

PROJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: građevinsko zemljište poslovne namjene K na lokaciji
21000 Split, Put Supavla
(z.k.č. br. 6164/30 k.o. Split odgovara k.č. br. 1836/30
k.o. Split)



Naručitelj procjene: Stečajna upraviteljica JOSIPA JURČIĆ
(ZEPTER INTERNATIONAL d.o.o.)

IZRADIO

Zagreb, srpanj 2026.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	Stečajna upraviteljica Josipa Jurčić (ZEPTER INTERNATIONAL d.o.o.)
Adresa nekretnine	Split, Put Supavla
Tip nekretnine	građevinsko zemljište
z.k.ul.	16945 k.o. Split
Poduložak broj	–
z.k.č. br.	6164/30
k.o.	Split
k.č. br.	1836/30
k.o.	Split
zemljište površine (m ²)	258,00 m²
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	166.000,00 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž. grad.
Suradnik	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. grad.

Tržišna vrijednost z.k.č. br. 6164/30 k.o. Split u vlasništvu Zepter International d.o.o. u 625/18445 dijela iznosi 5.624,83 € – zaokružena vrijednost 5.620,00 €

SADRŽAJ

1. UVOD	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
2. NALAZ	9
2.1. Adresa nekretnine	9
2.2. Vrsta nekretnine	9
2.3. Predmet procjene	9
2.4. Dokumentacija	9
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	9
2.6. Opis lokacije	9
2.7. Kartografski prikaz	10
2.8 Prostorna identifikacija	11
2.9. Očevid	12
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	13
2.11. Identifikacija i usklađenost	14
2.12. Prostorno uređenje	14
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21
3.1. Odabir metode i obrazloženje	21
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	22
3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskog zemljišta u gradu Splitu	25
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta	34
4. MIŠLJENJE	42
5. IZJAVA VJEŠTAKA	43
6. PRILOZI	44

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Josipe Jurčić ovlaštene osobe iz pravne osobe ZEPTER INTERNATIONAL d.o.o. postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine upisane u z.k.ul. br. 16945 k.o. Split označene kao z.k.č. br. 6164/30 k.o. Split površine 258 m² (odgovara k.č. br. 1836/30 k.o. Split površine 258 m²) koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište poslovne namjene oznake K, površine 258 m², mjere korištenja 1,6, Predmetno zemljište je po spremnosti za gradnju zemljište II. kategorije.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 26. 05. 2026., na lokaciji 21000 Split, Put Supavla, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predloženi točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Suradnik u ovoj procjeni bio je sudski vještak i procjenitelj nekretnina Domagoj Špoljarić.

1.5. Datum vrednovanja: 26. 05. 2026.

Datum kakvoće: 26. 05. 2026.

1.6. Primjenjena valuta: €

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/927

URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 13. ožujka 2025.

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 Maria Čuture, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 18. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen 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



514|UP1710032401927|4

sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila 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, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, 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.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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 4. 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 izrekom 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 Zagrebu 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. Mario Čutura, Zagreb, Mikulići 112 B
2. Pismohrana-ovdje.



514UPI710032401927/4

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 21000 Split, Put Supavla

2.2. VRSTA NEKRETNINE – zemljište u građevinskom području naselja poslovne namjene, oznake K

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 16945 k.o. Split označena kao z.k.č. br. 6164/30 k.o. Split opisana kao Dvorište površine 258 m² (odgovara k.č. br. 1836/30 k.o. Split upisanoj u Posjedovni list broj 12219 k.o. Split) građevinsko zemljište poslovne namjene oznake K u naravi dvorište površine 258 m², na lokaciji 21000 Split, Put Supavla.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 26. 05. 2026. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 16945 k.o. Split

2.4.2. Posjedovni list broj 12219 k.o. Split

2.4.3. Izvod iz katastarskog plana

2.4.4. Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih ugovora

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Z.k.č. br. 6164/30 k.o. Split površine 258 m² (odgovara k.č. br. 1836/30 k.o. Split površine 258 m²).

Zaključak: zemljišno knjižno stanje odgovara stanju prema katastru po opisu i po površini.

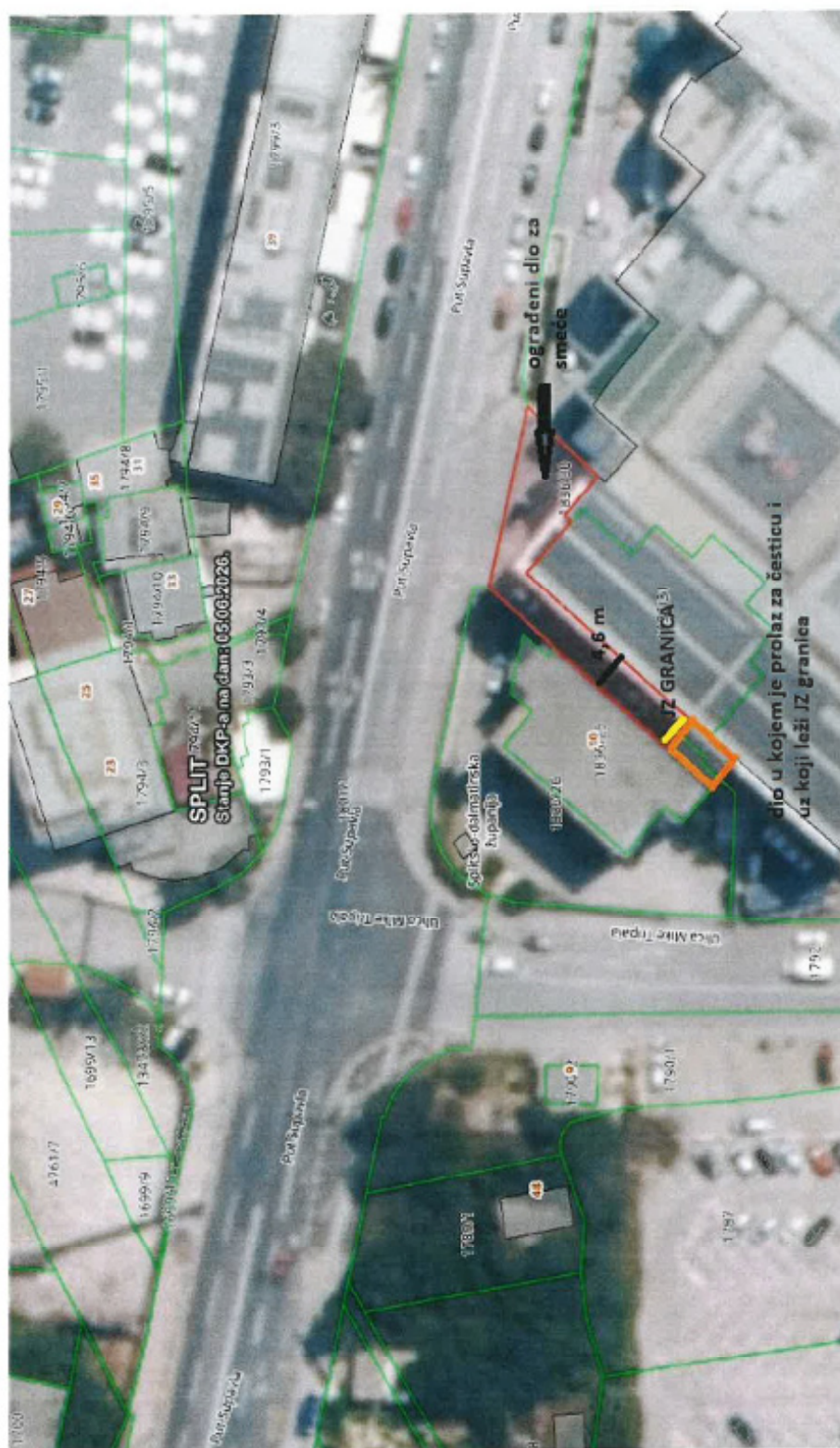
Usklađeno je stanje predmetne nekretnine po zemljišnoj knjizi u odnosu na stanje prema katastru.

2.6. OPIS LOKACIJE

Z.k.č. br. 6164/30 k.o. Split odgovara k.č. br. 1836/30 k.o. Split je zemljište u građevinskom području naselja poslovne namjene oznake K.

Predmetno zemljište je u naravi dvorište između dvije izgrađene građevinske čestice, ima izravan pristup na JPP Put Supavla na lokaciji Split, Put Supavla, Joker Mall Split.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

Stanje na dan: 25.05.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

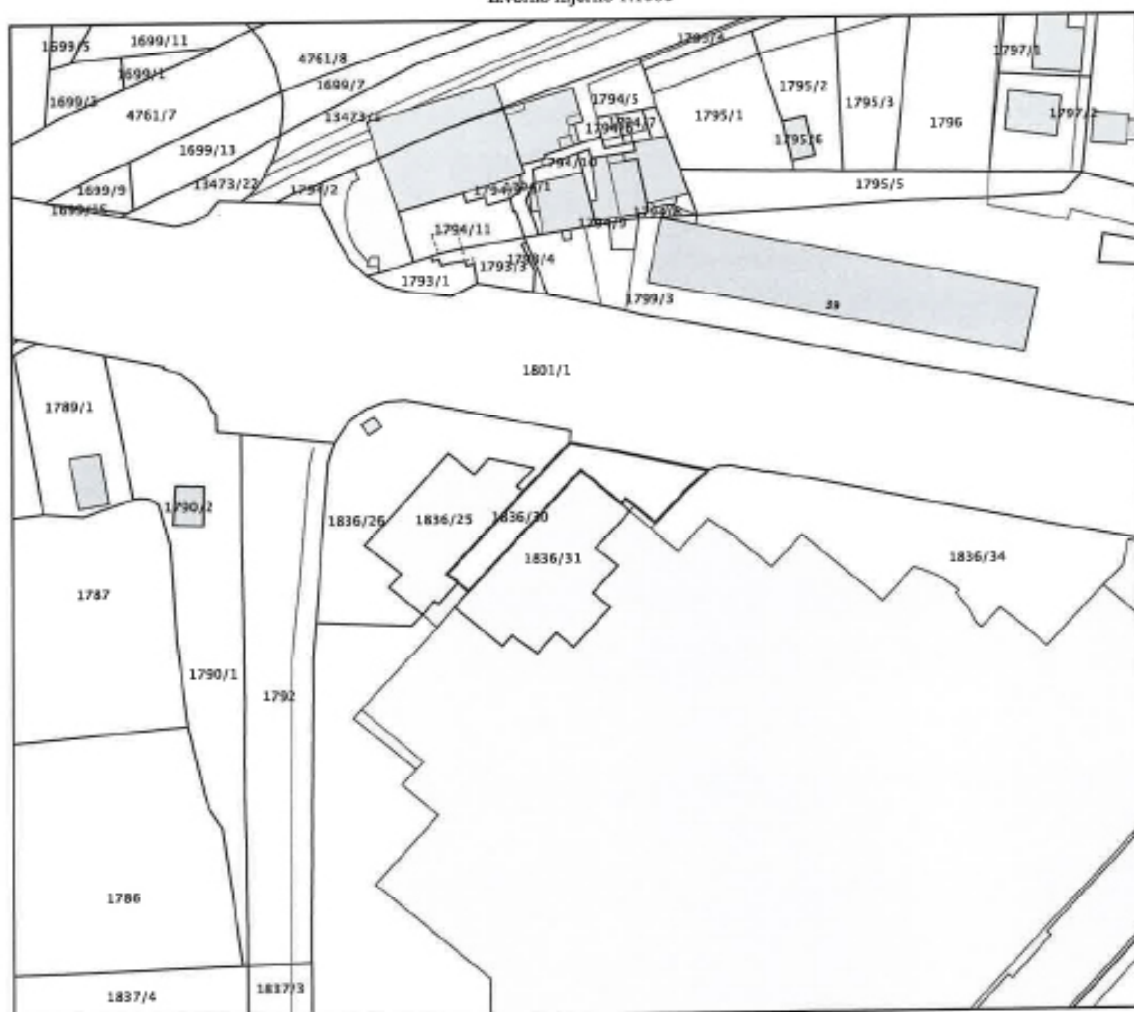
K.o. SPLIT

k.č.br.: 1836/30

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



2.9. OČEVID

Očevид predmetne nekretnine izvršen je 26. 05. 2026.

FOTODOKUMENTACIJA



2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPV).)

2.10.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene upisano je u z.k.ul. br. 16945 k.o. Split označeno kao z.k.č. br. 6164/30 k.o. Split, opisano kao Dvorište površine 258 m² odgovara k.č. br. 1836/30 k.o. Split.

Vrsta nekretnine – građevinsko zemljište

Status – neizgrađeno građevinsko zemljište

Namjena i korištenje – unutar građevinskog područja naselja, poslovne namjene oznake K

Mjera korištenja: 1,60

Kategorija – po spremnosti za gradnju predmetno zemljište (sukladno članku 10. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina) predstavlja zemljište II. kategorije.

Predmetno zemljište u naravi predstavlja zemljište površine 258 m², dvorište koje se nalazi između dvije formirane izgrađene građevinske čestice, ima izravan pristup na JPP.

Samostalno ne predstavlja (sukladno važećim prostornim planovima) upotrebljivu građevinsku česticu.

2.10.2. Priključci

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- javna prometnica
- javna rasvjeta
- električna energija
- gradski vodovod
- gradska kanalizacija

2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

<i>K.o. Split</i>			<i>K.o. Split</i>		
<i>z.k.ul. br.</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>P (m²)</i>	<i>PL br.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>P (m²)</i>
16945	6164/30	258	12219	1836/30	258
UKUPNO		258	UKUPNO		258

Uvidom u z.k.ul. i Posjedovni list utvrđeno je da je usklađeno stanje prema guntovnici i prema posjedovnom listu i prema opisu i prema površinama.

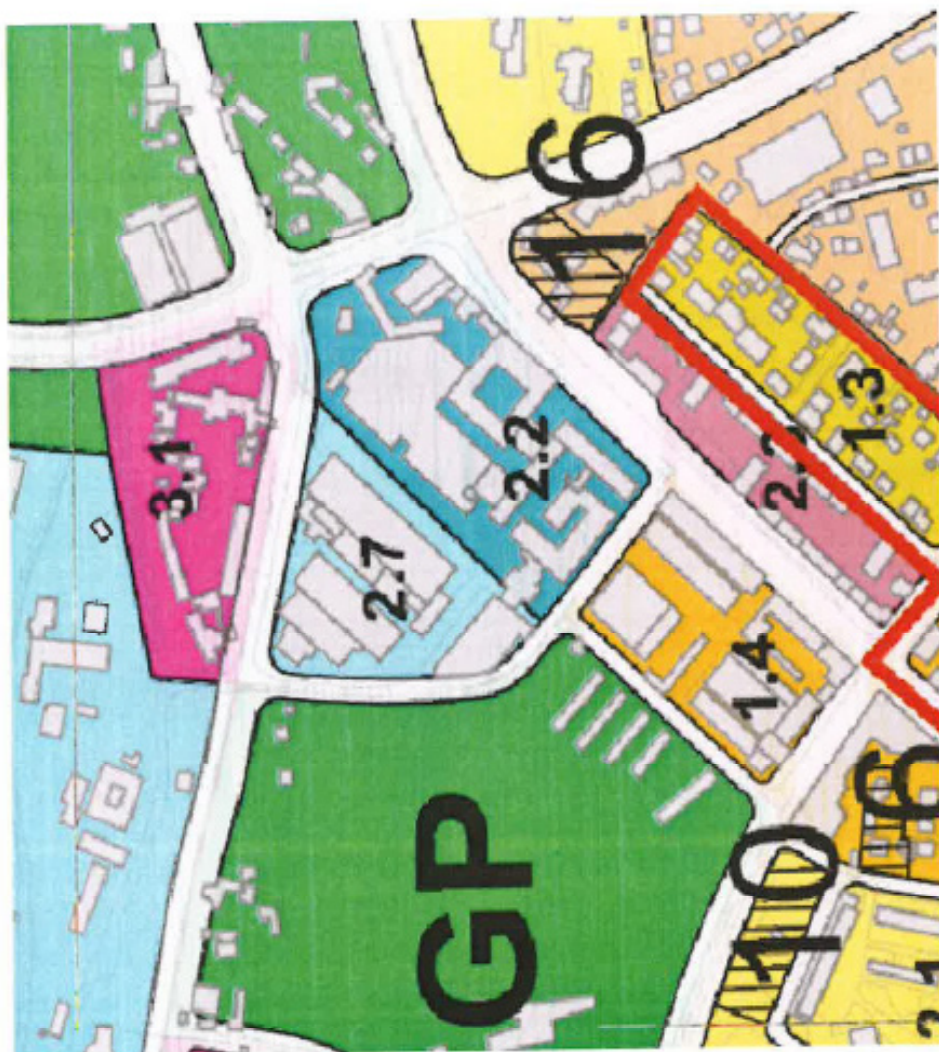
Očevidom je evidentirano da stanje na terenu odgovara prema opisu i po zemljišnoj knjizi i po posjedovnom listu (dvorište).

2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Prema GUP-u Grada Splita (Službeni glasnik Grada Splita 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14) predmetno zemljište se u karti "Korištenje i namjena prostora" odnosno u karti "Građevinsko područje Grada Splita" nalazi:

- prema kartografskom prikazu u obuhvatu građevinskog područja naselja poslovne namjene oznake K, Urbano pravilo 2.7, uređivanje, urbana obnova i dogradnja kompleksa jedne namjene.
- prema mjeri korištenja $K_i = 1,60$
- prema spremnosti za gradnju predmetno zemljište je zemljište II. kategorije.





- površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene označene su kao D (sve navedene i druge javne i društvene namjene: HTV, financijske institucije, političke organizacije, manje sportsko – rekreacijske dvorane i sl.)
- 4. Gospodarska namjena**
- proizvodna namjena (ljubičasta) I
 - poslovna namjena (ljubičasta) K
 - poslovna namjena, komunalno - servisna (ljubičasta) K3
 - poslovna namjena, rasadnici (ljubičasta) K4
 - poslovna namjena i stanovanje K5
 - ugostiteljsko – turistička namjena, hoteli (crvena) T1
 - ugostiteljsko – turistička namjena, kamp (crvena) T3
 - luka nautičkog turizma LN
- 5. Športska i rekreacijska namjena**
- športski centri (tamnozeleni) R
 - rekreacijska (svijetlozeleni) R1
 - kupalište (plava) R2
 - sportska luka R3
 - sportova luka LS
- 6. Javne zelene površine (zeleni)**
- park šuma PŠ
 - javni park Z1
 - uređeno zelenilo (odmorište) Z3
 - spomen park Z4
- 7. Zaštitno zelenilo i pejsažne površine (zeleni)**
- zaštitno i pejsažno zelenilo Z5
 - zaštitno i pejsažno zelenilo s postojećim građevinama Z6
- 8. Posebna namjena (ljubičasta) N**
- 9. Površine infrastrukturnih sustava (bijelo-crna) IS**
- morska luka (međunarodni značaj) IS1
 - željeznica (željeznička pruga, kolodvor) IS2
 - autobusni kolodvor (međunarodni) IS3
 - poštanski centar IS4
 - pročistiivač otpadnih voda IS5
 - transformatorska stanica 110/35 kV i više IS6
- 10. Groblje (crna, simbol)**

Članak 8.

Na površinama svih namjena grade se nove te održavaju i po potrebi rekonstruiraju postojeće ulice i trgovine, javna parkirališta te komunalni objekti i uređaji.

Ugostiteljsko turistički sadržaji omogućeni u zonama drugih namjena odnose se na sve tipove ovih sadržaja (prema posebnim propisima) osim auto kampa, a ne uključuju smještajne kapacitete ukoliko je to posebno naglašeno. Ukoliko se navode samo

ugostiteljski sadržaji oni ne uključuju smještajne kapacitete.

Unutar svih namjena iz ove točke je predviđena mogućnost daljnjeg razgraničavanja izradom detaljnijih planova.

1.2.1. Stambena namjena – S

Površine stambene namjene su površine na kojima su pretežno izgrađene građevine stambene namjene i na kojima se planiraju građevine stambene namjene.

Na površinama stambene namjene grade se i uređuju prostori za prateće sadržaje:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje do 150 m² BRP,
- predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice) i škole,
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi,
- ostale namjene koje dopunjuju stanovanje kao osobne usluge (krojač, obućar, fotograf, servis kućanskih aparata i sl.) i intelektualne usluge - uredi, manji sportsko i rekreacijski sadržaji i površine i sl.),
- ugostiteljsko turističke sadržaje,
- parkove i dječja igrališta,
- javna parkirališta i garaže,
- ulice i trgove, komunalne objekte i uređaje.

Na zasebnoj građevnoj čestici mogu biti: prodavaonice robe dnevne potrošnje (veličine čestice do 1000 m²), javni i društveni sadržaji, ugostiteljsko turistički sadržaji (hoteli, apart-hoteli i pansioni, do 40 postelja) i manje komunalne građevine, igrališta, sportsko rekreacijske površine i parkovi.

Ostali sadržaji se smještaju u sklopu stambene građevine (na građevnoj čestici stambene namjene), uz uvjet da unutar jedne stambene građevine mogu biti površine do najviše 100 m² BRP-e za nisku gradnju, a najviše 10% BRPN (nadzemne) ili 100 m² BRP-e za srednju gradnju (dozvoljava se veći broj). Postojeći prateći sadržaji veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećanja.

Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi građevine za proizvodnju, skladišta, servisi i drugi sadržaji koji utjecajima na okoliša iznad dopuštenih vrijednosti ometaju stanovanje. Postojeći takvi sadržaji se mogu zadržati, s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenog stanovanja.

Postojeći kapaciteti za smještaj vozila u mirovanju, uključujući garaže, ne mogu se smanjivati.

1.2.2. Mješovita namjena – M

Članak 9.

Na površinama mješovite namjene moguće je graditi i uređivati prostore mješovite pretežito stambene namjene - M1, mješovite, poslovne i stambene namjene - M2 i mješovite stanovanje i turizam - M3.

Mješovita namjena - pretežito stambena - M1

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene postojeće i planirane građevine su pretežito stambene, a mogući su i sadržaji koji prate stanovanje te poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje na način da stvaraju buku i prašinu, zagađuju zrak i tlo iznad dopuštenih

1.2.4. Gospodarska namjena**Članak 13.****Proizvodna namjena – I**

Na površinama proizvodne namjene I moguće je graditi i uređivati prostore za industrijske i zanatske pogone bez nepovoljnih utjecaja na okoliš iznad propisima utvrđenih graničnih vrijednosti, poslovne (uslužne i trgovačke), skladišne prostore, ugostiteljsko turističke građevine te sportske i rekreacijske sadržaje.

U zonama proizvodne namjene I, unutar zaštićenog obalnog područja mora, moguća je gradnja proizvodnih građevina za proizvodnju koja je funkcionalno povezana s morem i morskom obalom radi zaštite i očuvanja prostornih vrijednosti u svrhu njihove zaštite, svrhovitog, održivog, gospodarski učinkovitog korištenja i javnog interesa u korištenju osobitog pomorskog dobra kao i sanacijom osobito vrijednih i ugroženih područja uz obalu sa slobodnim pristupom i prolazom uz obalu.

Poslovna namjena – K

Na površinama poslovne namjene K moguće je graditi i uređivati prostore za uslužne i trgovačke sadržaje, zanatske sadržaje, skladišne prostore, upravne, uredske, ugostiteljsko turističke, sportske i rekreacijske, zabavne te javne i društvene građevine i sadržaje. U zonama poslovne namjene sjeverno od Puta Mostina a istočno od Ulice Zbora narodne garde omogućava se gradnja skloništa za životinje u skladu s programskim smjernicama higijensko veterinarske službe.

Na građevnim česticama minimalne površine 2000 m² omogućava se izgradnja stambenog prostora maksimalne BRP 200 m² kao prateći poslovnim sadržajima.

Poslovna namjena – komunalno - servisna - K3

Komunalno - servisna namjena K3 omogućava izgradnju gradskih komunalnih sadržaja, pogona gradskih i komunalnih poduzeća, spremišta autobusa i kamiona, crpnih stanica i vodosprema, trafostanica, te pratećih skladišnih i sličnih prostora i građevina.

Komunalno - servisna namjena K3 Karepovac je postojeće odlagalište komunalnog otpada koje će se sanirati i konačno zatvoriti nakon puštanja u rad županijskog centra za gospodarenje otpadom.

Poslovna namjena – rasadnici – K4

Poslovna namjena – rasadnici – K4 omogućava izgradnju poslovnih, trgovačkih, uslužnih i skladišnih sadržaja te uzgoj bilja u funkciji rasadnika.

Poslovna namjena i stanovanje – K5

Na površinama mješovite namjene – poslovna namjena i stanovanje, planira se izgradnja građevina poslovne, stambeno poslovne i stambene namjene te građevina ostalih namjena dopuštenih u zonama poslovne namjene K. Unutar neizgrađenih dijelova ove zone potrebno je osigurati minimalno 50%

površine za sadržaje poslovne i druge nestambene namjene.

Ugostiteljsko – turistička namjena, hoteli – T1

U zonama ugostiteljsko - turističke namjene T1 omogućava se gradnja hotela, ugostiteljskih, zabavnih, kulturnih, trgovačkih i uslužnih sadržaja, rekreacijskih i sportskih otvorenih i zatvorenih sadržaja, parkova i sličnih prostora i građevina. U ovim zonama se ne dozvoljava izgradnja stambenih sadržaja namijenjenih za stalno ili povremeno stanovanje.

Sve smještajne jedinice moraju biti u sustavu hotela kao jedinstvene uporabne cjeline u smislu funkcioniranja, upravljanja i održavanja.

Ugostiteljsko – turistička namjena, kamp – T3

Kamp je određen za prostor ušća Žrnovnice u Stobreču. U sklopu kampa omogućava se uređenje otvorenih sportskih terena, građevine za uslužne i opskrbe sadržaje, sanitarne čvorove i slične prostore i građevine, do maksimalno 400 m² BRPN/ha.

Luka posebne namjene – LN, je prostor za gradnju luke i pratećih sadržaja, ugostiteljsko turističkih sadržaja bez smještajnih kapaciteta, restorana, poslovnih sadržaja, skladišta i sličnih građevina u funkciji osnovne namjene.

1.2.5. Športska i rekreacijska namjena - R**Članak 14.**

Športska i rekreacijska namjena sadrže površine za šport i rekreaciju.

Športski centri - R1

Na tim se površinama mogu graditi športske dvorane i stadioni, bazeni i druge zatvorene i otvorene športske građevine, sa ili bez gledališta, te drugi prostori što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja na tim površinama i u građevinama, uključujući i poslovne, ugostiteljsko turističke i javne i društvene sadržaje ukoliko je to omogućeno urbanim pravilima. Omogućava se i izgradnja podzemnih garaža. Ukupna najveća površina prostora koji upotpunjuju osnovnu namjenu iznosi 30% izgrađene ukupne BRP-e osnovne namjene, osim kod stadiona, gdje udio može biti i veći.

Za manje zone R1 (Trstenik, Duilovo i dr.) utvrđuju se uvjeti: $k_{ig}=0,50$, maksimalna visina građevina 12 m do vijenca od mjerodavne kote. Iznimno, za zonu u Vukovarskoj natkriva se postojeće igralište.

Na površini športskog centra uz obalu mogu se urediti kupališta.

U slučaju prenamjene športskih objekata potrebno je osigurati odgovarajući zamjenski objekt. U detaljnijim planovima koji su propisani i za stanovanje i mješovite namjene obvezno je planirati športske sadržaje i igrališta za djecu i odrasle.

Rekreacijska namjena – R2

Na tim se površinama mogu uređivati otvorena igrališta te prateći sadržaji. Moguća je gradnja građevina što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (garderobe,

- Športske luke Labud i Mornar (u sklopu gradske luke)
- Športska luka Matejuška (povijesna ribarska luka)
- Športska luka Zenta
- Športska luka Stobreč
- ostale luke
- luka Instituta za oceanografiju i ribarstvo na rtu Marjana
- luka tijela unutarnjih poslova na južnoj obali poluotoka Lora (u sklopu vojne luke)
- Servisna baza za opremu i uređenje brodova (sjeverna strana Splitskog poluotoka)

2. Građevine za postupanje s otpadom

- sabirne i reciklažne stanice sustava gospodarenja otpadom

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRADEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 22.

Građevine gospodarskih djelatnosti mogu se smjestiti na površinama gospodarske namjene, proizvodne namjene – I, poslovne namjene – K, poslovna namjena – komunalno – servisna – K3, poslovne namjene, rasadnici – K4 i poslovne namjene i stanovanja – K5, ugostiteljsko – turističke namjene – T1 (hoteli) i T3 (auto kamp), mješovite – pretežito stambene namjene – M1, mješovite – stambene i poslovne namjene – M2, i mješovite stambene i turističke namjene – M3.

Smještaj građevina, odabir djelatnosti i tehnologija, uskladić će se s mjerama zaštite okoliša, s tim da su dozvoljene samo djelatnosti obzime prema okolišu, koje nisu energetske zahtjevnice i prometno su primjerene, zasnovane na modernim i novim tehnologijama, te imaju obilježja tradicionalne proizvodnje i usluga.

Na površinama mješovite – pretežito stambene – M1 i mješovite – poslovne i stambene namjene – M2 i mješovite stambene i turističke namjene – M3, ne mogu se smjestiti građevine i uređivati prostori koji zbog buke, prašine, mirisa, neprimjerenog radnog vremena, intenzivnog prometa roba i vozila, ometaju stanovanje.

Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti određeni su u urbanim pravilima ove odluke i na kartografskim prikazima br. 1. Korištenje i namjena prostora, br. 2. Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti i br. 4.b Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, Urbana pravila.

4. UVJETI SMJEŠTAJA GRADEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 23.

U Generalnom urbanističkom planu osigurani su prostorni uvjeti za smještaj i razvitak sustava društvenih djelatnosti:

- | | |
|--|----|
| ▪ upravne | D1 |
| ▪ socijalne
(umirovljenički, đački, studentski domovi) | D2 |
| ▪ zdravstvene | D3 |
| ▪ predškolske | D4 |
| ▪ školske | D5 |
| ▪ za visoko učilište i znanost, tehnološki parkovi | D6 |
| ▪ za kulturu | D7 |
| ▪ vjerske (crkve i samostani, župni dvor) | D8 |
| ▪ površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene | D |

Vrsta i broj građevina društvenih djelatnosti iz prethodnog stavka određuju se mrežom građevina za svaku djelatnost na osnovi posebnih zakona i standarda.

Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti određeni su urbanim pravilima ove odluke i na kartografskim prikazima - 1. Korištenje i namjena prostora, 2. Mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti 4.b Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, Urbana pravila. Na kartografskom prikazu označene su postojeće lokacije koje se zadržavaju i planirane lokacije koje su definirane u detaljnijim planovima ili na drugi način.

Građevine javnih i društvenih djelatnosti čije lokacije nisu definirane mogu se graditi u ostalim zonama u kojima je to dopušteno odnosno njihovu lokaciju je, primjenom danih normativa, moguće utvrditi kroz izradu detaljnijih dokumenata prostornog uređenja. Ukoliko se građevine javnih i društvenih sadržaja grade u zonama drugih namjena uređuju se na temelju uvjeta koji su propisani za uređenje javnih i društvenih sadržaja u zoni urbanih pravila kojoj pripadaju.

Za gradnju građevina javne i društvene namjene propisuje se provedba urbanističko arhitektonskog natječaja.

Građevine javnih i društvenih djelatnosti imaju lokalni ili nad lokalni karakter. Građevine lokalnog karaktera planiraju se za zadovoljavanje potreba lokalnog stanovništva, u pravilu gradskog kotara. Građevine nad lokalnog karaktera proizlaze primarno iz funkcija regionalnog, državnog i međunarodnog karaktera.

Zadovoljavanje potreba za građevinama javnih i društvenih djelatnosti u visoko konsolidiranim i konsolidiranim dijelovima grada temelji se na zaštiti postojećih lokacija i lokacija definiranih u detaljnijim planovima.

U nisko konsolidiranim područjima određene su lokacije na temelju detaljnijih planova i standarda koje je potrebno zadovoljiti na temelju planirane nove gradnje, odnosno planiranog broja stanovnika.

U cilju formiranja poteza kvalitetnije izgradnje uz važnije ulice (npr. Vukovarska, Kamen sjever) omogućava se kroz izradu UPU-a (u granicama obuhvata utvrđenim ovim Planom):

- izgradnja neizgrađenih dijelova kao i zamjena postojeće neuvjetne izgradnje srednjom i visokom izgradnjom mješovite namjene visine do 5 nadzemnih etaža od čega maksimalno 4 etaže stambene namjene te uz obvezu javnog prizemlja (poslovni, ugostiteljsko turistički ili javni i društveni sadržaji), maksimalne visine do vijenca 19 m mjereno od mjerodavne kote, obvezna izvedba ravnog krova (maksimalnog nagiba 8% ili bačvastog krova).
- za novu izgradnju slobodnostojećih građevina $P_{pmax}=1500 \text{ m}^2$; minimalna širina građevne čestice na regulacijskom pravcu 40 m, maksimalna 80 m, bočne granice građevnih čestica moraju biti približno okomite na regulacijski pravac ulice (osim ukoliko je susjedna čestica formirana kao građevna čestica ili je trasa ulice u krivini), maksimalni $k_{ig}=0,30$, $k_{ig}P=0,60$, $k_{ig}=3,50$, $k_{ig}N=1,7$, minimalna udaljenost građevine od granica susjedne čestice $V/2$ (V je visina građevine do vijenca), omogućava se formiranje manjih građevnih čestica ukoliko je to nužno zbog lokalnih uvjeta (postojeća izgrađenost), omogućava se izgradnja prislonjenih građevina uz iste pokazatelje kao i za slobodnostojeće građevine, maksimalna dužina pojedinačne građevine ili dvije prislonjene građevine prema ulici 60 m (projekcija horizontalnog gabarita karakteristične etaže građevine na regulacijski pravac),
- kolni pristup građevnoj čestici je potrebno ostvariti sa sekundarne prometnice, obvezno je planiranje drvoreda i zelenog pojasa uz kolnik glavne ulice, udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca ulice 10-20 m.

Posebna pravila – poslovna namjena K

Omogućava se nova izgradnja, zamjena postojećih građevina te uređenje javnih prostora uz izradu UPU-a u granicama obuhvata utvrđenim ovim Planom:

- minimalna građevna čestica poslovne namjene $P_{pmin}=600 \text{ m}^2$, maksimalna visina $V=10 \text{ m}$ (osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevine), $E=P_0+P+2$, $K_{ig}=0,3$, $K_{ig}P=0,6$, $k_{ig}N=0,9$, udaljenost od granice građevne čestice minimalno pola visine do vijenca ali ne manje od 4 m, minimalna udaljenost od javno prometne površine 5 m, minimalno 20% površine čestice uređeno kao zelena površina,
- za građevnu česticu poslovne namjene od $P_{pmin}=1000 \text{ m}^2$, maksimalna visina $V=12 \text{ m}$ (osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevine), $E=P_0+P+3$, $K_{ig}=0,4$, $K_{ig}P=0,6$, $k_{ig}N=1,6$, udaljenost od granice građevne čestice minimalno pola visine do vijenca ali ne manje od 4 m, minimalna udaljenost od javno prometne površine 5 m, minimalno 20% površine čestice uređeno kao zelena površina,

- za rubnu izgradnju uz ulice Kralja Držislava, Puta Supavla, Vukovarsku, Domovinskog rata i Hercegovačku $P_{pmin}=1500 \text{ m}^2$, minimalna širina fronte čestice prema ulici 30 m, građevne čestice formirati što je moguće bliže ortogonalnoj matrici, za potez uz Domovinskog rata i Hercegovačke $E=P_0+P+4$, ostali uvjeti kao iz prethodne alineje,
- ukoliko se postojeća građevina većih pokazatelja izgrađenosti od gornjih zamjenjuje novom $k_{ig}N$ se može zadržati uz zadovoljenje standarda smještaja vozila u mirovanju prema normativu.

Posebna pravila – poslovna namjena i stanovanje K5

Odgovarajuće se primjenjuju urbana pravila za mješovitu namjenu M1 i poslovnu namjenu K.

Posebna pravila – proizvodna namjena

Omogućava se nova izgradnja, zamjena postojećih građevina te uređenje javnih prostora, posebno ulične mreže, uz izradu UPU-a u granicama obuhvata utvrđenim ovim Planom:

- urbanom transformacijom je potrebno osigurati primjerene uvjete rada u zonama koje su namijenjene gospodarstvu, a neuređene su i dijelom infrastrukturno neopremljene; ne dopušta se gradnja stambenih građevina, postojeće građevine mogu se zadržati do prenamjene,
- za građevnu česticu poslovne namjene $P_{pmin}=1000 \text{ m}^2$, $K_{ig}=0,4$, $K_{ig}P=0,6$, $k_{ig}N=1,60$, $V=15 \text{ m}$ (osim tehnološki uvjetovanih dijelova građevine ukoliko to dopuštaju lokalni uvjeti te sigurnosni i ekološki kriteriji), građevine se mogu graditi kao slobodnostojeće ili prislonjene zabatnim zidovima u kom slučaju se ovi cijelom visinom moraju izvesti kao protupožarni, $E=P_0+P+3$, udaljenost od granice građevne čestice minimalno pola visine do vijenca ali ne manje od 4 m, minimalna udaljenost od javno prometne površine 5 m, minimalno 20% površine čestice uređeno kao zelena površina,
- građevna čestica mora imati pristup na javno-prometnu površinu minimalne širine kolnika za dvosmjerne novoplanirane prometnice 6,0 m,
- na rubovima radne zone (na rubnim građevnim česticama) potrebno je formirati pojas pejzažnog i zaštitnog zelenila kao tampon prema susjednoj izgradnji, posebno zonama namijenjenim pretežito ili djelomično stanovanju.

Omogućava se, kroz propisane urbanističke planove uređenja, unutar zone gospodarske namjene I (Mejaši, zapadni dio, sjeverno od Težakog puta a istočno od Zbora narodne garde) formiranje zona ili građevnih čestica mješovite namjene M1 i M2 do maksimalno 20% obuhvata cijele zone.

Posebna pravila – ugostiteljska i turistička namjena

T1

Pokazatelji za građevne čestice:

- maksimalni $k_{ig}=0,4$,
- maksimalni $k_{ig}=3,0$,
- maksimalni $k_{ig}N=1,5$,
- 20% od površine zelena površina.

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je provedbena metoda.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

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

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3.850.000 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / oko 770.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,2 % (podatak za 2025.)
Stopa registrirane nezaposlenosti:	4,60%
Stopa inflacije:	3,7 % - prosječna godišnja stopa inflacije za 2025.
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama Hrvatska narodna banka iz 2025. i početka 2026. godine, gospodarska aktivnost u Hrvatskoj ostala je stabilna, uz umjeren rast potaknut prvenstveno domaćom potražnjom i uslužnim sektorom, osobito turizmom.

Podaci o potrošačkom i poslovnom optimizmu ukazuju na blago usporavanje rasta tijekom 2025., ali bez značajnijih negativnih odstupanja, uz postupno prilagođavanje gospodarstva uvjetima viših kamatnih stopa iz prethodnog razdoblja.

Tijekom 2025. tržište rada ostalo je relativno stabilno. Rast zaposlenosti dodatno se usporio, dok je stopa nezaposlenosti nastavila blago padati. Plaće su nastavile rasti, ali sporijim tempom nego prethodnih godina.

Inflacija se tijekom 2025. dodatno smirivala zahvaljujući slabljenju pritiska na cijene energije i hrane, kao i stabilizaciji globalnih lanaca opskrbe.

Monetarna politika u europodručju postupno se ublažava, što se odražava i na hrvatsko tržište kroz smanjenje troškova financiranja te postupni oporavak kreditne aktivnosti. Unatoč tome, i dalje su prisutni određeni rizici, uključujući geopolitičke neizvjesnosti i kretanja u europskom gospodarstvu. Ipak, rast realnih dohodaka i postupno smanjenje kamatnih stopa trebali bi nastaviti poticati osobnu potrošnju.

Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i tijekom 2025. godine, ali nešto sporijim tempom nego 2024.

Procjenjuje se da su cijene u 2025. porasle za oko 5–8 %, čime Hrvatska i dalje ostaje među državama s izraženijim rastom cijena nekretnina u EU.

Očekivanja za 2026. ukazuju na nastavak umjerenog rasta, osobito u urbanim sredinama poput Zagreba te na atraktivnim obalnim lokacijama kao što su Split i Zadar. U tim područjima rast bi se mogao kretati između 3 % i 6 %, dok se u ruralnim krajevima očekuje stagnacija ili vrlo blag rast.

Potražnja za održivim i energetski učinkovitim nekretninama i dalje raste. Kupci, osobito mlađe generacije, sve više preferiraju objekte s nižim energetske troškovima, kvalitetnim materijalima i pristupom zelenim površinama.

Novi regulatorni okviri vezani uz energetske učinkovitost i prostorno planiranje dodatno utječu na tržište – s jedne strane mogu usporiti realizaciju projekata, ali s druge podižu standard kvalitete gradnje. Također, nastavlja se rad na pojednostavljenju procedura za strane investitore.

Turizam i dalje ima ključnu ulogu u sektoru nekretnina. Regije poput Istra, Dalmacija i Dubrovnik bilježe kontinuiranu potražnju za luksuznim nekretninama. Istodobno raste interes za manje razvijena područja, uključujući Slavoniju, što doprinosi širenju tržišta.

Vlada Republike Hrvatske nastavlja provoditi Nacionalni plan stambene politike s ciljem povećanja dostupnosti stanovanja i bolje iskorisćenosti postojećeg stambenog fonda.

U uredskom sektoru potražnja za kvalitetnim prostorima ostaje stabilna, dok je ponuda i dalje ograničena. Cijene zakupa kreću se približno između 17 € i 19 €/m² mjesečno.

Retail sektor pokazuje kontinuirani interes za razvoj u sekundarnim gradovima, uz daljnje širenje maloprodajnih parkova i trgovačkih centara. Cijene zakupa na atraktivnim lokacijama kreću se između 20 € i 25 €/m², uz relativno nisku stopu praznih prostora.

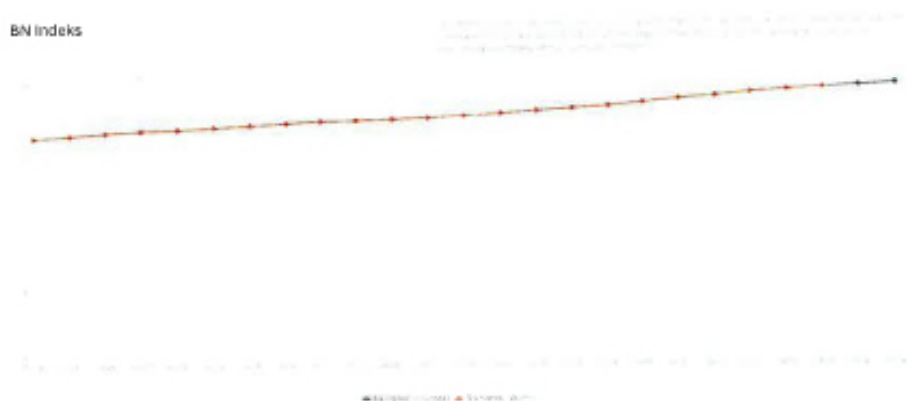
Industrijski i logistički sektor nastavlja rasti, pri čemu Zagreb ostaje ključno središte. Potražnju potiču e-trgovina i logistika, a očekuje se daljnji razvoj novih kapaciteta. Najamnine za vrhunske logističke prostore kreću se oko 6,5 € – 7 €/m².

Ukupni investicijski volumen u komercijalnim nekretninama tijekom 2025. bilježi blagi rast u odnosu na 2024., uz dominantne transakcije u uredskom i hotelskom sektoru, osobito u Zagrebu i na obali.

Prema Burzi nekretnina u siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%.

Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend. Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima.

Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.



Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 16,1%, dok su u godišnjem prosjeku više za 14,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 14,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 16,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,2%, za Jadran, za 4,9%, i za Ostalo, za 5,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,9%, za Jadran za 14,5%, a za Ostalo za 23,3%.

3.2.1. Prikaz kupoprodaja građevinskog zemljišta u Gradu Splitu

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za područje Grada Splita vidljivo je da je tijekom 2025. godine (od 01. 01. 2025. do 31. 12. 2025. godine) za područje Grada Splita bile 124 kupoprodaje građevinskih zemljišta prosječne površine od 541,16 m² i prosječne jedinične cijene od 356,0 €/m² što je povećanje od 7% u odnosu na prethodnu godinu, od toga realizirano je 60 kupoprodaja građevinskih zemljišta površine do 300 m² prosječne jedinične cijene od 346,00 €/m².

U samom Splitu tijekom 2025. godine bilo je 56 kupoprodaja građevinskog zemljišta prosječne površine od 552,87 m² i prosječne jedinične cijene od 578,00 €/m².

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI ZA 2025. GODINU ZA PODRUČJE – GRAD SPLIT

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

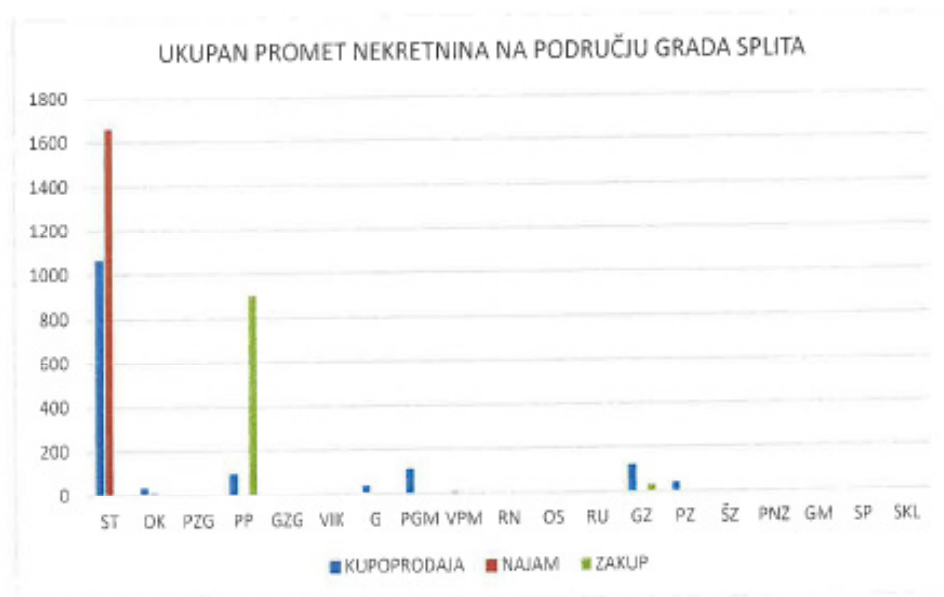
NAZIV	STR.
<u>1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA</u>	1.0
<u>2. UVOD</u>	2
<u>3. ANALIZA PROMETA NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELEKOGA GRADA S INDICIRANIM NIVOMIMA</u>	3
<u>4. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELEKOGA GRADA OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.</u>	4
<u>4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELEKOGA GRADA OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.</u>	5
<u>5. KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI</u>	6
<u>5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.</u>	6
<u>5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNOSTI, POVRŠINI, STAJU I GRADUOPĆINI/NASELU OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.</u>	7
<u>5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA</u>	7
<u>5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNOSTI</u>	7
<u>5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO STAJU NA KOJIM SE NEKRETNOST NALAZI</u>	8
<u>5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA</u>	8
<u>5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA</u>	10
<u>5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNOSTI KOJA SE PRODAJE</u>	10
<u>5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA</u>	11
<u>5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA</u>	12
<u>5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNOSTI</u>	12
<u>5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO STAJU NA KOJIM SE NEKRETNOST NALAZI</u>	13
<u>5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA</u>	14
<u>5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</u>	15
<u>5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI</u>	15
<u>5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA</u>	16
<u>5.2.15. PT – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</u>	17
<u>5.2.16. PT – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI</u>	17
<u>5.2.17. PT – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA</u>	18
<u>5.2.18. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</u>	19
<u>5.2.19. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI</u>	19
<u>5.2.20. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA</u>	20
<u>5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNOSTI U ODNOSU NA MJESEČNE GODINE</u>	21
<u>5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA</u>	21
<u>5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)</u>	22
<u>5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA</u>	23
<u>5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</u>	24
<u>5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA</u>	25
<u>5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA</u>	26
<u>6. DAVANJE NEKRETNOSTI</u>	27
<u>6.1. REKAPITULACIJA DAVANJA PO VRSTI NEKRETNOSTI</u>	27

9.2. UKUPAN BROJ IZVAJAKA IZ ZBIRKE KUPONODAJNIH CIJENA	91
10. ZASTIJEI ZA ODVAJANJE IZVAJAKA IZ PLANA PRILUŽNIH VRIJEDNOSTI	34
10.1. UKUPAN BROJ ZASTIJEVA ZA ODVAJANJE IZVATKA IZ PLANA PRILUŽNIH VRIJEDNOSTI	34
11. ZAKLJUČAK	11

– 29 –

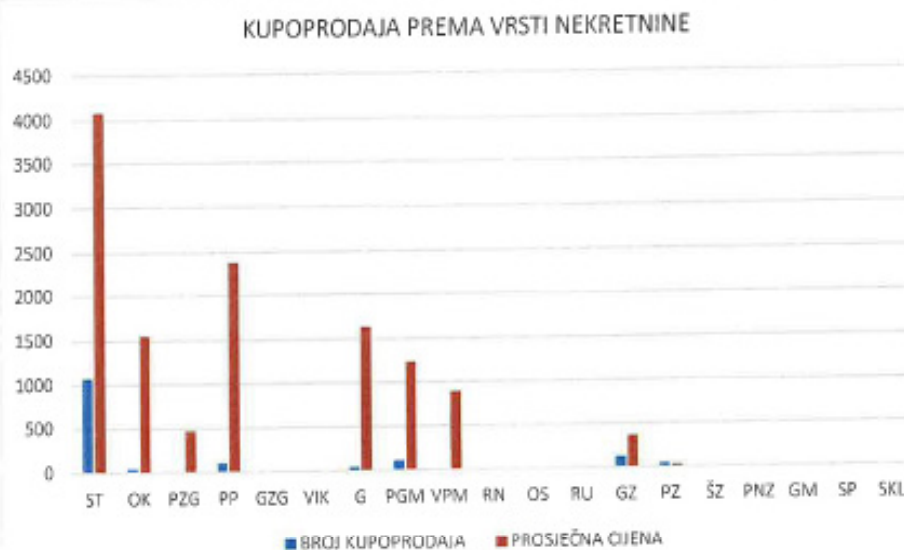
4. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU GRADA SPLITA						
VISTA NEKRETNOSTI	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽBOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
ST – stan/apartman	1856	1856	0	0	0	+18,00% (ukupno) +18,00% (ukupno)
DK – stambena zgrada (kuća)	32	7	0	0	0	-41,00% (ukupno) -45,00% (ukupno)
PZG – poslovna zgrada	3	0	0	0	0	+0,00% (ukupno) 0,00% (ukupno)
PP – poslovni prostor	94	0	902	0	0	+37,00% (ukupno) -15,00% (ukupno)
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VIK – nekval. zapovr. bonitet	0	0	0	0	0	+0,00%
G – garaža	35	0	0	0	0	-19,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	130	0	0	0	0	-1,00%
VPM – parkirno mjesto	7	0	0	0	0	+60,00%
RN – različite nekretnosti	0	0	0	0	0	+0,00%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	+0,00%
RU – ručevine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinske zemljište	126	0	29	0	0	-60,00% (ukupno) -60,00% (ukupno)
PZ – poljoprivredno zemljište	37	0	1	0	0	+12,00% (ukupno) -50,00% (ukupno)
ŠZ – šumsko zemljište	1	0	0	0	0	+0,00%
PNZ – prirodno neprod. zemljište	0	0	0	0	0	-100,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladište	0	0	0	0	0	+0,00%



5. KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI

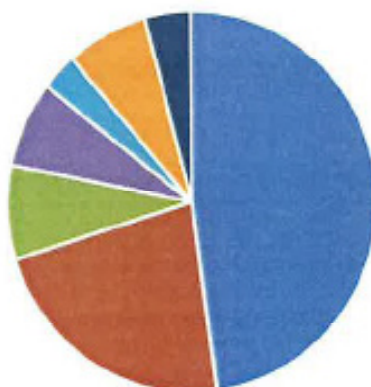
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.					
VRSTA NEKRETNOSTI	KUPOPRODAJA (broj kupaca)	UKUPNOST KUPOPRODAJA (u €)	POVRŠINA (u m ²)	PROSEČNA CIJENA €/m ²	u ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
ST – stan/apartman	1066	227.061.680,00 €	59.463,00 m ²	4.005,30 €/m ²	+10,96%
OK – stambena zgrada (kuća)	82	13.659.506,90 €	7.577,06 m ²	1.548,00 €/m ²	+56,90%
PZG – poslovne zgrade	8	5.825.000,00 €	2.329,00 m ²	402,00 €/m ²	-79,05%
PP – poslovni prostor	96	14.618.427,00 €	6.116,00 m ²	2.390,00 €/m ²	+42,89%
GDZ – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VK – nekretni, za poslo- vanje	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	89	1.118.720,00 €	687,00 m ²	1.628,00 €/m ²	-12,89%
PJM – parkirno-garažno mjesto	116	2.476.560,00 €	2.008,00 m ²	1.233,00 €/m ²	+14,90%
VPJ – parkirno mjesto	7	125.210,00 €	340,00 m ²	368,00 €/m ²	+43,90%
BN – neokupljena nekretnost	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
OS – ostalo	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevničko zemljište	128	25.878.734,00 €	67.104,00 m ²	356,00 €/m ²	+7,65%
PZ – poljoprivredna zemljište	87	1.028.210,00 €	40.234,00 m ²	25,00 €/m ²	+158,80%
SL – luvsko zemljište	1	6.000,00 €	949,00 m ²	5,90 €/m ²	+200,00%
PRZ – prirodna eksplo- zivna zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SO – ostalo	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBAVEZNO:	1589				
UKUPNO U ZRC:	1589				

[illegible]

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
124	23.878.754,80 €	67.104,80 m ²	356,00 €/m ²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLIŠTA (Z ZEMLJIŠTA) (u m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupaca)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - uključujući udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	80	1.064.018,80 €	5.685,00 m ²	345,30 €/m ²
300 - 500 m ²	28	3.078.314,80 €	11.675,80 m ²	264,00 €/m ²
500 - 800 m ²	20	5.524.488,00 €	6.775,00 m ²	344,80 €/m ²
800 - 1000 m ²	9	3.396.890,00 €	8.130,00 m ²	293,00 €/m ²
1000 - 1500 m ²	4	1.466.490,00 €	4.535,00 m ²	324,00 €/m ²
1500 - 2000 m ²	9	4.373.017,80 €	15.583,00 m ²	282,00 €/m ²
više od 2000 m ²	5	9.251.851,00 €	15.504,00 m ²	599,00 €/m ²

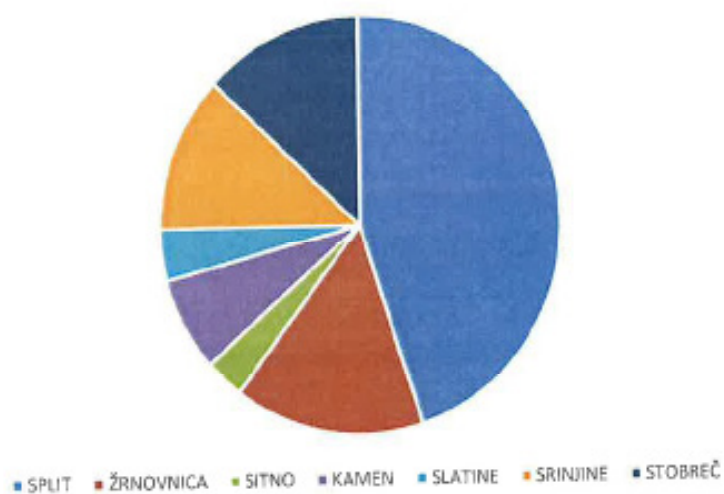
KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNOSTI



- DO 300 M2 ■ 300 DO 500 M2 ■ 500 DO 800 M2 ■ 800 DO 1000 M2
- 1000 DO 1500 M2 ■ 1500 DO 2000 M2 ■ VIŠE OD 2000 M2

5.3.14. CZ – GRADEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Split	56	17.881.432,00 €	30.061,00 m ²	594,80 €/m ²
Žrnovica	15	836.503,00 €	6.320,00 m ²	132,00 €/m ²
Sitno	4	52.800,00 €	1.744,00 m ²	30,00 €/m ²
Kamen	9	1.529.042,00 €	10.860,00 m ²	139,00 €/m ²
Slatine	5	318.900,00 €	3.626,00 m ²	88,00 €/m ²
Srinjine	15	968.054,00 €	4.455,00 m ²	217,00 €/m ²
Stobreč	16	2.848.204,00 €	10.479,00 m ²	272,00 €/m ²
UKUPNO OBRADOVANO	124			
UKUPNO U ZOO	124			

KUPOPRODAJE U NASELJIMA NA PODRUČJU GRADA SPLITA



3.3. Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

Za potrebe ove procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta putem aplikacije eNekretnine upućen je nadležnom tijelu Zahtjev za izdavanjem Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, oznaka Zahtjeva ID 108193 uz zadane parametre građevinsko zemljište namjene K, mjere korištenja 1,6 a po spremnosti za gradnju zemljište II. kategorije (uz podatke o površini i mikrolokaciji).

Navedeni Zahtjev oznake ID 108193 rezultirao je dostavom Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, oznake Izvatka ID 80953 (od Upravnog odjela za gradsku imovinu Grada Splita).

U navedenom Izvatku dostavljeni su podatci za 6 usporednih nekretnina - građevinska zemljišta namjene K, po spremnosti za gradnju zemljište I. kategorije od kojih 4 mjere korištenja 1,2 te po jedno mjere korištenja 0,88 i 1,6 (kao i zemljište koje je predmet procjene).

Sve usporedne nekretnine su iz k.o. Split od kojih tri (iz cjenovnog bloka Žnjan - poslovno, po jedna usporedna nekretnina iz cjenovnog bloka Mejaši - poslovna 6.

Prosječna površina svih 6 usporednih nekretnina (čija je kupoprodaja realizirana u intervalu od 26. 07. 2023. do 03. 07. 2024. godine) iznosi 927,44 m² (u rasponu od 61 m² do 3.772,00 m² od kojih tri do 100 m², jedna do 400 m² i dvije iznad 1.000,00 m²), a prosječna (međuvremenski izjednačena) jedinična cijena iznosi 610,38 €/m² (u rasponu od 436,64 €/m² do 858,61 €/m² od kojih dvije do 500,00 €/m², tri od 570 do 705,00 €/m² i jedna više od 800 €/m²).

U "grubom čišćenju izvatka" odnosno eliminaciji netipičnih iznosa sukladno članku 4. stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina iz daljnjeg postupka procjene izostavljene su usporedne nekretnine koje imaju značajna odstupanja cijena u odnosu na preostale usporedne nekretnine, Rb 5 i 6.

ZAKLJUČAK: u grubom čišćenju Izvatka iz ZKC za daljnji postupak procjene izlučene su usporedne nekretnine Rb 1, 2, 3 i 4.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID Izvatka: 80953

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	STINICE, SPLIT	POLIČKA CESTA, SPLIT	KRALJA DRŽISLAVA, SPLIT	, SPLIT	LOVAČKI PUT, SPLIT	STOBREČKA, SPLIT
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	10024/59	404/1,	2027/3	1898/2	9978/31	1902/1
6	K.O.	SPLIT	SPLIT,	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SPLIT
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	755	5796	391	61	85	3772
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	68	1187,64	391	61	85	3772
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	13588/26	7804/1	7292/9	7096/2	13647/33	7103
11	K.O.	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SPLIT	SPLIT
12	NAMJENA	K	K	K	K	K	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max	1,22;	0,88;	1,2;	1,2;	1,2;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	686,76	577,29	562,66	524,59	349,26	371,16
16	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE	DA	DA	DA	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	DA	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	20.11.2023	04.04.2024	14.07.2023	03.07.2024	26.07.2023	11.09.2023
18	CIJENOVNI BLOK	RAVNE NIJVE - POSLOVNO	MERTOJAK - MJEŠOVITO	ŽNJAN - POSLOVNO	ŽNJAN - POSLOVNO	MEJAŠI - POSLOVNO 6	ŽNJAN - POSLOVNO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PUT SUPAVLA 10 odnosno na k.č. 1836/30 k.o. SPLIT, SPLIT.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-01/145

URBROJ: 2181-1-08-4/1-26-2

IZRADIO/IZRADILA:
VIBOR PAVLOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

SPLIT, 9.7.2026.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO – građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO – građevinsko područje - neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena - pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena - komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – športsko - rekreacijska namjena, R1 – športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 – športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 – športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 – športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 – športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma – zaštitna šuma, Š3 – šuma - šuma posebne namjene, PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena - pretežito stambena, M2 – mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička - luka posebne namjene, L1 – turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 – Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 – turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 – športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 – športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine - javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine - odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 – (ZG) groblje

VIBOR PAVLOVIĆ
HR-41143197186



Elektronički potpisano: 09.07.2026T14:42:57 (UTC:2026-07-09T12:42:57Z)
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: c4bb20de-b657-4f8c-9e47-0e0c07526aa5



MARIJANA BRONZOVIĆ
HR-20732993179



Elektronički potpisano: 14.07.2026T15:01:56 (UTC:2026-07-14T13:01:56Z)
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: aa1a426f-2641-4b4a-b72f-aafe52aac11e



3.3.1. Grubo čišćenje izvotka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane su 4 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

<i>R. br..</i>	<i>k.č. br..</i>	<i>k.o..</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Ukupna površina (m²)</i>	<i>Površina koja se prodaje (m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (€/m²)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Vrsta građevinskog korištenja (namjena)</i>	<i>Mjera građevinskog korištenja (Ki)</i>	<i>Kategorija zemljišta</i>
1	13588/26	Split	ZE	755	68	686,76	20.11.2023.	K	1,22	1
2	7804/1	Split	ZE	5796	1187/64	577,29	04.04.2024.	K	0,88	1
3	7292/9	Split	ZE	391	391	562,66	14.07.2023	K	1,2	1
4	7096/2	Split	ZE	61	61	524,66	03.07.2024.	K	1,2	1

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice (prema načelu prethodnog učinka)	
Površina (m ²)	258,00
Vrsta	K
Mjera	1,6
Kategorija	2
Lokacija	Split, Put Supavla
Datum vrednovanja	26. 05. 2026.

3.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

<i>R.br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>Površina koja se prodaje (m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (€/m²)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)</i>	<i>Bazni index na dan vrednovanja (B)</i>	<i>Korekcijski faktor (B/A)</i>	<i>Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)</i>
1	Split	13588/26	68	686,76	20.11.2023.	172,39	215,53	1,2502	858,61
2	Split	7804/1	1187/64	577,29	04.04.2024.	197,97	215,53	1,0887	628,49
3	Split	7292/9	391	562,66	14.07.2023	172,39	215,53	1,2502	703,43
4	Split	7096/2	61	524,66	03.07.2024.	197,97	215,53	1,0887	571,12

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	258,00
Vrsta	K
Mjera	1,6
Kategorija	2
Lokacija	Split, Put Supavla
Datum vrednovanja	26. 05. 2026.

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja

Rb. transakcije	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta (usporedba nekretnina)	ategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena
1	858,61	1	2	0,65	1,6	1,22	1,3114	0,8542	731,87
2	628,49	1	2	0,65	1,6	0,88	1,8181	1,1817	742,72
3	703,43	1	2	0,65	1,6	1,20	1,3333	0,8664	609,48
4	571,12	1	2	0,65	1,6	1,20	1,3333	0,8664	494,81

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	258,00
Vrsta	K
Mjera	1,6
Kategorija	2
Lokacija	Split, Put Supavla
Datum vrednovanja	26. 05. 2026.

Koeficijent za preračunavanje glede kategorije prema Prilogu 4. Pravilnika $((0,50+80)/2 = 0,65)$

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Predmetna nekretnina je arondacijska površina na kojoj je osnovano pravo služnosti

<i>Redni broj</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (€/m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena €/m²</i>	<i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m²</i>	<i>Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja</i>	<i>Kvadrat odstupanja</i>	<i>Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)</i>	<i>Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>	<i>Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)</i>
1	731,87	686,76	644,72	87,15	7.595,12	zadovoljava	+13,51	-14,76
2	742,72	577,89	644,72	98,00	9.604,00	zadovoljava	-15,20	+18,17
3	609,48	562,66	644,72	35,24	1.241,85	zadovoljava	-5,46	-13,36
4	494,81	524,66	644,72	149,91	22.473,00	zadovoljava	-23,25	-13,36

Prosječna vrijednost iznosi: 644,72 €/m²

Standardna devijacija (+/-) 116,78 €/m²

Dvostruka standardna devijacija 233,56 €/m²

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$258,00 \text{ m}^2 \times 644,72 \text{ €/m}^2 = 166.337,76 \text{ €}$$

4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnine na terenu, dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 16945 k.o. Split označena kao z.k.č. br. 6164/30 k.o. Split (odgovara k.č. br. 1836/30 k.o. Split) površine 258,00 m², koja se sastoji od građevinskog zemljišta poslovne namjene oznake K, mjere korištenja 1,6 po spremnosti za gradnju zemljište II. kategorije na lokaciji Split, Put Supavla.

iznosi 166.000,00 €

(zaokružena vrijednost, sukladno Uputi o načinu zaokruživanja
procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH)

PDV se plaća prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 121/19, 138/20 i 39/22).

SURADNIK

IZRADIO

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), niže potpisani sudski vještak i procjenitelj nekretnina procjembeni elaborat izradio je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važećim propisima i najboljem znanjem.

mr. Mario Čutura, dipl. inž. grad.

sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

6. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 16945 k.o Split**
- Posjedovni list broj 12219 k.o. Split**
- Kopija katastarskog plana**
- Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena**



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 23.02.2022. 03:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 16945

Broj zadnjeg dnevnika: Z-32390/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE POVIJESNI PRIKAZ

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6164/30	DVORIŠTE			258	
2.	*ZEM 6164/30	DVOR			306	Ispisano sa: Z-32390/2019
		UKUPNO:			258	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1		Zaprimljeno 02.10.2019.g. pod brojem Z-32390/2019 PROMJENA, PRIJAVNI LIST ODJELA ZA KATASTAR NEKRETNINA SPLIT KLASA: 932-06/19-02/728 01.10.2019, OČITOVANJE NOSITELJA PRAVA NA NERAZVRSTANOJ CESTI, ODLUKA O NERAZVRSTANIM CESTAMA NA PODRUČJU GRADA SPLITA, ČLANAK 131. ZAKONA O CESTAMA, promjena kulture i površine kčbr. zem 6164/30 dvor 306 m2 tako da novo stanje glasi kčbr. 6164/30 dvorište u površini od 258 m2	

B Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 625/18445		
		ZEPTER INTERNATIONAL D.O.O., ZAGREB	
1.1		IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI	
2.	Suvlasnički dio: 17820/18445		
		PEZELJ DRAGUTIN, OIB: 79682987260	
1.1		IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI	

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 16945

C

Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!				

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.02.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.05.2026. 09:22

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 12219

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PEZELJ DRAGUTIN, ČAJKOVSKOG 5, SPLIT	79682987260

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
		1836/30	GLAVIČINE	258	23		
			DVORIŠTE	258			
Ukupna površina katastarskih čestica				258			

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



NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SPLIT
k.č.br.: 1836/30

Stanje na dan: 25.05.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 108193	
Datum podnošenja zahtjeva: 3.6.2026.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	SPLIT
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	SPLIT, SPLIT 1836/30
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	SPLIT 6164/30
Grad/Općina:	SPLIT
Naselje:	SPLIT
Ulica/Trg:	PUT SUPAVLA
Kućni broj:	10
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	26.5.2026.
Dan kakvoće:	26.5.2026.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	258
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	2. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	K

Stranica 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	1,6
Površina:	258
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	19.3.2025. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA. UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARIO
Prezime:	ČUTURA
Adresa:	MIKULIĆI 112B
Telefon:	098/277175
e-mail:	M.CUTURA22@GMAIL.COM