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 O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: **260/2025**

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Nekretnina: č.zem.br. 1551/9 1551/13 k.o. Split
k.č.z. 7517/9 7517/13 k.o. Split

Lokacija: Split, Pazdigrad

Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA C.T.K. ZAGREB, OIB: 53107903194

Datum: 30.09.2025.

IZRADIO:

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

IVAN MIJANOVIĆ

Digitalno potpisao: IVAN MIJANOVIĆ
Datum: 2025.10.06 20:26:14 +02'00'

SADRŽAJ:

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA
4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUNA
12. IZNOS NAKNADE ZA PROCJENJIVANU NEKRETNINU
13. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK
14. 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

R J E Š E NJ E

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.

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

REPUBLIKA HRVATSKA 23 ZAGREB MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

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

8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

4. 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 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.

5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA

5.1. ZADATAK:

Sukladno NALOGU Naručitelja od 01.09.2025. potrebno je izraditi Procjena tržišne vrijednosti nekretnine oznake k.č.z. 7517/9 7517/13 k.o. Split

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine a prema zadatku Naručitelja. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina izvlaštene nekretnine procjenjuju se sukladno načelu prethodnog učinka.

Načelo prethodnog učinka (čl. 4, st.1, podstavak 43. Zakona): 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 konjukturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti.

5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE

Dan očevida:	30.09.2025.
Dan kakvoće:	**Dan donišenja Izmjene i dopune GUP-a Grada Splita, 04.05.1995.**
Dan vrednovanja:	30.09.2025.
Naručitelj:	STEČAJNA MASA IZA C.T.K. ZAGREB, OIB: 53107903194

5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Četvrt:	Pazdigrad
Grad:	Split
Županija	Splitsko-dalmatinska
Upis:	Izvadak iz zemljišne knjige
Katastarska općina:	Split
ZK IZVADAK:	19371,
Nekretnina:	č.zem.br. 1551/9 1551/13 k.o. Split k.č.z. 7517/9 7517/13 k.o. Split
Osnova procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Kategorija zemljišta:	2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
Opis nekretnine:	Predmetna nekretnina nalazi se u Splitu. Na dan očevida predmetna nekretnina predstavlja buduću javnu prometnu površinu (dio zapušteni parking dio asfaltna prometna površina). Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Nekretnina II. kategorije. Nekretnina oznake k.č. 7517/9 u naravi predstavlja kompletno asfaltnu prometnu površinu. Pregledom službenih stranica Gis Grada Splita vidljivo je da ista predstavlja nerazvstanu prometnicu. Nekretnina oznake k.č. 7517/13 u naravi predstavlja dijelom nerazvrstanu prometnicu (asfaltni plato) te dijelom zemljani plato. Preko navedene nekretnine dolazi se do susjednog objekta te ista predstavlja jedini pristupni put navedenom. Predmetne nekretnine predstavljaju površinu buduće ili trenutne trajne javne namjene. Čl. 47 Zakona određena je izrada procjena nekretnina odnosno površina javne namjene te se ista utvrđuje prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja (načelo prethodnog učinka).

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 konjunkturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)

Napomena:	**Metodom prethodnog učinka vidljivo je da nekretnine predstavljaju Građevinsko zemljište II. Kategorije, nepravilnog izduženog oblika.**
Pristup na JPP:	Nekretnina ima direktan pristup na JPP
Odvodnja:	Terenom
Dozvole ishođene na čestici:	Nisu dostavljene

5.4. MAKRO I MIKRO 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

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

6.1. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

ZK izvadak: E IZVADAK OD 30.09.2025.
Općinski sud: Split/ZK odjel Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest - ZK (m^2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos.List	
Split	19371	1551/9		Split	7517/9	14250	190,00
Split	19371	1551/13		Split	7517/13	14250	220,00

Opis nekretnine: Prirodno neplodno zemljište

Ukupna površina čest: 410,00 m^2

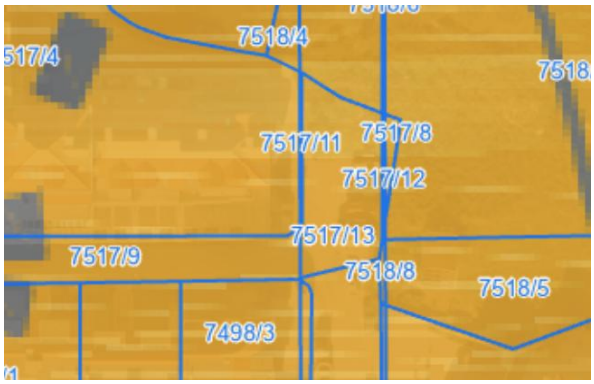
Vlasnik (zemljišnik): Sukladno upisu (PRILOG 14)

Posjedni (katastar): Sukladno upisu (PRILOG 14)

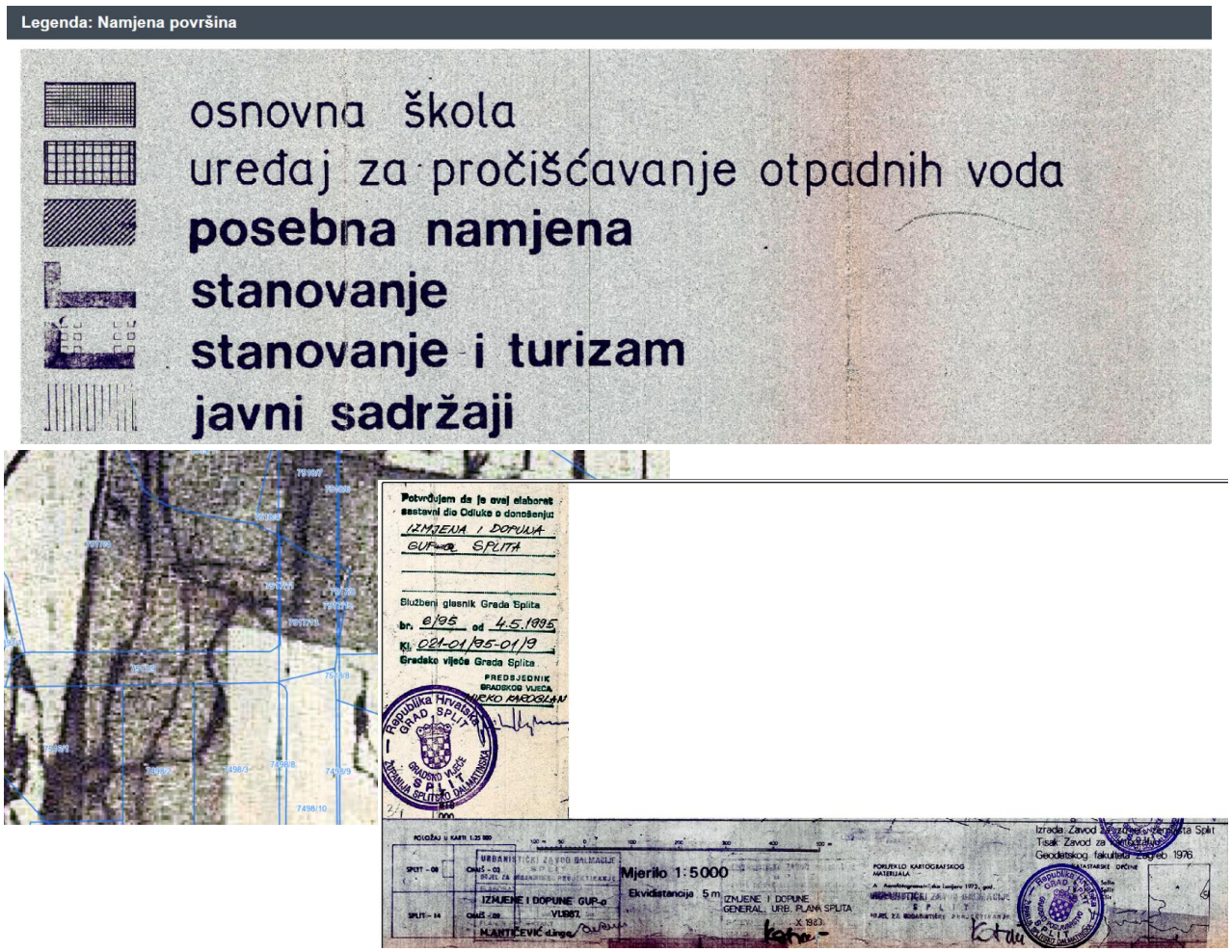
Teret: Sukladno upisu u ZK (PRILOG 14)

6.2. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Sukladno postojećem GUP-u Grada Splita nekretnina predstavlja zemljište mješovite namjene, a za koju je pregledom javno dostupnog sustava ispu.mgipu utvrđeno da je na predmetnoj nekretnini ishođena lokacijska dozvola te se radi o nekretnini trajne javne namjene. Slijedom navedenog Vještak pregledava prostorno plansku dokumentaciju koja je važila na snazi neposredno prije donošenja navedenog GUP-a.



Sukladno načelu prethodnog učinka za potrebe određivanja vrijednosti Procjenitelj utvrđuje stanje nekretine prije promjene namjene, odnosno prije isključenja zemljišta javne namjene iz daljnjeg konjukturnog razvoja. Prema Izmjenama i dopunama GUP-a Grada SPlita od 04.05.1995. godine nekretnine se nalaze u području stanovanja.

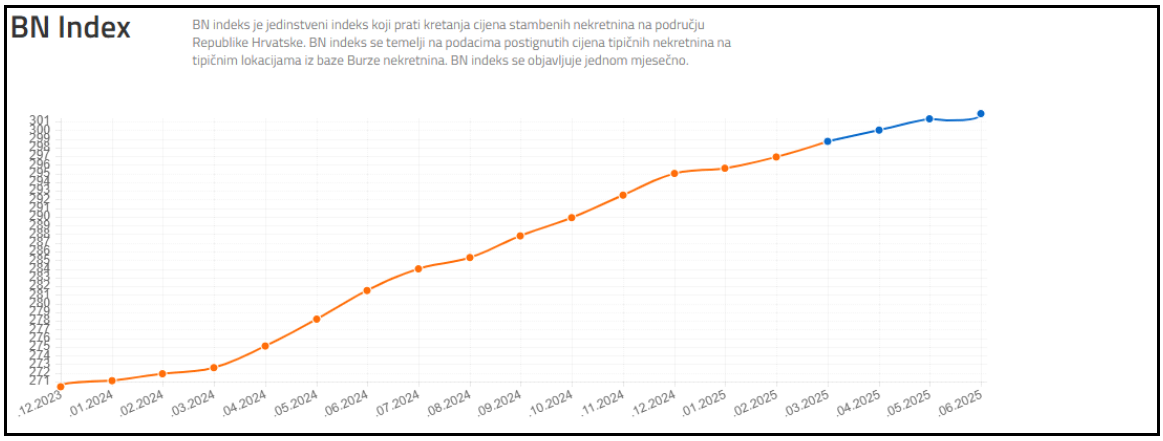


7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

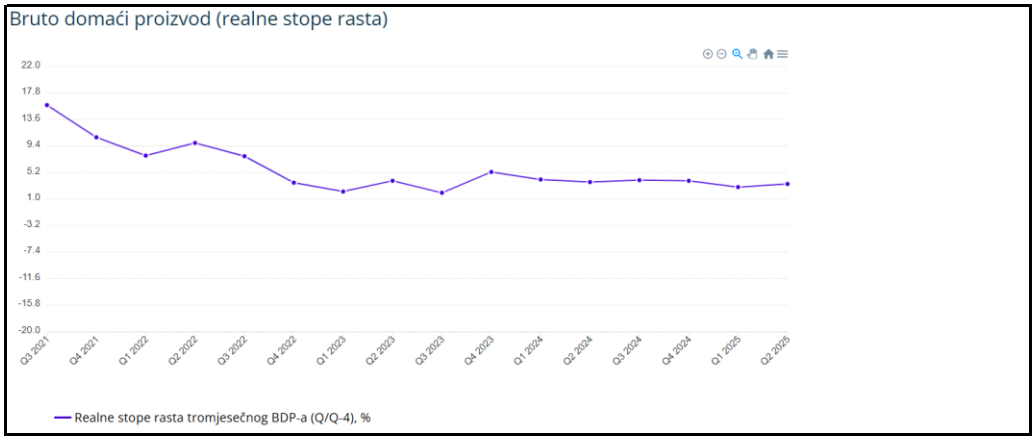
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim 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 postavljeni 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/

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

8.1. 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 poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Splitu, Pazdigrad, oznake k.č.z. 7541/12, k.o. Splitu, Pazdigrad. Zemljište je površine 785 m2. Kupoprodaja je obavljena 17.01.2024. za iznos od 635000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2130616
Datum pregleda	30.9.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5301677
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.06.2024
Površina u prometu	785,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.784.407,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	635.000,00
Datum ugovora	17.01.2024
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŽNJAN - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Splitu, oznake k.č.z. 7553/1, k.o. Splitu. Zemljište je površine 783 m2. Kupoprodaja je obavljena 13.03.2024. za iznos od 783000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2106880
Datum pregleda	30.9.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5272699
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.04.2024
Površina u prometu	783,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.899.513,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	783.000,00
Datum ugovora	13.03.2024
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	DA
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŽNJAN - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

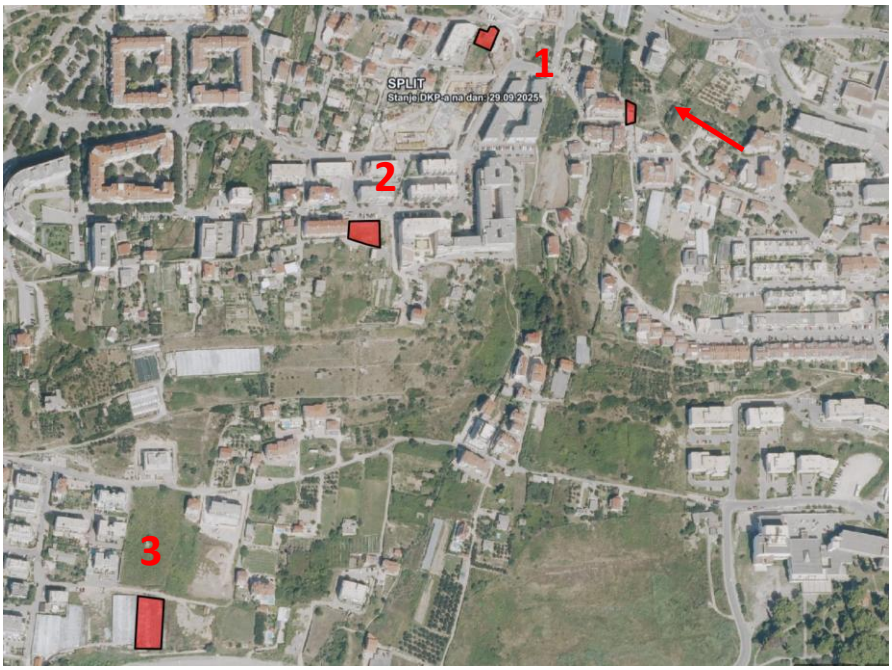
Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Splitu, oznake k.č.z. 10136/5, k.o. Split. Zemljište je površine 324,93 m2. Kupoprodaja je obavljena 01.08.2022. za iznos od 218895,45 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1767922
Datum pregleda	30.9.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4851118
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.10.2022
Površina u prometu	324,93
Vrijednost nekretnine (KN)	1.698.940,04
Vrijednost nekretnine (EUR)	226.100,00
Datum ugovora	01.08.2022
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	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŽNJAN - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M3 - MJEŠOVITA NAMJENA - STANOVANJE I TURIZAM

Prikaz lokacije procjenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta



9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmetna nekretnina sukladno čl. 46. st. 3 predstavlja trajnu odnosno buduću površinu javne namjene, odnosno površinu koja se privodi namjeni u skladu s prostornim planovima.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o potpunom izvlaštenju, isti se provodi sukladno čl. 50. - 55. Zakona o Procjeni vrijednosti nekretnina. Pri procjeni iznosa naknade potrebno je utvrditi:

1. **uporabno svojstvo nekretnine** radi procjene naknade za gubitak prava na nekretnini prema utvrđenom uporabnom svojstvu - **naknada za gubitak prava.**

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 konjukturnog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka).

2. Životne uvjete i uvjete korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći se uporabnim svojstvom nekretnine radi procjene:.

povečanje naknade za posljedične gubitke koji nastaju zbog izvlaštenja - **posljedični gubitci**.
smanjenje naknade za posljedične dobitke koji nastaju zbog izvlaštenja - **posljedični dobitci**.

Dvostruko uzimanje u obzir istih uporabnih svojstava nekretnine nije dopušteno. Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

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.

POREDBENA METODA:
Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.
Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.
Poredbena metoda je prvenstveno 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Predmet procjene je građevinsko zemljište II. kategorije, stoga Procjenitelj koristi poredbenu metodu za izračun vrijednosti buduću da postoji dovoljan broj podataka o kupoprodajama nekretnina istih/sličnih obilježja.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2]) Indices (Ø 2015 = 100)[2])					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Othert*
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						
	Q3						
	Q4						

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Nekretnina	**Procjenjivana**	**Usporedna 1**	**Usporedna 2**	**Usporedna 3**
Grad	Split	Split	Splitu	Donja Podstrana
Lokacija	Pazdigrad	Pazgdigrad	Pazdigrad	Grbavac
Nekretnina	Građ. zem.	Građ. zem.	Građ. zem.	Građ. zem.
Izvor podataka		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podataka	namjera prodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transkacije/objave	30.09.2025.	17.01.2024.	13.03.2024.	01.08.2022.
Površina (m^2)	410,00	785,00	783,00	324,93
Cijena (€)	-	635.000,00	783.000,00	218.895,45
Cijena (€/m^2)		808,92	1000,00	673,67
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	3Q2025	1Q2024	1Q2024	3Q2022
DZS indeks cijena nekretnina	201,93	181,47	181,47	155,80
Vremensko usklađenje	-	11,30%	11,30%	29,60%
Korigirana vrijednost po m^2		900,33	1113,00	873,08

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvrmenski izjednačena cijena (€/m^2)	900,33	1113,00	873,08
Prosječna prilagođena cijena	962,14	962,14	962,14
Apsolutno odstupanje od prosjeka	61,81	-150,86	89,06
Relativno odstupanje od prosjeka	6,42%	15,68%	9,26%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	61,81	-150,86	89,06
Kvadrat odstupanja	3820,48	22758,74	7931,68
Standardno odstupanje	107,25		
Dvostruko standardno odstupanje	214,5		
Pravilo 2 - σ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji izračun moguće je ući s sve 3 transakcije.

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti vrši se interkvalitativno izjednačenje:

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
LOKACIJA				
Opis	Dobra	Dobra	Dobra	Bolja
Korekcijski faktor	-	0%	0%	-10%
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Opis	<700 m2	<700 m2	<700 m2	<700 m2
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
KONFIGURACIJA				
Opis	ravno	ravno	ravno	ravno
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
CESTOVNI PRISTUP				
Opis	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
INFRASTRUKTURA				
Opis	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
Ukupno usklađenje (max +/- 40%)		0%	0%	-10%
Prilagođena cijena	**933,03**	900,33	1113	785,77

11. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUNA

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLA PODUDARNOSTI			
Međuvrmenski izjednačena cijena (€/m^2)	900,33	1113,00	873,08
Interkvalitativno izjednačena cijena	900,33	1113,00	785,77
Razlika (%)	0,00%	0,00%	-10,00%
Kontrola (< 40%)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar ±40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvrmenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m^2)	900,33	1113	785,77
Prosječna prilagođena cijena	933,03	933,03	933,03
Apsolutno odstupanje od prosjeka	32,7	-179,97	147,26
Relativno odstupanje od prosjeka	3,50%	19,29%	15,78%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	32,70	-179,97	147,26
Kvadrat odstupanja	1069,29	32389,20	21685,51
Standardno odstupanje	135,58		
Dvostruko standardno odstupanje	271,16		
Pravilo 2 - σ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m2) - I. kategorija
933,03
Udjel vrijednosti u postocima za umanjenje kategorije zemljišta
0,65
PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m2) - II. kategorija
606,47

12. IZNOS NAKNADE ZA PROCJENJIVANU NEKRETNINU

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijednost na dan vrednovanja prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine (načelo prethodnog učinka).

PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA ZEMLJIŠTA (€/m^2)			
606,47			
NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA			
Nekretnina	Površina (m^2)	Tržišna vrijednost nekretnine - €/m^2	**Ukupna cijena (€)**
1551/9 k.o. Split	190,00	606,47	**115.229,21 €**
1551/13 k.o. Split	220,00	606,47	**133.423,29 €**

12.2. NAKNADA ZA POSLJEDIČNE GUBITKE

Naknadu za posljedične gubitke treba procjeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojega vlasništva, posebno:

1. Za prolazni ili trajni gubitak koji dotadašnji pretrpi u svojoj stručnoj djelatnosti/zanimanju, poslovnoj djelatnosti ili pri izvršavanju zadaća koje mu pripadaju s tim u svezi, ali samo do iznosa troška nužnog da bi se druga nekretnina mogla koristiti na isti način kao ona koju treba izvlastiti;

2. Za smanjenje vrijednosti koje izvlaštenjem katastarske čestice ili jednog dijela prostorno ili gospodarski povezanog zemljišnog posjeda nastaje na drugom dijelu ili koje izvlaštenjem prava na katastarskoj čestici nastaje na drugoj katastarskoj čestici, ako umanjenje vrijedsnoti nije već uzeto u obzir pri određivanju naknade prema točci 1.;

3. Za nužne izdatke preseljenja nastale kao posljedica izvlaštenjaNaknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijedsnot na dan vrednovanja prema utvđenom uporabnom svojstvu nekretnine (načelo prethodnog učinka).

NEMA POSLJEDIČNIH GUBITAKA.

12.3. PROCJENA POSLJEDIČNIH DOBITAKA

Posljedični dobici obračunavaju se pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu koim se uređuje područje prostornog uređenja, odnosno kada je razvidan zajednički interes za izvlaštenje vlasnika nekretnine i korisnika izvlaštenja.

NEMA POSLJEDIČNIH DOBITAKA.

12.4. GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE

GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE				
OPIS	**kol.**	**jed.cij. (€/m'…)**	**Umanjenje**	**UKUPNO**
Nema građevinskih poboljšica	0,00	**0,00 €**	**0,00%**	**0,00 €**
SVEUKUPNO POBOLJŠICE		**0,00 €**		

Obzirom na starost konstruktivnih elemenata odnosno očekivani vijek trajanja prikazanih građevinskih poboljšica Procjenitelj koristi amortizaciju - umanjenje vrijednosti - čl. 59 Pravilnika.

13. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

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

č.zem.br. 1551/9 1551/13 k.o. Split
k.č.z. 7517/9 7517/13 k.o. Split

IZNOS NAKNADE ZA PROCJENJIVANU NEKRETNINU - k.č.z. 7517/9 7517/13 k.o. Split
248.652,50 EUR

VRIJEDNOST GRAĐEVINSKI POBOLJŠICA - k.č.z. 7517/9 7517/13 k.o. Split
0,00 EUR

- **Sveukupna naknada - k.č.z. 7517/9 7517/13 k.o. Split:**

248.652,50	**€**

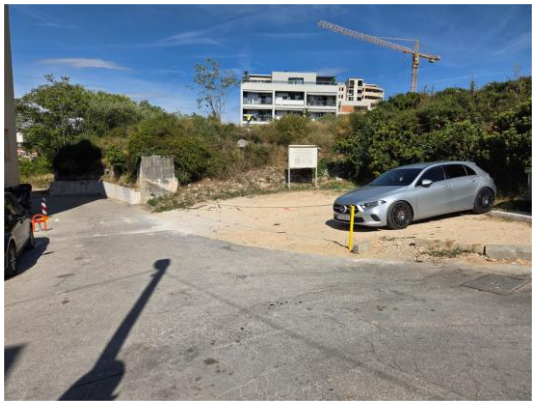
U prikazanim cijena nisu uključeni porezi i PDV.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ
IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Splitu 30.09.2025.

14. PRILOZI

PRILOG 1



PRILOG 2

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 18.09.2025. 15:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uloška: 19371

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23835/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**1551/9**	**NEPLODNO**			**190**	
2.	**1551/13**	**PAZDIGRAD**			**220**	
		PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			220	
		UKUPNO:			**410**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
C.T.K. ZAGREB D.O.O., ZAGREB GUNDULIĆEVA 35		
2.1	Zaprimljeno 24.10.2012. broj Z-10245/12 Na temelju rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Splitu br. OVR-1187/12 od 18. listopada 2012. godine, čl. 79. Ovršnog zakona i čl. 70. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se ovrha na nekretnini označenoj kao čest. zem. 1551/9, vlasništva ovršenika C.T.K. ZAGREB d.o.o. Split, Rašeljkina 8, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Pave Tešije, vl. automehaničarskog obrta Wagen servis, Kaštel Kambelovac, Magistrala bb, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 02.08.2013. broj Z-8599/13 Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad trgovačkim društvom C.T.K. ZAGREB d.o.o. za građenje i poslovanje nekretninama, Split, Rašeljkina 8, OIB: 16831047406, a na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem 12. St-97/2012 od 30. srpnja 2013. godine, članka 54. i 65. stavak 3. Stečajnog zakona i članka 70. Zakona o zemljišnim knjigama.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 04.11.2022.g. pod brojem Z-46181/2022 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG SPLITSKO-DALMATINSKE ŽUPANIJE, UPRAVNOG ODJELA ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE U SPLITU, KLASA: UP-I-943-02/22-0001/0070 26.10.2022, čest. zem. 1551/13, za izgradnju prometnice - dio Pazdigradske ulice sa spojem na Vinogradsku i Put Pazdigrada - I. faza u Splitu.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 05. srpnja 2010. Z-6212/10 Na teret nekretnine upisane u listu "A" i baš čest. zem. 1551/9 , a na temelju Rješenja ovoga suda poslovni broj OVR-2863/10 od 14. lipnja 2010. godine i od 10. rujna 2010. godine uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od milijunsamstodevedesetdevet-tisućasedamstotridesetšestkunašezdesetdvijelipe, sa troškovima postupka u iznosu od 15.000,00 kn (petnaesttisućakuna), u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA RH, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT**	1.899.736,62 KN	
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod stavkom 1.1.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.09.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

Stanje na dan: 30.09.2025. 15:52

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 14250

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	C.T.K. D.O.O., RAŠELJKINA 8, 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
		7517/9	**PAZDIGRAD**	**190**	**0**		
			NEPLODNO	190			
		7517/13	**PAZDIGRAD**	**220**	**0**		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	220			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**410**			

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

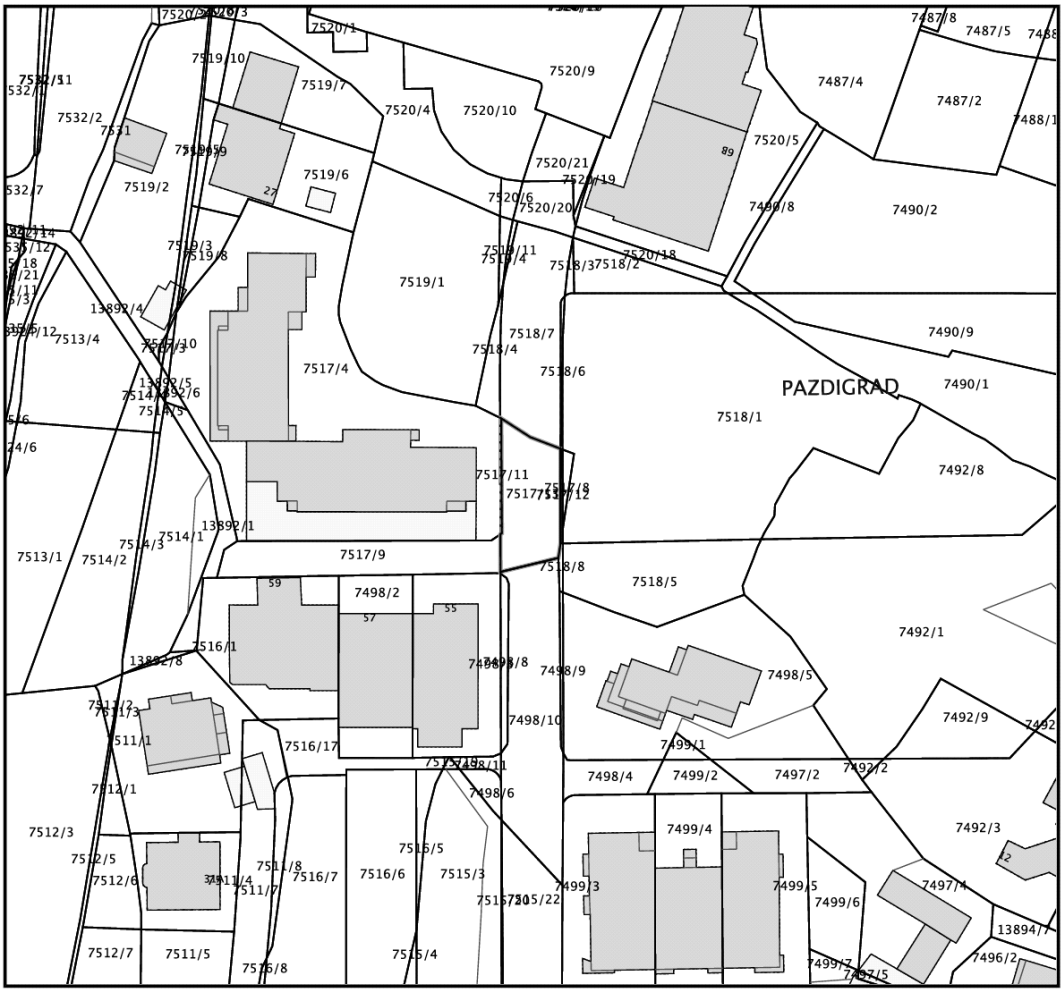
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SPLIT
k.č.br.: 7517/13

Stanje na dan: 30.09.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



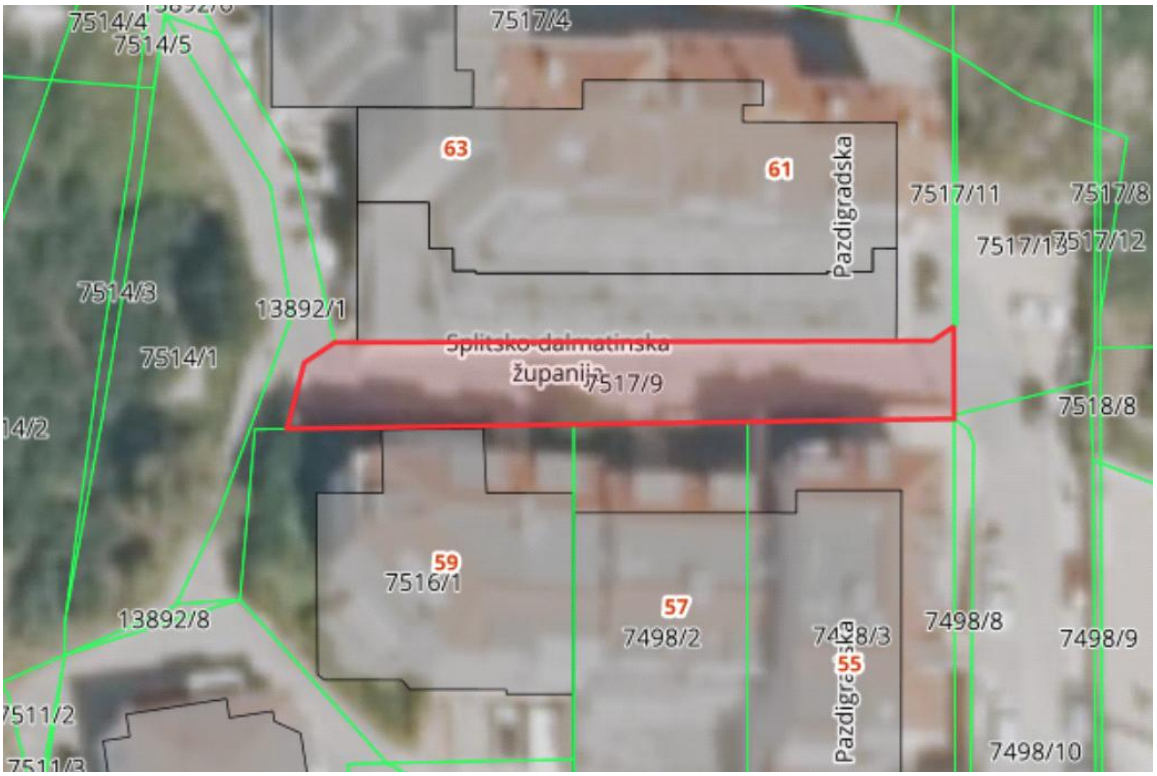
Info o slojevima

Lokacijska dozvola 1

Promet (cestovni) 1

Promet (cestovni) (Lokacijska dozvola - izmjena zbog produljenja važenja)

PODACI O AKTU	
Naziv akta	Rješenje o odbijanju zahtjeva
Klasifikacijska oznaka	UP/I-350-05/22-01/000029
Datum zaprimanja zahtjeva	08.08.2022.
Datum urednog zahtjeva	09.09.2022.
Datum rješavanja	09.09.2022.
Urudžbeni broj akta	2181/01-03-02/17-22-0004
Način rješavanja	zahtjev odbačen
Datum izvršnosti akta	30.09.2022.
Datum pravomoćnosti akta	30.09.2022.
Status predmeta	Arhiva
LOKACIJA ZAHVATA	
Katastarska čestica i općina	- K.O. SPLIT k.o. Split
Mjesto, ulica i kućni broj	-Split, dio Pazdigradske ulice sa spojem na Vinogradsku ulicu i Put Pazdigrada
OPIS GRAĐEVINE	
Vrsta zahvata	građenje građevine
Namjena građevine	infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet)
NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA	
	Splitsko-dalmatinska županija, Grad Split, Upravni odjel za urbanizam
Poveznica na dodatne podatke	P20220808-903225-Z08


7514/4
7514/5
7517/4
63
61
Pazdigradska
7517/11
7517/8
7517/12
7514/3
13892/1
7514/1
Splitsko-dalmatinska
županija
7517/9
7518/8
59
7516/1
57
7498/2
13892/8
7498/8
7498/9
55
7511/2
7498/10

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 jadinica 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)