44
ULAZI U PRORAČUN		DA	NE	DA	DA
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA		1.644,54		1.567,96	1.684,06
KVADRAT ODSTUPANJA (APSOLUTNI)		148.960,84		213.937,50	120.017,76
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA		482.916,10			
Standardno odstupanje (+):		491,38	30,11%	ZADOVOLJAVA (pravilo odstupanja < 30% (čl.4.st 1. Pravilnika)	
Pravilo dva-sigma (+):		982,77		ZADOVOLJAVA (pravilo 2-sigma (čl.4.st 2. Pravilnika)	
PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	1.632,19				

Nakon analize usporedivih kupoprodajnih transakcija, proveden je izračun međuvremenskog izjednačenja, temeljem dostupnih baznih indexa cijena stambenih objekata za područje Splitsko-dalmatinske županije, objavljenih od strane Procjeniteljskog povjerenstva Splitsko-dalmatinske županije, te izračun interkvalitativnog izjednačenja za odstupanja u kakvoći poredbenih kupoprodajnih transakcija u odnosu na procjenjivanu nekretninu.

Na tako dobivene vrijednosti provedena je završna statistička obrada temeljem koje je vidljivo da su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena unutar  $\pm 30\%$  odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (čl.4.st.2. Pravilnika), osim usporedne nekretnine pod rednim brojem 2, koja je izbačena iz izračuna, tako da je zadovoljeno "pravilo 2-sigma" (čl.4.st.3. Pravilnika) za netipična odstupanja pojedinačnih kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene.

Provedenim izračunom utvrđena je tržišna vrijednost stana, spremišta i parkirnog mjesta u iznosu od 1.632,19 €/m<sup>2</sup>, iz čega slijedi izračun ukupne tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine kako je prikazano u tablici ispod:

REKAPITULACIJA PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	
Neto korisna površina stana, spremišta i garaže (m <sup>2</sup> ):	82,44
Procijenjena jedinična vrijednost (EUR/m <sup>2</sup> ):	1.632,19 EUR
Ukupna procijenjena tržišna vrijednost (EUR):	134.557,53 EUR
Zaokružena procijenjena tržišna vrijednost (EUR):	135.000,00 EUR

## 5. MIŠLJENJE

Slijedom navedenog u točki 3. i 4. ovog nalaza i mišljenja, a sukladno zadatku, vještak daje sljedeće

### MIŠLJENJE

Iz primijenjenih metoda procjene vrijednosti nekretnina (točka 4. nalaza), a nakon obrade i izračuna proizlazi da:

za nekretninu: Stan na I. (prvom) katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja, hodnika i balkona, ukupne površine 82,44 m<sup>2</sup> te drvarnica.

na adresi: Obala sv. Jurja 11, 21 480, Vis

na dan vrednovanja/kakvoće: 10.04.2024.

Procijenjena tržišna vrijednost iznosi:

**134.557,53 EUR ili zaokruženo 135.000,00 EUR**

- Prema članku 68. st. 5. Pravilnika i Uputi od 21.12.2022. iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem
- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine

Zoran Zeba struč.spec.ing.aedif.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



## 6. KORIŠTENI POJMOVI

1. Cjenovni blokovi grupe su katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu
2. Čisti prihod je razlika između ukupnoga godišnjeg prihoda i troškova gospodarenja
3. Daljnja obilježja nekretnine obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, površinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njezina namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njezina korištenja
4. Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine
5. Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine
6. Doprinosi se odnose na komunalni i vodni doprinos te na administrativne troškove potrebne za ishođenje građevinske dozvole
7. Evaluacija podataka obuhvaća evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u zbirku kupoprodajnih cijena te izvođenje nužnih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena
8. Indeksni nizovi (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100
9. Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje
10. Kamata na nekretninu (prinos nekretnine) je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za najam ili zakup nekretnine
11. Kamata na pravo građenja (prinos prava građenja) je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za pravo građenja
12. Kamatna stopa na nekretninu (stopa prinosa nekretnine) je stopa kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine, a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednostima prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevina i izražava se u postotku, sve prema prihodovnoj metodi iz ovoga Zakona
13. Kamatna stopa na pravo građenja (stopa prinosa prava građenja) jest omjer kamate na pravo građenja i tržišne vrijednosti nekretnine neopterećene pravom građenja, a izražava se u postotku
14. Kategorije zemljišta utvrđuju se prema uređenosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike
15. Koeficijenti za preračunavanje jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
16. Koeficijenti za prilagodbu jesu koeficijenti koji se izvedu iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja

17. Konverzijske površine su zemljišne površine kojima se mijenja namjena, ali i dalje ostaju u javnoj namjeni (primjerice prenamjena vojnih nekretnina u nekretnine namijenjene javnom obrazovanju, socijalnoj skrbi, zdravstvu i sl.)
18. Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova
19. Neuobičajene okolnosti odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzanog i/ili prisilne prodaje (ovršni postupak) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti
20. Nužni podaci su podaci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izводе na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje
21. Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine
22. Obiteljska kuća je zgrada koja je u cijelosti namijenjena za stanovanje ili u kojoj je više od 70 % građevinske (bruto) površine namijenjeno za stanovanje te ima najviše dvije stambene jedinice
23. Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje
24. Odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine
25. Osobne okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske veze, gospodarske ili druge vrste veza
26. Ostatak trajanja osnovanog prava građenja jest preostala dužina trajanja osnovanog prava građenja
27. Pogonski troškovi su troškovi režija za posebne i zajedničke dijelove nekretnine te za zajedničke uređaje
28. položajna obilježja su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja, kao i utjecaj okoliša
29. Poredbeni pokazatelji su pokazatelji koji prikazuju kupoprodajne cijene izgrađenih nekretnina u odnosu na neku pogodnu jedinicu, kao što je ostvarivi godišnji prihod, površina ili volumen nekretnine
30. Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu
31. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima
32. Propisane metode procjene vrijednosti nekretnina odnose se na metode koje su propisane ovim Zakonom i razrađene pravilnikom koji se donosi na temelju ovoga Zakona
33. Rizik gubitka najamnine i/ili zakupnine jest rizik kojim se umanjuje ukupni godišnji prihod, a koji nastaje zbog nenaplativih zaostataka u plaćanju najma i/ili zakupa ili praznog prostora namijenjenog najmu i/ili zakupu, a obuhvaća i troškove naplate potraživanja pravnim putem, raskid najamnog i/ili zakupnog odnosa ili iseljenje
34. Rok za revalorizaciju je ugovoreno razdoblje u ugovoru o osnivanju prava građenja, nakon kojega se provodi ponovno utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja, izraženo u godinama, ovisno o kretanju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i ostatku trajanja osnovanog prava građenja

35. Stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili na dan kakvoće
36. Stupanj okrnjenosti opterećene nekretnine (u daljnjem tekstu: stupanj okrnjenosti) odnosi se na ograničenja u odnosu na vrstu i mjeru korištenja, kao i na ostala korištenja predmetne nekretnine neopterećene služnošću
37. Troškovi gospodarenja su godišnji izdatci koji se uzimaju u obzir i koji nastaju na tržištu uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja nekretnine, a nisu pokriveni davanjima ili drugim uzimanjima, te obuhvaćaju troškove upravljanja nekretninom, troškove održavanja, rizik od gubitka najamnine i/ili zakupnine i pogonske (režijske) troškove
38. Troškovi održavanja su troškovi koji nastaju zbog istrošenosti, starenja i utjecaja atmosfere kojim se osigurava namjensko korištenje građevine tijekom njezina vijeka održivog korištenja
39. Troškovi upravljanja nekretninom jesu troškovi radne snage i uređaja potrebnih za upravljanje nekretninom, troškovi nadzora, kao i troškovi zakonom propisanih ili dobrovoljnih revizija završnih računa i vođenja poslovanja
40. Tržišni model je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina
41. 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 upućeno, razborito i bez prisile
42. Ukupni godišnji prihod jest prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda tijekom jedne godine od korištenja nekretnine, ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito od najamnine i zakupnine, uključujući i naknade
43. Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)
44. Uzor-čestica je katastarska čestica prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka
45. Vrijeme čekanja je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili do pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnoga korištenja građevne čestice
46. Vrsta i mjera građevinskog ili drugog korištenja odnosno namjena i parametri građevinske iskoristivosti u pravilu su propisani prostornim planom.

## 7. PRILOZI

### 7.1. PRILOG BR. 1. - Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 19.02.2024 09:58

#### NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: VIS

Broj poduloška: 28 / zk. uložak: 1772

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11683/2022  
Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

##### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u Visu, OBALA SV. JURJA 11, sagrađena na čest. zgr. 857/2.	

##### DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Stan na I. (prvom) katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja, hodnika i balkona, ukupne površine 82,44 m2 te drvarnica.	

##### B

##### Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
COMPOSITIO GRUPA D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 05201313905, TRAKOŠĆANSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB 1/1		
12.1	Zaprimljeno 21.03.2022.g. pod brojem Z-11683/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 21.03.2022, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU POSLOVNI BROJ: 47 ST-520/2010-225 15.02.2022, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU POSLOVNI BROJ: 47 ST-520/2010-227 15.02.2022, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 21.03.2022  nad stečajnim dužnikom COMPOSITIO GRUPA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Trakošćanska 28, OIB: 05201313905.	na 11.1

##### C

##### Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 19.02.2024.

Prikaz k.p.u poduloška (datum i vrijeme izrade)

19.02.2024. 10:08:08

Stranica: 1