

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINE : **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
LOKACIJA : **č.zem. ZEM 135/103, k.o. Kamen (k.č.z 626/103, k.o. Kamen)**
NARUČITELJ : **DALMA D.D. SPLIT U STEČAJNOM POSTUPKU**



VLASNIK: : **2. Suvlasnički dio: 155/188**
DALMA D.D. SPLIT
4. Suvlasnički dio: 33/188
GLASNOVIĆ JOSIP, OIB: 21142865349, SPINČIĆEVA 2D, SPLIT, SPLIT
ZADATAK: : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
SVRHA : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U SVRHU KUPOPRODAJE**
ELABORAT BR. : **139-09/2025**
PROCJENITELJ : **SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.**

Split, 19.09.2025.

Supervision društvo s ograničenom odgovornošću za građenje, trgovinu i usluge | Domovinskog rata 104B, 21 000 Split
MBO 04560671 | OIB 82985072206 | email: info@supervision.hr | tel + 38598 201 007 | IBAN HR16 2340 0091 1107 9786 6
Društvo upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem 060347508 | Temeljni kapital društva 20.000,00 kuna, uplaćen u cijelosti
Uprava: direktor Žarko Čuvalo

	<i>Naslovnica.....</i>	<i>1.</i>
1.	<i>Sadržaj.....</i>	<i>2.</i>
2.	<i>Opći uvjeti procjene.....</i>	<i>3.</i>
3.	<i>Pojmovnik</i>	<i>4.</i>
4.	<i>Popis primjenjenih propisa i stručne literature.....</i>	<i>5.</i>
5.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa.....</i>	<i>6.</i>
6.	<i>Rješenje o imenovanju.....</i>	<i>7.</i>
7.	<i>Sažetak važnih podataka</i>	<i>9.</i>
8.	<i>Zadatak.....</i>	<i>10.</i>
9.	<i>Lokacija.....</i>	<i>11.</i>
10.	<i>Identifikacija nekretnine.....</i>	<i>12.</i>
11.	<i>Površina nekretnine</i>	<i>13.</i>
12.	<i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....</i>	<i>14.</i>
13.	<i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....</i>	<i>15.</i>
14.	<i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine</i>	<i>22.</i>
15.	<i>Prilozi</i>	<i>23.</i>
15.1.	<i>Fotodokumentacija.....</i>	<i>23.</i>
15.2.	<i>Dokumentacija.....</i>	<i>24.</i>
15.3.	<i>Prostorno-planska dokumentacija.....</i>	<i>29.</i>

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

2.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

2.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

2.6. Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utvrđiva te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Korišteni pojmovi: *Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019*

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Korišteni pojam: *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)*

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Korišteni pojam: *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) 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 Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Izrađivač procjembenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 19.09.2025.



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/233
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-06

Zagreb, 23. svibnja 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 pravne osobe SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, podnesenog po Žarku Čuvalu iz Splita, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104B, OIB: 82985072206, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Žarko Čuvalo iz Splita, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe SUPERVISION d.o.o. za poslovanje građevinarstva i nekretnina, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Podnositelj je zahtjevu priložio dokaz o radnom odnosu iz koje proizlazi da je zaposlen u toj pravnoj osobi, izvadak iz sudskog registra i dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za pravnu osobu.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.



6aeiiNHEk-UetEqHeN-kA

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi pribavljeno je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu 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. SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B
– n/r Žarko Čuvalo
2. Pismohrana-ovdje



6aeiiNHEk-UetEqHeN-kA

7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	DALMA D.D. SPLIT U STEČAJNOM POSTUPKU
Zadatak procjene	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Svrha procjene	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U SVRHU KUPOPRODAJE
Dan kakvoće:	19.09.2025.
Dan očevida:	19.09.2025.
Dan vrednovanja:	19.09.2025.
Adresa nekretnine	č.zem. ZEM 135/103, k.o. Kamen (k.č.z 626/103, k.o. Kamen)
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
katastarska općina	Kamen
z.k. uložak	1490
poduložak	-
čest. zem.	ZEM 135/103
površina zemljišta (m ²)	188,00
Tržišna vrijednost zemljišta (€)	9.490,00
Prilaz javnoj površini	Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP - u naravi asfaltni kolni pristup.
Namjena	Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, Izmjenama i dopunama GUP-a Grada Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06 , 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst), predmetna nekretnina nalazi se u građevinskom području, u zoni K - poslovne namjene.
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu Naručitelja:

DALMA D.D. SPLIT U STEČAJNOM POSTUPKU

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
na lokaciji:	č.zem. ZEM 135/103, k.o. Kamen (k.č.z 626/103, k.o. Kamen)
dan kakvoće:	19.09.2025.
dan očevida:	19.09.2025.
dan vrednovanja:	19.09.2025.

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina (na dan očevida 19.09.2025.) označena kao čest. zem. ZEM 135/103, k.o. Kamen, ukupne površine 188,00 m², predstavlja građevinsko zemljište koje se nalazi u naselju Kamen u blizini Splita, a koje u naravi predstavlja asfaltni plato. Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, Izmenama i dopunama GUP-a Grada Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst), predmetna nekretnina nalazi se u građevinskom području, u zoni K - poslovne namjene. Predmet procjene je udio 155/188 u vlasništvu Dalma d.d. Zemljište je ravno i nepravilnog je oblika. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP - u naravi asfaltirani kolni pristup.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

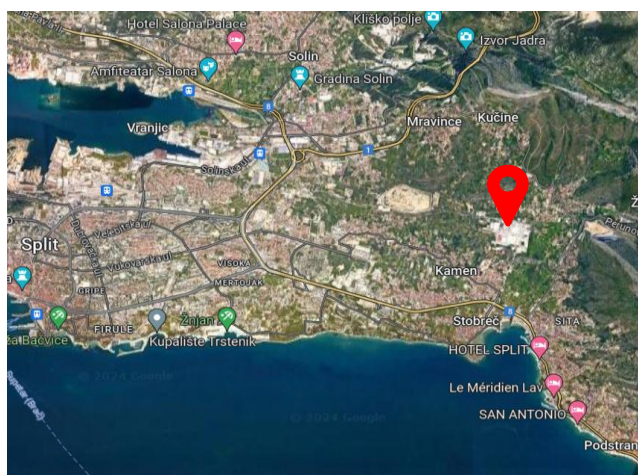
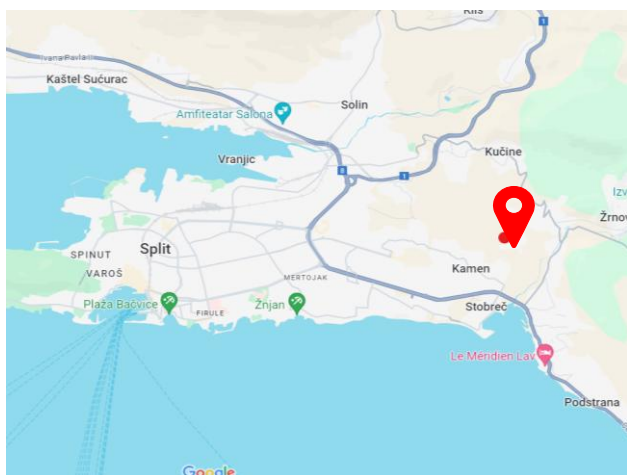
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

9. LOKACIJA

Makro

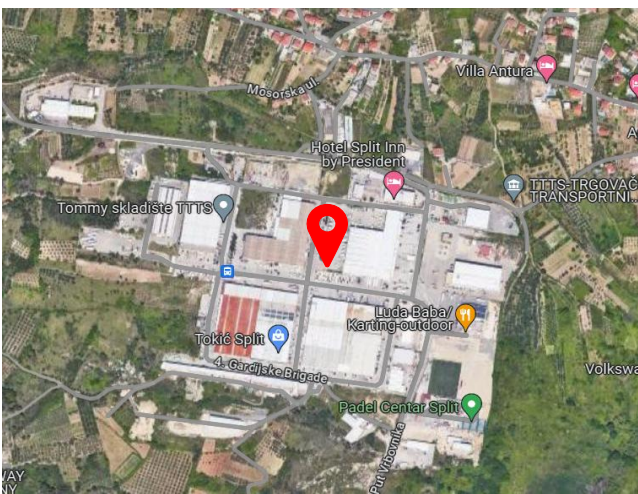
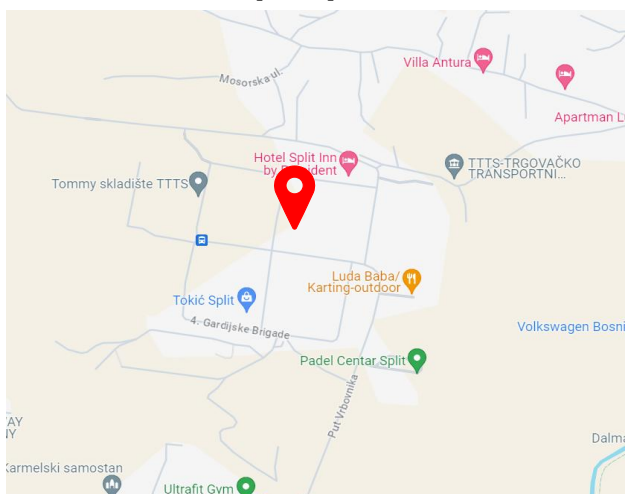
Split je drugi po veličini grad u Hrvatskoj i najveći grad u Dalmaciji. Smješten je na jadranskoj obali u srednjoj Dalmaciji na Splitskom poluotoku koja je okružen oticima Braču, Hvaru, Šolti i Čiovu. Predstavlja upravno sjedište Splitsko-dalmatinske županije kojemu gravitiraju tri najjužnije hrvatske županije, te Hercegovina i dio Bosne. U Hrvatskoj Grad Split je druga po veličini luka, dok je na sredozemlju na trećem mjestu po broju putnika. Također Split predstavlja gospodarsko i kulturno sjedište Dalmacije. Gradsko sjedište predstavlja starovjekovna Dioklecijanova palača iz 4 stoljeća koja je kao i pojedini dijelovi grada pod UNESCO-vom zaštitom od 1979.

Split je podijeljen na 34 gradska kotara: Bačvice, Blatine-Škrabe, Bol, Brda, Grad, Gripe, Kman, Kocunar, Lokve, Lovret, Lučac-Manuš, Mejaši, Meje, Mertojak, Neslanovac, Žnjan-Pazdigrad, Plokite, Pujanke, Ravne njive, Sirobuja, Skalice, Split 3 (Smrdečac i Pisano Kame), Sućidar, Šine, Spinut, Trstenik, Veli Varoš, Visoka, Žnjan. Prema popisu iz 2011. godine Split ima 178.192 stanovnika.



Mikro

Predmetna nekretnost je građevinsko zemljište koje se nalazi u Kameni pokraj Splita. Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, Izmjenama i dopunama GUP-a Grada Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst), predmetna nekretnost nalazi se u građevinskom području, u zoni K - poslovne namjene. Predmetna nekretnost ima neposredan pristup na JPP - u naravi asfaltni kolni pristup.



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Predmetna nekretnina oznake čest. zem. ZEM 135/103, k.o. Kamen, je građevinsko zemljište koje se nalazi u Kamenu u blizini grada Splita.

Vlasnici predmetne nekretnine su:

2. Suvlasnički dio: 155/188

DALMA D.D. SPLIT

4. Suvlasnički dio: 33/188

GLASNOVIĆ JOSIP, OIB: 21142865349, SPINČIĆEVA 2D, SPLIT, SPLIT

k.o. Kamen

z.k.ul. 1490

z.k.č. ZEM 135/103

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je kat.čest.zem. 626/103, k.o. Kamen, površine 188,00 m² (posjedovni list br. 1355).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000
19.09.2025.

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno površinom i sadržajem, ali ne i numeracijom.

10.3. Namjena prostora

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, Izmjenama i dopunama GUP-a Grada Splita (Sl.gl. Grada Splita br. 1/06 , 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst), predmetna nekretnina nalazi se u građevinskom području, u zoni K - poslovne namjene.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na JPP - u naravi asfaltni kolni pristup.

11. POVRŠINA NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

NAZIV		Površina (m²)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
ZEM 135/103		188,00
SVEUKUPNO :		188,00
<i>udio 155/188 DALMA d.d. Split</i>		155,00

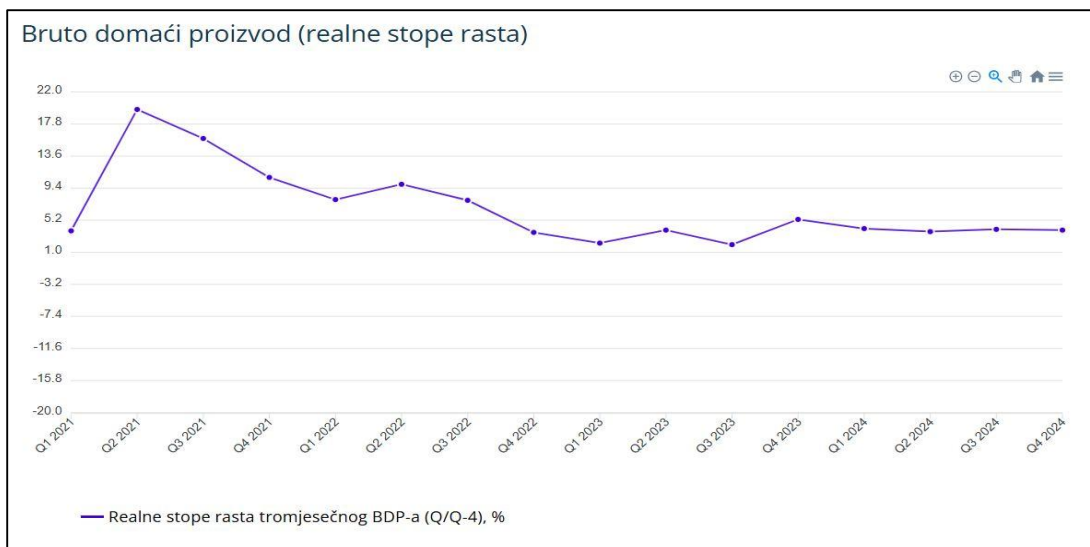
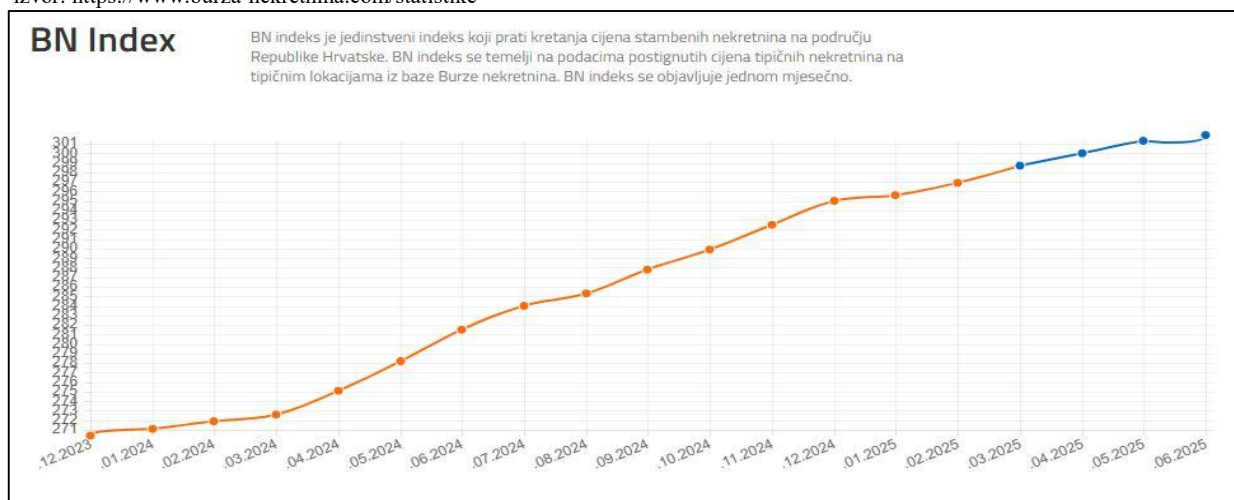
12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljani projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



izvor: <https://www.dzs.hr/>

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je 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.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je 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. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

13.1. Odabir metode procjenjivanja

Obzirom da se radi o procjeni vrijednosti zemljišta, a u skladu sa Zakonom, za procjenu predmetnog zemljišta odabire se poredbena metoda.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

13.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Poredba 1:

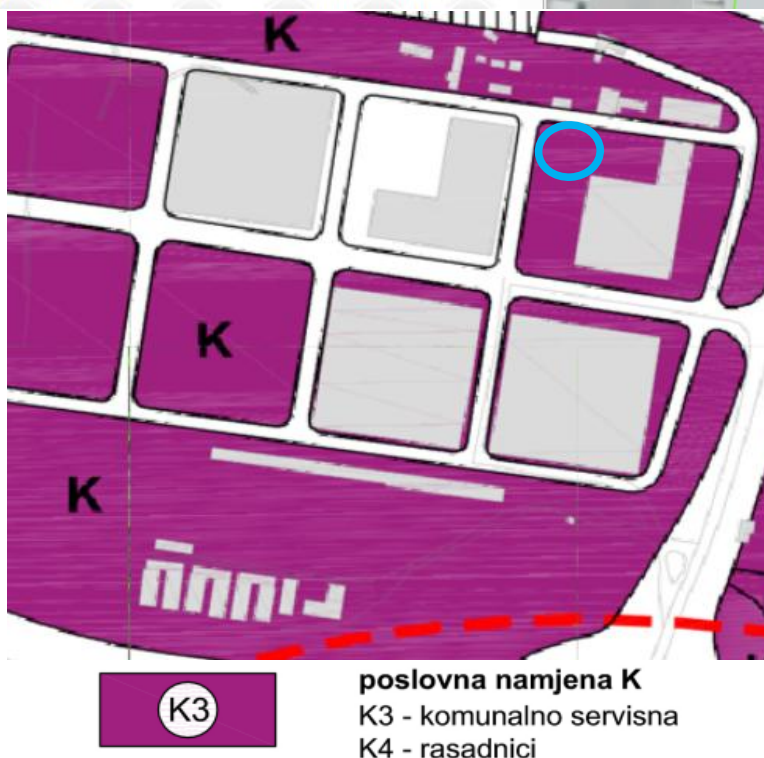
Građevinsko zemljište u Splitu na k.č.z. 626/2, k.o. Kamen, u površini od 336,00 m² u zoni poslovna namjena K. Datum ugovora 05.04.2022. u iznosu od 26.437,54 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Kamen
katastarska čestica:	626/2
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 336,00
cijena:	(€) 26.437,54 78,68 €/m ²
datum:	05.04.2022.
zona prema planu:	poslovna namjena K

Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita ("Službeni glasnik Grada Splita" broj 55/14 - pročišćeni tekst)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1684376
Datum pregleda	29.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4750975
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.05.2022
Površina u prometu	336,00
Vrijednost nekretnine (KN)	200.000,02
Vrijednost nekretnine (EUR)	26.437,54
Datum ugovora	05.04.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KAMEN - POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA



Poredba 2:

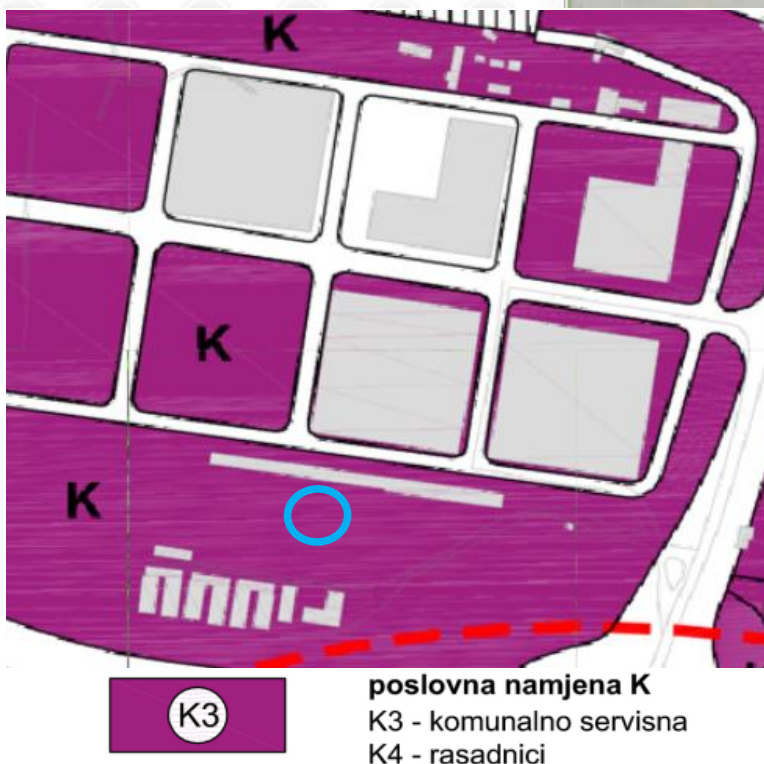
Građevinsko zemljište u Splitu na k.č.z. 626/6, k.o. Kamen, u površini od 1.412,00 m² u zoni poslovna namjena K. Datum ugovora 16.10.2023. u iznosu od 175.000,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Kamen
katastarska čestica:	626/6
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 1.412,00
cijena:	(€) 175.000,00 123,94 €/m ²
datum:	16.10.2023.
zona prema planu:	poslovna namjena K

Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita ("Službeni glasnik Grada Splita" broj 55/14 - pročišćeni tekst)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2031445
Datum pregleda	29.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5190185
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.01.2024
Površina u prometu	1.412,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.318.537,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	175.000,00
Datum ugovora	16.10.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">DA25NENE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KAMEN - POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA



Poredba 3:

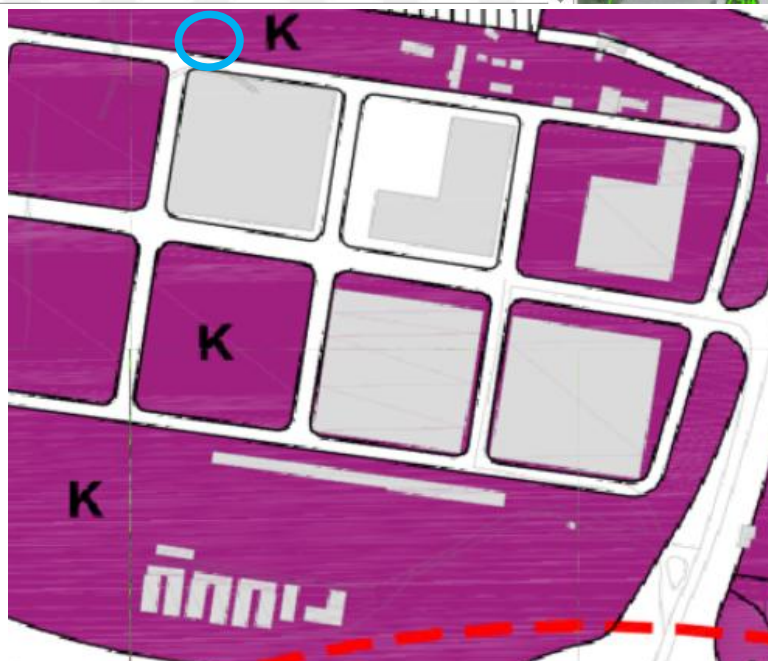
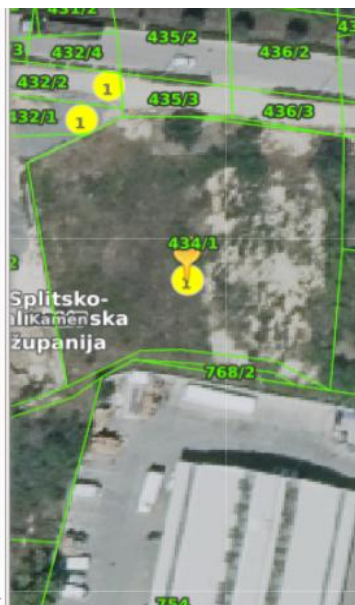
Građevinsko zemljište u Splitu na k.č.z. 434/1, k.o. Kamen, u površini od 2.698,00 m² u zoni poslovna namjena K. Datum ugovora 08.04.2024. u iznosu od 310.270,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Kamen
katastarska čestica:	434/1
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 2.698,00
cijena:	(€) 310.270,00 115,00 €/m ²
datum:	08.04.2024.
zona prema planu:	poslovna namjena K

Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita ("Službeni glasnik Grada Splita" broj 55/14 - pročišćeni tekst)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2117117
Datum pregleda	22.9.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5285419
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.05.2024
Površina u prometu	2.698,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.337.729,31
Vrijednost nekretnine (EUR)	310.270,00
Datum ugovora	08.04.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok	KAMEN - POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA



poslovna namjena K
K3 - komunalno servisna
K4 - rasadnici

13.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52

Redni brojevi poredbi:	1	2	3		
Katastarska općina:	Kamen	Kamen	Kamen		
Katastarska čestica:	626/2	626/6	434/1		
Datum transakcije:	05.04.2022.	16.10.2023.	08.04.2024.		
Površina (m²) :	336,00	1.412,00	2.698,00		
Prodajna vrijednost (€):	26.438	175.000	310.270		
Cijena (€/m²) :	78,68	123,94	115,00		
Indeks/dan transakcije:	151,52	179,04	188,98		
Indeks/dan vrednovanja:	201,93	201,93	201,93		
Korekcijski faktor:	1,33	1,13	1,07		
Međuv.izj.e.cij. (€/m²):	104,86	139,78	122,88		

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

	Procjenjivana	Poredba	Poredba	Poredba		
	nekretnina	br. 1	br. 2	br. 3		
	Kamen	Kamen	Kamen	Kamen		
	626/54	626/2	626/6	434/1		
ULAZNI PODACI						
Zona prema planu:	poslovna namjena K	poslovna namjena K	poslovna namjena K	poslovna namjena K		
Međuvremenski izjednačena cijena	-	35.233,19	197.373,49	331.531,49		
Površina čestice	155,00	336,00	1.412,00	2.698,00		
Cijena po m ²	-	104,86	139,78	122,88		
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)						
Keoficijent iskoristivosti (nadz)	1,60	1,60	1,60	1,60		
Koef. za preračunavanje KP	1,28	1,28	1,28	1,28		
Faktor povećanja/umanjenja		1,00	1,00	1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m ²	122,51	104,86	139,78	122,88		
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	2. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.		
Kolni pristup	da	da	da	da		
Opterećenost zemljišta	da	-	-	-		
Komunalna infrastruktura	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu		
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	155,00	336,00	1.412,00	2.698,00		
Plan u primjeni	da	da	da	da		
Pravni i stvarni razlozi	uredno	uredno	uredno	uredno		
Usklađenost sa prostornim planom u ostalom (širina građevinske čestice...)	da	da	da	da		
Prilagodba (lokacija zemljišta)	1,00	1,00	1,00	1,00		
Prodajna cijena po m ² nakon prilagodbe		104,86	139,78	122,88		
Indikator vrijednosti po m²		104,86	139,78	122,88		

STATISTIKA						
Redni brojevi poredbi:		1	2	3		
Prosjeck:	122,51					
Odstupanje od prosjeka:		-17,65	17,27	0,37		
Kvadrat odstupanja:		311,43	298,42	0,14		
Suma:	609,99					
Standardno odstupanje:	14,26	11,64%				
Pravilo dva-sigma (\pm):	28,52					
Odstupanja od prosjeka:		-0,14	0,14	0,00		
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne		

Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)

0,00%

0,00%

0,00%

Redni brojevi poredbi:	1	2	3		
Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (€/m ²)	104,86	139,78	122,88		

Izračunata vrijednost €/m ²	122,51
--	--------

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
Usklađena vrijednost €/m ²	122,51
Površina nekretnine (m ²)	155,00
Prometna vrijednost (€)	18.988,74

Temeljem priloga 4 Pravilnika zemljište je II kategorije

$$\begin{array}{rclclcl}
 122,51 & \text{€/m}^2 & \times & 0,50 & = & 61,25 & \text{€/m}^2 \\
 61,25 & \text{€/m}^2 & \times & 155,00 & = & 9.494,37 & \text{€}
 \end{array}$$

14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

č.zem. ZEM 135/103, k.o. Kamen (k.č.z 626/103, k.o. Kamen)

na dan kakvoće: 19.09.2025.

na dan očevida: 19.09.2025.

na dan vrednovanja: 19.09.2025.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

iznosi

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
ZEMLJIŠTA

9.490,00

€

zaokruženo (temeljem "Upute o
načinu zaokruživanja povodom
uvođenja Eura")

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Porez na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada iznos PDV-a nije sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Procjenu izradio:

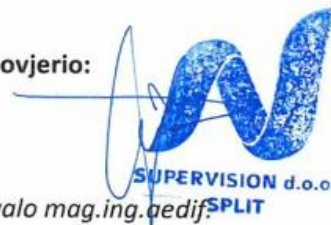


Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo

i procjenu vrijednosti nekretnina

Procjenu ovjerio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

SUPERVISION D.O.O.

15. PRILOZI

15.1. Fotodokumentacija





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 19.09.2025. 09:12

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11285/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1490

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 135/103	NEPLODNO			188	Pripis iz uložka 991
		UKUPNO:			188	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 155/188		
DALMA D.D. SPLIT		
2.1	Zaprimljeno 30.04.2013. broj Z-4970/13 Na temelju Rješenja Financijske agencije, Regionalni centar Zagreb, od dana 25. travnja 2013. godine, pod br. Klase: UP-I/110/07/13-01/1621, Ur.broj: 04-06-13-1621-20 i čl. 51. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi ("Narodne novine" br. 108/12, 144/12), zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Dalma d.d., OIB: 64479860853, Split, Kopilica 5, a glede nekretnine upisane u listu A.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 20.05.2013. broj Z-5675/13 Na temelju Rješenja o ovrši ovog suda broj Ovr-1047/13 od 20. svibnja 2013. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u listu A., vlasništva Dalme d.d. (OIB: 64479860853), iz Splita, Kopilica 5, za 155/188 dijela, utvrđenjem vrijednosti iste, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Branka Buljana, iz Splita, Domovinskog rata 43, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
2.4	Zaprimljeno 21.02.2024.g. pod brojem Z-7776/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, DOPUNSKO RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSLOVNI BROJ 1. ST-156/2012-418 21.02.2024, nad dužnikom DALMA d.d. Split, Kopilica 5 (OIB: 64479860853).	
4. Suvlasnički dio: 33/188		
GLASNOVIĆ JOSIP, OIB: 21142865349, SPINČIČEVA 2D, SPLIT, SPLIT		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 22.05.2012. broj Z-5168/12		
	Na teret nekretnine upisane u lista A, a na temelju Sudske nagodbe zaključene pred Općinskim sudom u Splitu, dana 18. svibnja 2012. godine pod poslovnim br. 2P.441/10, pravo zalogu u iznosu od:		
	-141.760,40 kn sa zateznom kamatom koja na svaki pojedinačni iznos teče na način opisan točkom 1. citirane Sudske nagodbe,		
	-109.868,72 kn sa zateznom kamatom koja na svaki pojedinačni iznos teče na način opisan točkom 2. citirane Sudske nagodbe,		
	-3.075,00 kn sa zateznom kamatom koja na svaki pojedinačni iznos teče na način opisan točkom 3. citirane Sudske nagodbe, uknjižuje se u korist:		
	BULJAN BRANKO, OIB: 87336984631, SPLIT, DOMOVINSKOG RATA 43		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.09.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.09.2025. 09:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAMEN (Mbr. 329789)

Posjedovni list: 1355

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
155/188	LURA D.D., UL.GRADA VUKOVARA 271, ZAGREB (VLASNIK)	
33/188	DIK COMMERCE D.O.O., PUT VRBOVNIKA BB, SPLIT (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		626/103	VRBOVNIK	188	8		
			NEPLODNO	188			
Ukupna površina katastarskih čestica				188			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KAMEN
k.č.br.: 626/103

Stanje na dan: 19.09.2025.

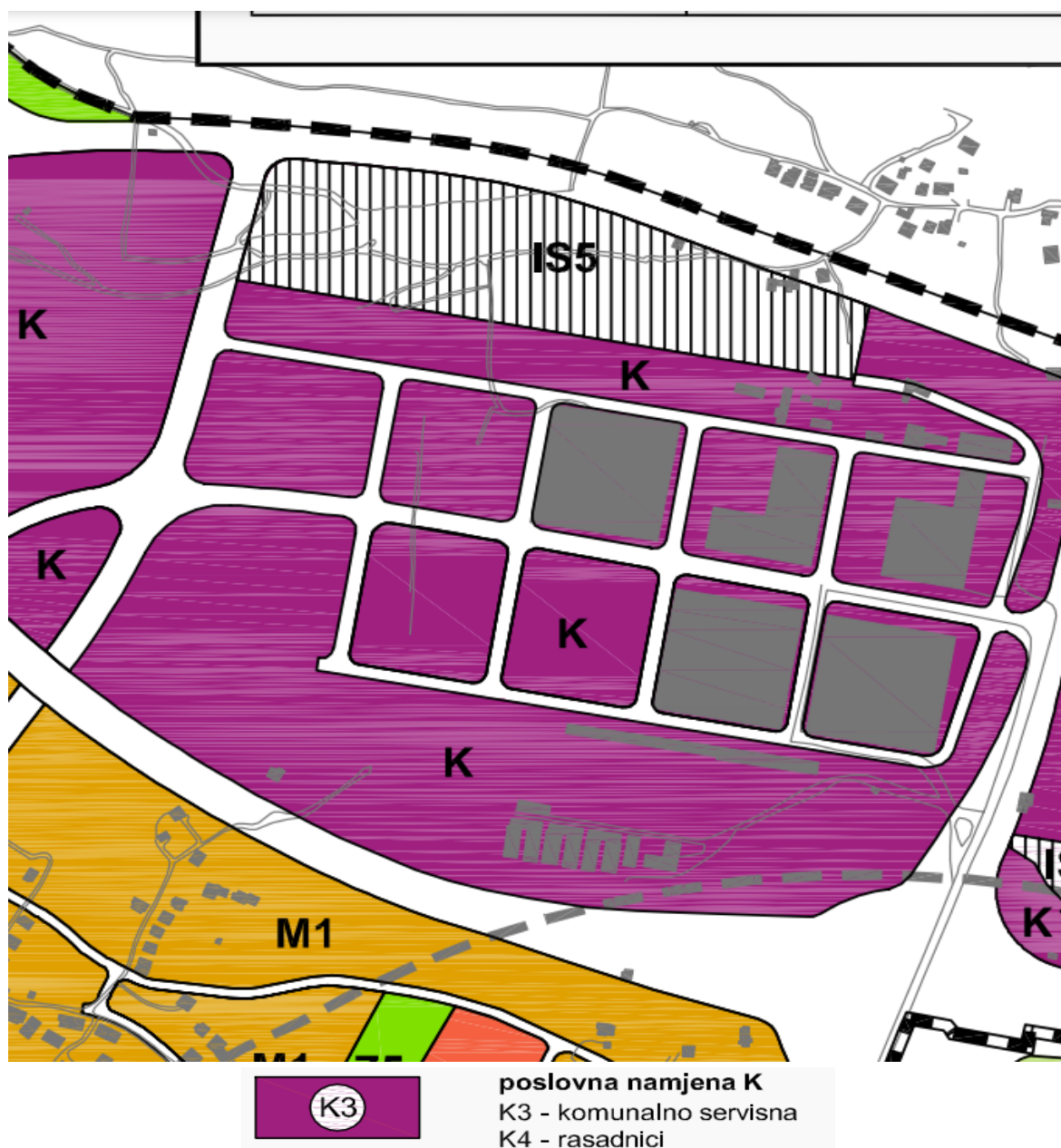
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





15.3. Prostorno-planska dokumentacija



Županija splitsko - dalmatinska		Grad Split	
Naziv prostornog plana:		Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita	
Naziv kartografskog prikaza:		Korištenje i namjena prostora	
Broj kartografskog prikaza:		1.0	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:10000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru:		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:	
"Službeni glasnik Grada Splita", broj 5/06.		"Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08.	
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan	
"Slobodna Dalmacija", 29.07.2007.		od: 06.08.2007. do: 04.09.2007.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
		Marijana Bronzović, dia	
Suglasnost na plan prema članku 24., 26. i 45a. Zakona o prostornom uređenju			
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-01/00055/AU		datum: 19.12.2007.	
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-04/218		datum: 16.01.2008.	

ITIS – Propisuje se izrada urbanističkog plana uređenja za cjelinu zone. Do donošenja UPU-a omogućava se, temeljem ovog Plana, uređenje i nova gradnja unutar prostornih cjelina određenih uličnom mrežom uz uvjet da se idejnim rješenjem obuhvati ukupna prostorna cjelina s okolnim prometnicama. Pokazatelji izgradnje:

- minimalna veličina građevne čestice 1500 m²,
- maksimalni k_{ig} građevne čestice 0,4,
- maksimalna visina građevina 12 m,
- minimalna udaljenost građevina od ruba građevne čestice u skladu s uspostavljenom matricom,
- potreban broj parkirališnih mjesta obvezno je riješiti unutar prostorne cjeline.

Svaka čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu. Omogućava se kroz postupak ishođenja lokacijske dozvole dogradnja ulične mreže u zoni, u skladu s uspostavljenom matricom.