



AGENCIJA MIJANOVIĆ d.o.o.

Hrvatske mornarice 1/I, 21000 Split
info@a-m.hr

+385 21 48 48 48
+385 91 616 1636

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GARAŽNOG MJESTA



Broj elaborata: 345/2025

Naručitelj: Stečajna masa iza CADIS d.o.o., OIB: 81356511904, Ulica Luke Lukića 65,
35000 Slavonski Brod

Nekretnina Garažno parkirno mjesto GM-11
č.z 1399/13, k.č.z. 6673/2 , k.o. Split

Lokacija: Split, Visoka

Datum: 04.12.2025.

IZRADIO: Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

SADRŽAJ:

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE
3. UVOD
4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA
5. LOKACIJA
6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
7. PROCJENA
8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK
9. PRILOZI

2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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.), povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završetku dodiplomskog studija građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerene preslike rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su-460/2019 od 6. prosinca 2019. godine te rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-763/2018 od 21. listopada 2019. godine kojima se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

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

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Ivan Mijanović, Split, Makarska ulica 46
2. Pismohrana-ovdje



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

3. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj: Stečajna masa iza CADIS d.o.o., OIB: 81356511904, Ulica Luke Lukića 65, 35000 Slavonski Brod
Nekretnina: Garažno parkirno mjesto GM-11,č.z 1399/13, k.č.z. 6673/2 , k.o. Split

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno zakonima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten 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 sproveli 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.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA

Nekretnina: Garažno parkirno mjesto GM-11
Lokacija: č.z 1399/13, k.č.z. 6673/2 , k.o. Split

Naručitelj: Stečajna masa iza CADIS d.o.o., OIB: 81356511904, Ulica Luke Lukića 65, 35000 Slavonski Brod

Dan izrade procjembenog elaborata: 04.12.2025.
Dan kakvoće i vrednovanja: 04.12.2025.
Osnova procjene: Tržišna vrijednost
Metodologija procjene: Poredbena metoda
Namjena procjene: Za osobne potrebe
Z.K. izvadak E izvadak od 04.12.2025.
Općinski Sud Split/ZK odjel Split

Zemljišne knjige:

K.O.	Zkul / podul	vlasnik	zčbr	ZK tijelo
Split	17675	Sukladno upisu u ZK	1399/13	

Katastar:

K.O.	kčbr	Posjedovni
Split	6673/2	14648

Opis nekretnine: **2. Suvlasnički dio: 24/1541 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) dijela povezanih s garažnim mjestom označeno kao GM- 11, ukupne površine 13,39 m2, u podrumu II.**

Vlasnik nekretnine: CADIS D.O.O., SPLIT, FRA LUJE MARUNA 5

Teret: IMA sukladno upisu u ZK

ZABILJEŽBA, da je za stambenu zgradu sagrađenu na čest. zem. 1399/13 (garaže u podrumu, po četiri stambene jedinice smještene u suterenu, prizemlju i na prvom katu te tri stambene jedinice na drugom katu) priloženo Rješenje o izvedenom stanju Grada Splita, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjek za prostorno uređenje od 23. travnja 2016. godine, Klasa: UP/I-361-03/13- 04/06551.

Legalitet:

Legalna nekretnina

Pristup: **Nekretnina ima direktan pristup na JPP**

Energetski certifikat -

Godina izgradnje 2004

Zadnja rekonstr./obnova: -

Onečišćenja: Nisu primjećena i mala je vjerovatnost da postoje

Buka: nisu uočeni vanjski izvori buke

Podložnost na klizanje: nije podložno

Potresna opasnost: srednji rizik (vršno ubrzanje < 0,22g)

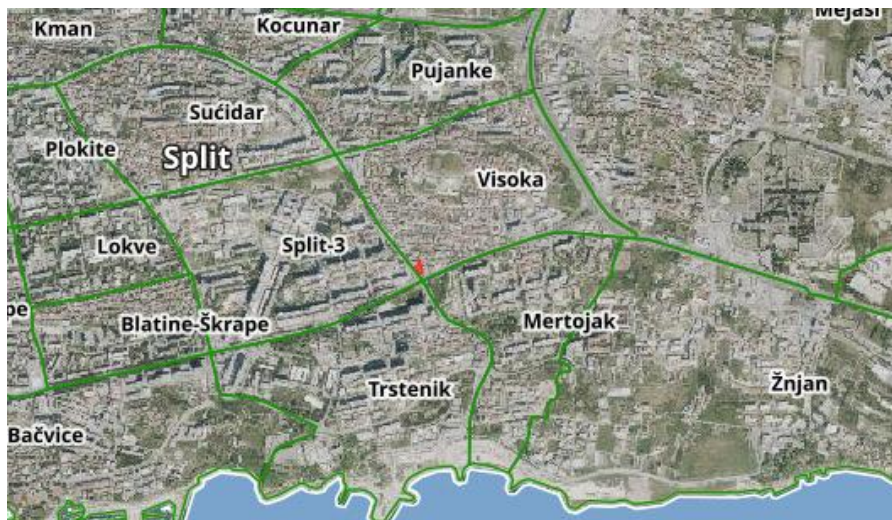
Alternativna upotreba Moguća

NKP (m²) **13,39 m2**

Tržišna vrijednost: 20.181,14 €

5. LOKACIJA

MAKRO

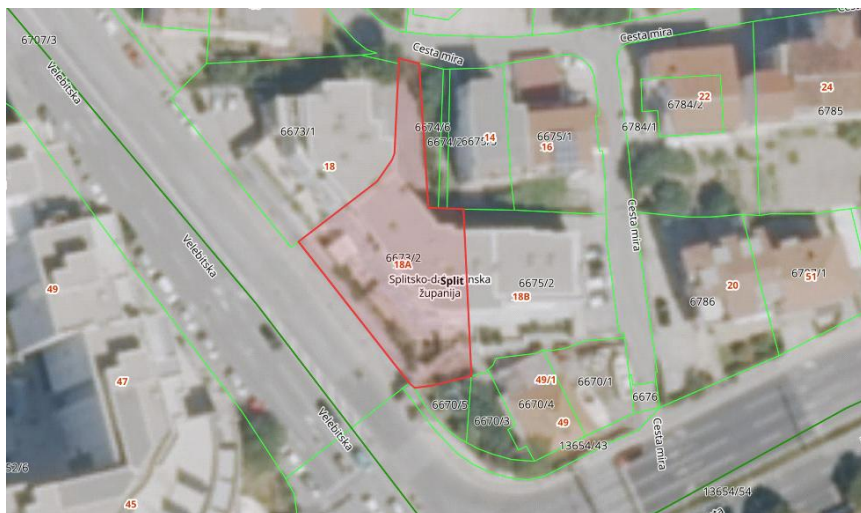


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske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

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Hrvatska je imala 3,871.833 stanovnika. Hrvati čine više od 90 % stanovništva, a najbrojnija manjina su Srbi. Najveći dio stanovništva je kršćanske vjere, dok je među kršćanima najviše vjernika katoličke vjeroispovijesti.

Prema političkomu ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija, a u ekonomskom smislu okrenuta je tržišnomu gospodarstvu. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. godine.[3][4] Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlantskog ugovora, Europske unije i Schengenskog prostora.

MIKRO



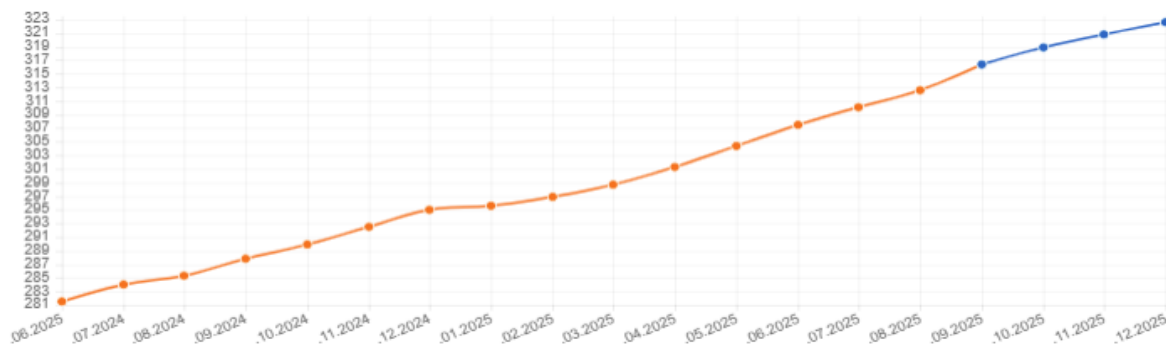
Predmetna nekretnina nalazi se Splitu, predio Visoka, anagrafske oznake Velebitska 18A. Lokacija je vrlo dobra, opremljena s potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezana sa ostalim dijelom naselja. Pristup nekretnini je s Velebitske ulice preko rolo podiznih vrata.

6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

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%.

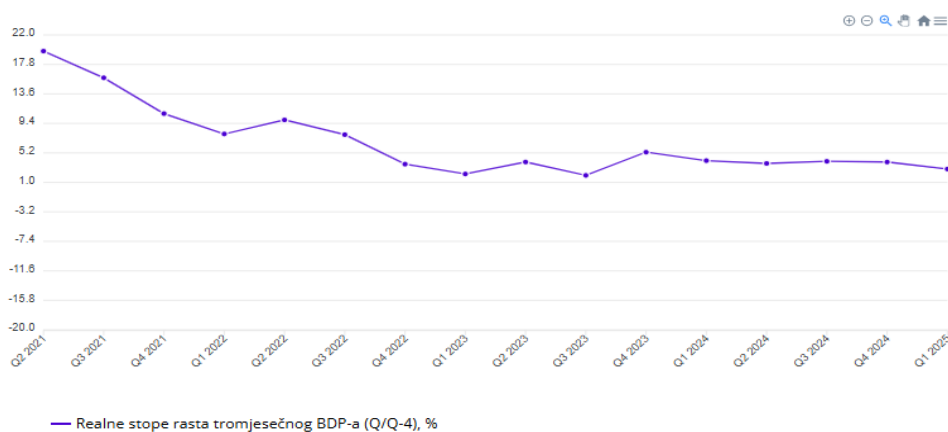
Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako 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 postavljene projekcije 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 poštožili. 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>

Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



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

7. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 04.12.2025. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata

Površina preuzete iz dostavljene dokumentacije te pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod:	na parceli
Kanalizacija:	na parceli
Toplovod:	nedostupan
Telefon:	nedostupan
El. struja	priključeno
Plin:	nedostupan

ZGRADA

Godina izgradnje	2004
Godina obnove:	-
Katnost:	Po1 + Po2 + Pr + 02Kt + Ndg
Temelji:	AB
Hidroizolacija poda:	izvedena
Termoizolacija poda:	nije izvedena
Nosiva konstrukcija:	Armiranobetonski stupovi + grede
Ispuna:	Opeka
Međukatna konstru.:	AB ploča
Krovna konst. + pokrov:	Ravni krov + slojevi izolacije
Limarija:	-
Pročelje	ETICS
Položaj:	J
Prostorije:	garaža
Vanjska stolarija (prozori):	-
Lift:	-
Pregradni zidovi:	-
Obrada zidova:	boja
Obrada podova:	epoksidni pod
Unutanja stolarija:	-
Grijanje:	-
Klima:	-
Mrežna instalacija:	da
Alarm/video nadzor	ne

Stanje: Nekretnina je stara 21 godinu, u vrlo dobrom stanju. Nisu uočeni nedostaci koji bi utjecali na uporabljivost i vijek trajanja.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Napomena: Površina preuzeta iz dostavljene dokumentacije te pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku

GARAŽA	P (m2)	koef.	
Garaža	13,39	x	1,00 = 13,39 m2
Netto korisna površina (NKP) =			= 13,39 m2
Bruto korisna površina (BKP) =	13,39	x	1,20 = 16,07 m2
Volumen stana (BV)	13,39	x	2,70 = 36,15 m3

Napomena: Za potrebe izrade elaborata koristit će se površina stana preuzeta iz dostavljene dokumentacije, pomnožena s koeficijentima sukladno Zakonu i Pravilniku.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Netto građevinska površina (NKP) =	=	13,39	m ²
Brutto građevinska površina (BKP) =	=	16,07	m ²
Volumen objekta (BV) =	=	36,15	m ³

4. METODA PROCJENE

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, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (e-nekretnine).

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

5. METODA PROCJENE

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbeni metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Garaža u Splitu, anagrafske oznake Tučepska ulica 20, površine 12,5 m². Kupoprodaja obavljena 26.02.2024. za iznos od 18000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)


Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2082968
Datum pregleda		4.12.2025.
Vrsta nekretnine		PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)		5243081
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		22.03.2024
Površina u prometu		12,50
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		18.000,00
Datum ugovora		26.02.2024
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		DA
• Optiranje		NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		ŽNJAN - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Nekretnina 2

Garaža u Splitu, anagrafske oznake Moliških hrvata 110, površine 12,5 m². Kupoprodaja obavljena 21.03.2023. za iznos od 12000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

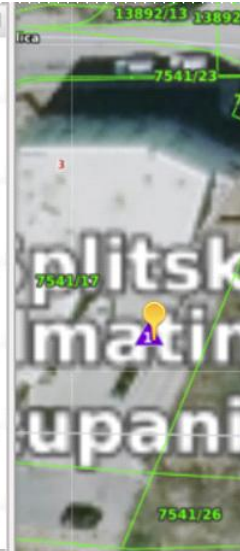
Parkirno - garažno mjesto (PGM) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1938787
Datum pregleda		4.12.2025.
Vrsta nekretnine		PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)		5071262
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		25.08.2023
Površina u prometu		12,50
Vrijednost nekretnine (KN)		90.414,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		12.000,00
Datum ugovora		21.03.2023
POREZI:		
• 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		MERTOJAK - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Nekretnina 3

Garaža u Splitu, anagrafske oznake Tučepaska ulica 3, površine 12,27 m². Kupoprodaja obavljena 29.11.2022. za iznos od 15000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)


Parkirno - garažno mjesto (PGM) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1805610
Datum pregleda		4.12.2025.
Vrsta nekretnine		PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)		4902608
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		28.12.2022
Površina u prometu		12,27
Vrijednost nekretnine (KN)		113.160,27
Vrijednost nekretnine (EUR)		15.000,00
Datum ugovora		29.11.2022
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		ŽNJAN - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Prikaz lokacije procenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta



Indeks cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>	ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Othert</i>
2021.	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
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3						
	Q4						

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP = 13,39 m²

PODACI O NEKRETNINI	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Split	Split	Split	Splitu
	Lokacija	Visoka	Omiš	Omiš	Omiš
	Nekretnina	garaža	garaža	garaža	garaža
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podataka	-	Kupoprodaja	Kupoprodaja	Kupoprodaja
	Datum transakc./objave	04.12.2025.	26.02.2024.	21.03.2023.	29.11.2022.
	Površina (m ²)	13,39	12,50	12,50	12,27
	Cijena (€)	-	18.000,00	12.000,00	15.000,00
	Cijena (€/m ²)		1.440,00	960,00	1.222,49
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	4Q2025	1Q2024	1Q2023	4Q2022
	DZS indeks	212,31	181,47	166,65	160,87
	Vremensko usklađenje	-	17,00%	27,40%	32,00%
	Korigirana vrijed. po m ²	-	1.684,80	1.223,04	1.613,69
	Lokacija-kategorija	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	< 40 m2	< 40 m2	< 40 m2	< 40 m2
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Namjena	Garaža	Garaža	Garaža	Garaža
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Opće stanje prostora	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Pozicija	ostali katovi	ostali katovi	ostali katovi	ostali katovi
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupna korekcija	-	0%	0%	0%
	Korigirana vrijed. po m ²	1.507,18	1.684,80	1.223,04	1.613,69
	Ukupno korigirana cijena	1.507,18	1.684,80	1.223,04	1.613,69
	Odstupanje od prosjeka	-	177,62	-284,14	106,51
	Kvadrat odstupanja	123.628,78	31.548,86	80.735,54	11.344,38
	Standardna devijacija - σ	157,24			
	Dvostruka devijacija - 2σ	314,48			
	Odstupanje od prosjeka		12%	-19%	7%
	(-30% do +30%)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
	Odstupanje od 2σ (±)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

ZAKLJUČAK - GARAŽA

Površina nekretnine	13,39	m ²
Vrijednost po m ²	1.507,18	€/m ²
Tržišna vrijednost	20.181,14	€

8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

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

Nekretnine: Garažno parkirno mjesto GM-11

Na adresi: č.z 1399/13, k.č.z. 6673/2 , k.o. Split

Naručitelja: Stečajna masa iza CADIS d.o.o., OIB: 81356511904, Ulica Luke Lukića 65, 35000 Slavonski Brod

- Tržišna vrijednost SVEUKUPNO (TV):

20.181,14 €

- Zaokruženo sukladno Zakonu (članak 68. stavka 5. - NN78/15 i NN 105/15)

20.000,00 €

U prikazane cijene nije uključen porez na nekretninu.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

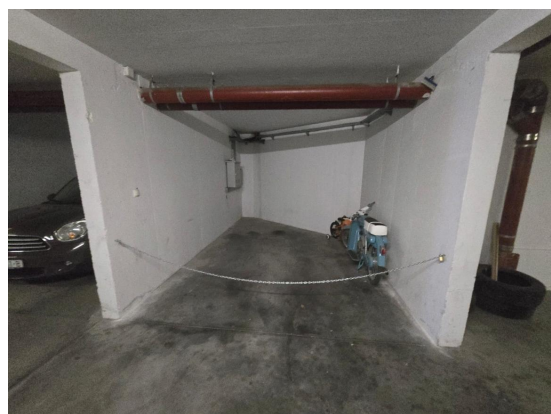
IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

U Splitu 04.12.2025.

9. PRILOZI

PRILOG 1



PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 04.12.2025. 10:43

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36960/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 17675

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1399/13	ZGRADA, DVORIŠTE			693	
		ZGRADA			459	
		DVORIŠTE			234	
		UKUPNO:			693	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 05.07.2016.g. pod brojem Z-14221/2016	
1.1	ZABILJEŽBA, da je za stambenu zgradu sagrađenu na čest. zem. 1399/13 (garaže u podrumu, po četiri stambene jedinice smještene u suterenu, prizemlju i na prvom katu te tri stambene jedinice na drugom katu) priloženo Rješenje o izvedenom stanju Grada Splita, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjek za prostorno uređenje od 23. travnja 2016. godine, Klasa: UP/I-361-03/13-04/06551.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 24/1541 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
	dijela povezanih s garažnim mjestom označeno kao GM- 11, ukupne površine 13,39 m2, u podrumu II.	
	CADIS D.O.O., SPLIT, FRA LUJE MARUNA 5	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 08. studenog 2004. Z-11783/04 (Z-9398/04) Na temelju izjave o etažiranju od 28. listopada 2004, na teret manipulativnog prostora u podrumu II čest. zem. 1399/13, uknjižuje se pravo služnosti pristupa kolnim putem za sva garažna mjesta položena u nivou podruma II. objekta izgrađenog na čest. zem. 1399/11.		



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

Stanje na dan: 04.12.2025. 10:50

NESLUŽBENA KOPIJA

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 14648
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
0	306/1541	CADIS D.O.O., CESTA MIRA 18/B, SPLIT (VLASNIK)	1/1	
1	27/1541	VUČEMLOVIĆ OLGA-MATILDA, NY 11102 ASTORIA, 24-34 27, SAD (VLASNIK)	1/2	26297427502
		VUČEMLOVIĆ JURE, NY 11102 ASTORIA, 24-34 27, SAD (VLASNIK)	1/2	25113880392
4	29/1541	ČELAN ANTE, CESTA MIRA 18/A, SPLIT (VLASNIK)	1/1	80946976752
6	32/1541	RANČIĆ LUCIJA, VELEBITSKA 99, SPLIT (VLASNIK)	1/1	69311415642
7	28/1541	BONAČIĆ NOVOSEL ANTONIJELA, UZ PJACU 6, 21420 BOL, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	64160572535
8	29/1541	MILANOVIĆ ŽELJKO, ULICA PRVIH HRVATSKIH REDARSTVENIKA 7, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77239127660
9	25/1541	UROŠEVIĆ BEROŠ MARINA, A.B.ŠIMIĆA 12, SPLIT (VLASNIK)	1/1	76610697986
		MILANOVIĆ ŽELJKO, ULICA PRVIH HRVATSKIH REDARSTVENIKA 7, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77239127660
10	29/1541	JURKOVIĆ ZVONIMIR, VRH LUČAC 29, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	59307079156
11	25/1541	PODRUG SREČKO, PETRA KREŠIMIRA IV 76, SOLIN (VLASNIK)	1/1	69387154777
12	99/1541	MATOŠIĆ MARIJA, CESTA MIRA 18A, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	29050481150
13	134/1541	MATULIĆ SLAVICA, R.KATALINIĆA-JERETOVA 7, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22390692553
14	72/1541	BILONIĆ ZLATKA, CESTA MIRA 18A, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	32340871615
15	84/1541	MELADA VEDRANA, DUBROVAČKA 55, SPLIT (VLASNIK)	1/1	55828936242
16	77/1541	RANČIĆ LUCIJA, VELEBITSKA 99, SPLIT (VLASNIK)	1/1	69311415642

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
17	47/1541	TRUTANIĆ SANDA, TOME DIDOLIĆA 18, SELCA (VLASNIK)	1/4	13679346510
		ŠKRPAĆA ĐANA, PUT ULINOVA 4, NOVO SELO (VLASNIK)	1/4	02096069899
		JURAS TONKA, POSTIRA (VLASNIK)	1/2	68183841798
		JURAS TONKA, PUT PJACE 23, POSTIRA (PLODOUŽIVATELJ)		68183841798
		JURAS TONKA, PUT PJACE 23, POSTIRA (PLODOUŽIVATELJ)		68183841798
18	58/1541	MILANOVIĆ ŽELJKO, ULICA PRVIH HRVATSKIH REDARSTVENIKA 7, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77239127660
19	76/1541	BONAČIĆ NOVOSEL ANTONIJELA, UZ PJACU 6, 21420 BOL, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	64160572535
20	47/1541	MIMICA VANJA, CESTA MIRA 18/A, SPLIT (VLASNIK)	1/1	49255341129
21	58/1541	PODRUG SREČKO, PETRA KREŠIMIRA IV 76, SOLIN (VLASNIK)	1/1	69387154777
22	60/1541	PUZINA ŽELJKA, CESTA MIRA 18A, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	45773107882
31	116/1541	RADEVENJIĆ BELAS LIDIJA, PAPANDOPULOVA 31, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	15491862702

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
		6673/2	CESTA MIRA	693	59		
			STAMB. ZGR.	459			
			DVORIŠTE	234			
Ukupna površina katastarskih čestica				693			

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. SPLIT
k.č.br.: 6673/2

Stanje na dan: 04.12.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



K.O.

SPLIT

Ovaj elaborat sastavljen je
d.b. potpise klase.

361-08/04-01/344
08. 11. 2004



Ž- 11783/09

predmet : BR:20/04

ELABORAT ETAŽIRANJA-objekt "K2"

(izdvajanje samostalnih uporabnih cjelina)

ANAGRAFSKE OZNAKE: Cesta Mira 18A

lokalitet : č.zem:1399/13,Kat.br(6673/2)
K.O.SPLIT

investitor : "CADIS"d.o.o.
Split,Fra Luje Maruna 5

IZRADIO:

MEJA d.o.o., Split, Slavičeva 15
Poduzeće za geodetske poslove
graditeljstvo i promet nekretninama

MEJA d.o.o.
SPLIT

Izradila: Marija Vrvilo,geodet

Direktor: Mladen Vujnović,ovlašteni mjernik
Klasa: 930-01/01-01/512

Split,22.listopada.2004.god.

**2.ISKAZ NETTO POVRŠINA SAMOSTALNIH UPORABNIH CJELINA
U PREDMETNOM OBJEKTU, **OBJEKT «K2»****

*1.Etaža podruma2-etaža garažnih mjesta sa pripadajućim
manipulativnim prostorom u isključivom
vlasništvu parkirnih mjesta unutar podrumske etaže.*

Na ovoj etaži nalazi se 16(šesnaest) samostalnih uporabnih cjelina i to:

-GARAŽNO MJESTO	G.M.9	P=15.08m ²
-GARAŽNO MJESTO	G.M.10	P=18.44m ²
-GARAŽNO MJESTO	G.M.11	P=13.39m ²
-GARAŽNO MJESTO	G.M.12	P=14.28m ²
-GARAŽNO MJESTO	G.M.13	P=16.12m ²
-GARAŽNO MJESTO	G.M.14	P=14.28m ²
-GARAŽNO MJESTO	G.M.15	P=17.80m ²
-GARAŽNO MJESTO	G.M.16	P=11.47m ²
-GARAŽNO MJESTO	G.M.17	P=11.73m ²
-GARAŽNO MJESTO	G.M.18	P=12.85m ²
-GARAŽNO MJESTO	G.M.19	P=22.91m ²
-GARAŽNO MJESTO	G.M.20	P=15.30m ²
-GARAŽNO MJESTO	G.M.21	P=16.32m ²
-GARAŽNO MJESTO	G.M.22	P=14.28m ²
-GARAŽNO MJESTO	G.M.23	P=16.32m ²
-GARAŽNO MJESTO	G.M.24	P=14.28m ²

UKUPNO:

P=244.85m²

Pristup na navedene samostalne cjeline ove etaže je sa nivoa postojećeg terena a sastoji se od manipulativnog prostora u površini od P=191.65m².

Zajednička površina na ovoj etaži je predprostor i unutarnje stubište
sveukupne površine 16.82m².

OBJEKT K1

OBJEKT K2

LEGENDA:

- SAVJETNA UPOREBNA CILINA
- ZAJEDNIČKA PODRUMA
- UKUPNE STUPELJ
- PROSTOR P=16.53m²
- MANIPULATIVNI PROSTOR
- P=19.53m²

ROOMS AND AREAS:

- G.M. 14 P=14.28m²
- G.M. 13 P=16.32m²
- G.M. 12 P=14.28m²
- G.M. 11 P=13.39m²
- G.M. 10 P=14.44m²
- G.M. 9 P=15.08m²
- G.M. 15 P=17.50m²
- G.M. 16 P=11.47m²
- G.M. 17 P=11.73m²
- G.M. 18 P=12.85m²
- G.M. 19 P=22.51m²
- G.M. 20 P=15.30m²
- G.M. 21 P=16.32m²
- G.M. 22 P=14.28m²
- G.M. 23 P=16.32m²
- G.M. 24 P=14.28m²
- UKUPNE STUPELJ P=13.55m²
- PROSTOR P=7.77m²
- MANIPULATIVNI PROSTOR P=19.55m²

OBJEKT K2

TLOCRT PODRUMA 2

ETAŽA GARAZA

MJ 1:20

OBJEKT K1

OBJEKT K2

LEGENDA:

- SAVJETNA UPOŠIBNA CELINA
- ZAJEDNIČKA PODRUM
- UNITARNE STUPE
- PROSTOR P=16.53m²
- MANIPULATIVNI PROSTOR P=19.53m²

ROOMS AND AREAS:

- G.M. 14 P=14.28m²
- G.M. 13 P=16.32m²
- G.M. 12 P=14.28m²
- G.M. 11 P=13.39m²
- G.M. 10 P=14.44m²
- G.M. 9 P=15.08m²
- G.M. 15 P=17.50m²
- G.M. 16 P=11.47m²
- G.M. 17 P=11.73m²
- G.M. 18 P=12.85m²
- G.M. 19 P=22.51m²
- G.M. 20 P=15.30m²
- G.M. 21 P=16.32m²
- G.M. 22 P=14.28m²
- G.M. 23 P=16.32m²
- G.M. 24 P=14.28m²
- UNITARNE STUPE P=13.35m²
- PROSTOR P=7.77m²
- MANIPULATIVNI PROSTOR P=19.55m²

OBJEKT K2

TLOCRT PODRUMA 2

ETAŽA GARAZA

MJ 1:20

PRILOG 3 - ZAKONI

ZAKONI

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)

Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)

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)

Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)

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 i 42/19)

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)

Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)

Prostorni planovi JLS

Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa

Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i

Normativi RH za građevinarstvo

Standardna kalkulacija (Bilten IGH)

Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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