

Slaven Runje dipl.ing.građ.REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

REV (Recognised European Valuer) Ovlašteni Evropski Procjenitelj

Split , Stepinčeva 14

mob.091-151-1612; e-mail:slaven.runje@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT – 53-07/26



Nekretnina: Stan oznake E-4 u prizemlju stambene zgrade , suvlasnički dio 95/714

Lokacija: Marjanski put 31 A, Split

Naručitelj: BERYLLUS d.o.o., u stečaju
Split, Kvaternikova 31

Radi: Utvrđena tržišne vrijednosti

Datum : 27.07.2026.



NARUČITELJ: BERYLLUS d.o.o., u stečaju
Split, Kvaternikova 31

VLASNIK: prema upisu u ZK

IZVRŠITELJ: Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Ovlašteni Europski Procijenitelj (Recognised European Valuer)
Slaven Runje dipl.ing.građ.REV

SAŽETAK

Nekretnina:	Stan oznake E-4 u prizemlju stambene zgrade , suvlasnički dio 95/714
Adresa:	Marjanski put 31 A, Split
Zemljišnoknjižni uložak:	19533
Zemljišnoknjižna čestica:	zem 8443/2
Katastarska čestica:	5408/3
Katastarska općina:	Split
Namjena:	Stambena
Datum pregleda građevine:	16.07.2026.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu :

Stan oznake E-4 u prizemlju stambene zgrade , suvlasnički dio 95/714

na adresi: Marjanski put 31 A, Split
iznosi :

449.000,00 €

Napomena : Cijene su bez pdv-a

U Splitu : 27.07.2026.



SADRŽAJ:

- 1. Imenovanje**
- 2. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 3. Zadatak procjembenog elaborata**
- 4. Rezultati očevida**
- 5. Utvrđenje kakvoće procjenjivane nekretnine**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**
- 8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine i obrazloženje**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 10. Zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
fotografije
dokumentacija

1. Imenovanje



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/321
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-06

Zagreb, 30. listopada 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Slavena Runje, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Alojzija Stepinca 14, OIB: 03375334786, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Slaven Runje, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Alojzija Stepinca 14, OIB: 03375334786, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 5. studenog 2024.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Slaven Runje, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti u Splitu, Sveučilišta u Splitu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, uvjerenje o zdravstvenoj sposobnosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz 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, rješenje Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-475/2020 od 4. studenog 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

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



514|UPI710032401321|6

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.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin 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 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 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 točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Slaven Runje, Split, Alojzija Stepinca 14
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401321|6

2. Popis primijenjenih propisa i literature

● Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(NN 155/2025)
Zakon o gradnji	(NN 155/25)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12,143/13,65/17,14/

● 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 59/20)

● 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, 146/08,38/09,153/09,143/12,152/14,81/15,94/17)	
Zakon o zemljišnim knjigama	(NN 63/19)

● Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju	(NN 88/17,90/20,1/21,45/21)
--	-----------------------------

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

● Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

● Pravilnik o načinu itračuna građevinske (bruto)površine zgrade	(NN 93/17)
--	------------

● HRN ISO 9836 : 2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

● Važeći građevinski normativi i propisi u RH

● Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina , V.Krtalić , Zagreb , 05.2007.

● Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

● Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (IGH) IX/2024

Napomene i ograde :

Pri izradi procijene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procijeni primijenjenih dokumenata i podataka .

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja , niti provjera s upravno-pravnog naslova .

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom .

3. Zadatak procjembenog elaborata

Na zahtjev BERYLLUS d.o.o., u stečaju izrađena je procjena vrijednosti nekretnine u naravi Stan oznake E-4 u prizemlju stambene zgrade , suvlasnički dio 95/714 na adresi Marjanski put 31 A, Split

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja stan na etaži prizemlja, južno..

Predmetna nekretnina je pregledana od strane procjenitelja

Datum očevida:	16.07.2026.
Datum kakvoće (čl.3.Pravilnika):	16.07.2026.
Datum vrednovanja (čl.3.Praviln.):	16.07.2026.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan kakvoće .

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Osnovica za vrednovanje predmetne nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine .

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja , između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

4. Rezultat očevida

Identifikacija nekretnine, legalitet i lokacija

Z.K. izvadak:	ZK izvadak od 27.07.2026. / Općinski sud u Splitu, ZK odjel Supetar
Katastarska općina:	Psplrit
Zemljišnoknjižni uložak:	19533
Zemljišnoknjižna čestica:	zem 8443/2
Katastarska čestica:	5408/3
Opis nekretnine:	Stan oznake E-4
Vlasnik:	prema upisu u ZK
Teret:	prema upisu u ZK

LEGALITET

Prema upisu u ZK priložena je Uporabna dozvola Klasa:UP/I-361-05/12-01/00037, Urbroj:2181/01-03-03/03-12-0014 od 19.11.2012.g.

MAKRO LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u Splitu, Marjanski put 31A.



MIKRO LOKACIJA



5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. ZK-izvadak iz zemljišne knjige od 27.07.2026.

Očevidom na licu mjesta dana 16.07.2026.g. identificirana je predmetna nekretnina .

Utvrđeno je da je predmetnoj čestici izgrađena stambena građevina katnosti Po+P+1+N. Predmetni stan se nalazi u etaži prizemlja sa pripadajućim prostorom u etaži podruma .

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata .

BUKA I ZAGAĐENJE

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od namjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od namjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene .

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena :

Direktan pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	DA
Kanalizacija priključak	DA
Elektroopskrba priključak	DA
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE
Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:	1.
Mjera korištenja (Kis)	1,75
Cjenovni blok :	Varoš-šuma Marjan

Stan E-4- na dan očevida**GRAĐEVINA (općenito)**

Namjena: Stambena
Godina izgradnje: 2012
Adaptacija- dogradnja -
Katnost: Po+P+1+N

KONSTRUKCIJA

Temelji: AB
Nosiva konstrukcija: AB,AB serklaži,zidano blokovima
Pregradni zidovi: opeka
Krovište i pokrov: AB ravna ploča, svi slojevi izolacije
Pročelje: žbuka, boja
Limarija: Zn

STAN - ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Položaj + orijentacija : sjever
Obrada podova: keramičke pločice ,parket
Obrada zidova: žbuka,boja,keramika
Obrada stropova: žbuka,boja
Unutarnja stolarija: drvena
Vanjska stolarija: pvc, izo stakla, rolete

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: unutrašnja instalacija ,priključak na javnu mrežu
Kanalizacija: unutrašnja instalacija , priključak na javnu mrežu
Struja: unutrašnja instalacija , priključak na EE mrežu
Plin: nema
Telefon: -
Grijanje: električna energija
Dodatne instalacije: -

STANJE - ODRŽAVANJE**5.3. Iskaz površina**

Iskaz površina napravljen je temeljem ZK izvadka i etažnog elaborata.

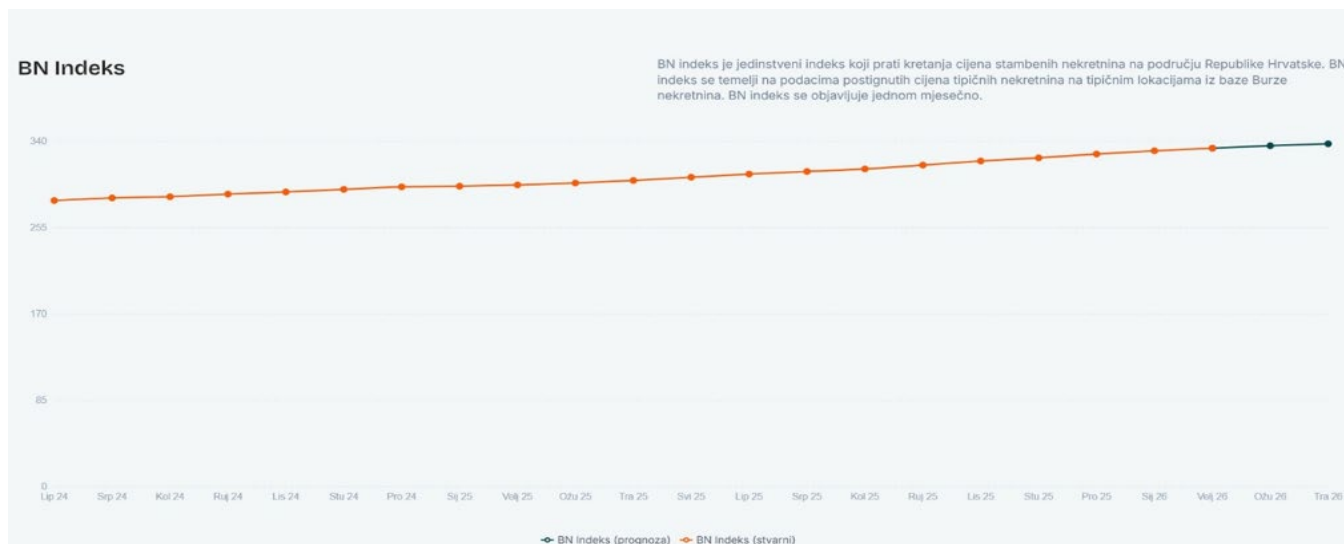
Neto korisna površina (NP) - prema izvatku iz ZK :

		P	koef	NKP - prema Provilniku	NKP - prema upisu u ZK	
		m2		m2	m2	
Prizemlje	Stambeni prostor	44,81	1	44,81	44,81	
	Balkon	3,7	0,5	1,85	1,85	
Podrum	Pomoćni prostor	39,37	1	39,37	39,37	
	Terasa	19,65	0,25	4,91	5,97	
	Vanjsko parking mjesto br.4	14,12	0,2	2,82	1,41	
	Vanjsko parking mjesto br.5	13,66	0,2	2,73	1,37	
		NKP=		96,50	94,78	m2

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Indexi cijena nekretnina na području RH

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.



Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za rabljene nekretnine - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.

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

7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Izvor podataka korišten za procjenu vrijednosti zemljišta je **baza eNekretnine** i to unutar istog cjenovnog bloka , u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina .



RB	ID ZKC	K.O.	K.C.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Povrsina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok
1	2449468	SPLIT	5462/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	22.05.2025.	158000	31,8	EVALUACUA U TIJEKU	SPINUT - STAMBENO
2	2331173	SPLIT	5436/3	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	09.05.2025.	700000	90,35	EVALUACUA U TIJEKU	SPINUT - STAMBENO
3	2247292	SPLIT	5462/3	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	04.12.2024.	270000	78,76	EVALUACIJA U TIJEKU	SPINUT - STAMBENO
4	2484244	SPLIT	5457/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	26.09.2024.	287000	77,98	PREUZETO OD PU	SPINUT - STAMBENO
5	2163953	SPLIT	5452/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	24.06.2024.	335000	86,05	EVALUACUA U TIJEKU	SPINUT - STAMBENO
6	2171319	SPLIT	5416/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	14.06.2024.	250000	66,25	EVALUACUA U TIJEKU	SPINUT - STAMBENO
7	1877941	SPLIT	5428/7	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	06.03.2023.	148000	35	EVALUACUA U TIJEKU	SPINUT - STAMBENO
8	1901682	SPLIT	5408/3	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	14.02.2023.	180000	51,92	EVALUACUA U TIJEKU	VAROS - SUMA MARJAN
9	1852639	SPLIT	5454/7	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	06.02.2023.	245000	80	EVALUACIJA U TIJEKU	SPINUT - STAMBENO
10	1951677	SPLIT	5458/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	20.01.2023.	221914,01	59,82	EVALUACIJA U TIJEKU	SPINUT - STAMBENO
11	1855583	SPLIT	5458/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	20.01.2023.	259560	59,82	PROVEDENA EVALUACIJA	SPINUT - STAMBENO
12	1765606	SPLIT	5455/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	04.08.2022.	99000	32,27	EVALUACUA U TIJEKU	SPINUT - STAMBENO
13	1683760	SPLIT	5436/3	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	06.05.2022.	530000	109,51	EVALUACUA U TIJEKU	SPINUT - STAMBENO

RB	K.O.	K.C.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Povrsina u prometu	Jedinična cijena (Eur/m2)	Razlog isključenja prema ZPVN
1	SPLIT	5462/1	22.05.2025.	158000	31,80	4968,55	
2	SPLIT	5436/3	09.05.2025.	700000	90,35	7747,65	Odstupanje od medijana >40%
3	SPLIT	5462/3	04.12.2024.	270000	78,76	3428,14	
4	SPLIT	5457/1	26.09.2024.	287000	77,98	3680,43	
5	SPLIT	5452/2	24.06.2024.	335000	86,05	3893,09	
6	SPLIT	5416/1	14.06.2024.	250000	66,25	3773,58	
7	SPLIT	5428/7	06.03.2023.	148000	35,00	4228,57	
8	SPLIT	5408/3	14.02.2023.	180000	51,92	3466,87	
9	SPLIT	5454/7	06.02.2023.	245000	80,00	3062,50	
10	SPLIT	5458/1	20.01.2023.	221914	59,82	3709,70	
11	SPLIT	5458/2	20.01.2023.	259560	59,82	4339,02	
12	SPLIT	5455/1	04.08.2022.	99000	32,27	3067,86	Starija od 4 godine
13	SPLIT	5436/3	06.05.2022.	530000	109,51	4839,74	Starija od 4 godine

Rekapitulacija

RB	K.O.	K.C.	Datum ugovora	Jedinična cijena (Eur/m2)
1	SPLIT	5462/1	22.05.2025.	4968,55
3	SPLIT	5462/3	04.12.2024.	3428,14
4	SPLIT	5457/1	26.09.2024.	3680,43
5	SPLIT	5452/2	24.06.2024.	3893,09
6	SPLIT	5416/1	14.06.2024.	3773,58
7	SPLIT	5428/7	06.03.2023.	4228,57
8	SPLIT	5408/3	14.02.2023.	3466,87
9	SPLIT	5454/7	06.02.2023.	3062,50
10	SPLIT	5458/1	20.01.2023.	3709,70
11	SPLIT	5458/2	20.01.2023.	4339,02

8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine i obrazloženje

8.1. Opis metoda procjenjivanja

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Obrazloženje :

Obzirom da na predmetnoj ili sličnoj lokaciji u bazi podataka e-nekretnine ima poredbenih kupoprodajnih ugovora sličnih nekretnina, to će se tržišna vrijednost utvrditi :

POREDBENOM METODOM iz dostupnih podataka.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Utvrđivanje vrijednosti stana poredbenom metodom

9.1.1. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

*** izvor: www.dsz.hr**

Godina Year		Indeksi (Ø 2025 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2025 = 100) ²⁾					
Trimesečje Quarter		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2022.	Q1	67,43	74,58	66,04	67,67	69,55	60,91
	Q2	69,80	74,75	68,83	70,30	71,27	64,72
	Q3	71,72	76,59	70,76	73,20	73,28	64,11
	Q4	74,96	78,89	74,19	77,81	75,62	67,10
2023.	Q1	76,80	80,57	76,06	77,39	78,39	70,94
	Q2	79,53	83,88	78,67	80,18	80,30	76,02
	Q3	79,52	86,52	78,15	81,99	79,38	74,85
	Q4	82,31	82,14	82,31	82,74	83,97	76,60
2024.	Q1	83,65	84,14	83,48	84,23	85,04	78,27
	Q2	87,48	89,43	86,96	87,47	89,17	82,71
	Q3	89,63	90,61	89,35	88,15	91,84	87,01
	Q4	90,54	90,87	90,42	90,64	91,68	87,07
2025.	Q1	94,79	96,88	94,00	95,05	95,21	92,96
	Q2	98,70	98,14	98,92	98,13	99,52	97,90
	Q3	101,58	100,94	101,82	102,76	100,43	101,70
	Q4	104,93	104,04	105,26	104,06	104,84	107,44
2026.	Q1	108,36	106,26	109,17	109,04	107,22	109,77

ULAZNI PODACI IZ IZKC					MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE		
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Cijena	Datum sklapanja ugovora	članak 6. i 7. Pravilnika		
					Indeks na dan sklapanja ugovora	Indeks na dan vrednovanja	Međuvremenski izjednačena cijena
			Eur/m2				Eur/m2
1	SPLIT	5462/1	4968,55	22.05.2025.	99,52	107,22	5352,98
3	SPLIT	5462/3	3428,14	04.12.2024.	91,68	107,22	4009,21
4	SPLIT	5457/1	3680,43	26.09.2024.	91,84	107,22	4296,77
5	SPLIT	5452/2	3893,09	24.06.2024.	89,17	107,22	4681,13
6	SPLIT	5416/1	3773,58	14.06.2024.	89,17	107,22	4537,44
7	SPLIT	5428/7	4228,57	06.03.2023.	78,39	107,22	5783,74
8	SPLIT	5408/3	3466,87	14.02.2023.	78,39	107,22	4741,91
9	SPLIT	5454/7	3062,50	06.02.2023.	78,39	107,22	4188,82
10	SPLIT	5458/1	3709,70	20.01.2023.	78,39	107,22	5074,03
11	SPLIT	5458/2	4339,02	20.01.2023.	78,39	107,22	5934,81

9.2. Statistička obrada i analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

ULAZNI PODATCI				STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA				
RB	Katastarska općina	katastarska čestica	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m2)	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka u postotku	Standardno odstupanje-sigma	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma
1	SPLIT	5462/1	5352,98	-492,89	10%	zadovoljava	242943,34	zadovoljava
3	SPLIT	5462/3	4009,21	850,87	18%	zadovoljava	723980,31	zadovoljava
4	SPLIT	5457/1	4296,77	563,31	12%	zadovoljava	317317,78	zadovoljava
5	SPLIT	5452/2	4681,13	178,95	4%	zadovoljava	32023,68	zadovoljava
6	SPLIT	5416/1	4537,44	322,64	7%	zadovoljava	104097,66	zadovoljava
7	SPLIT	5428/7	5783,74	-923,66	19%	zadovoljava	853140,70	zadovoljava
8	SPLIT	5408/3	4741,91	118,18	2%	zadovoljava	13966,10	zadovoljava
9	SPLIT	5454/7	4188,82	671,27	14%	zadovoljava	450601,99	zadovoljava
10	SPLIT	5458/1	5074,03	-213,95	4%	zadovoljava	45774,79	zadovoljava
11	SPLIT	5458/2	5934,81	-1074,72	22%	zadovoljava	1155025,41	zadovoljava
			4860,08	Dvostuko standardno odstupanje :			1.255,21	

Dakle , prosječna jedinična cijena stana procijenjuje se u iznosu od : **4.860,08 Eur/m2 NPP**

9.3. Odstupanje u kakvoći - povoljnost stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Provodi se temeljem Priloga 5 Pravilnika.

NEKRETNINA

Prosječna cijena

STAN

4.860,08 €/m² NPP

Površina predmetne nekretnine (NPP)

94,78 m²

VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE

460.638,38 €

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - Kp

Koeficijent katnosti stana - kk

prizemlje 0,92

0,92

Koeficijent orijentacije stana - ko

Jednostrano

0,92

Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - kgps

sjever

0,92

Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - kuo

Optimalni standard: 1,08

1,08

Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - ksks

Nije pod utjecajem - 1,0

1,00

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - Kp

0,97

ODBICI

Utjecaj buke

Neznatan: 0 %

0,00%

Utjecaj zagađenja zraka

Nizak: ≤10 %

0,00%

Održavanje zgrade

Nema odbitaka

0,00%

Održavanje stana

Nema odbitaka

0,00%

UKUPNO ODBICI

0,00

DODACI

Dobra lokacija: 0 do + 5%

0,00%

Iznadprosječno održavanje: ≤5 %

0,00%

Razlika u površinama (poredbene nekretnine)

0,00%

UKUPNO DODACI

0,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA

448.846,04 €

9.4. Procjenjena tržišna vrijednost stana :

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi iznosi :

Vrijednost nekretnine zaokruženo:

449.000,00 €

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stan oznake E-4 u prizemlju stambene zgrade , suvlasnički dio 95/714

na adresi: Marjanski put 31 A, Split

z.k.uložak: 19533

z.k.č.: zem 8443/2

k.o.: Split

utvrđeno je da se :

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjuje u iznosu :

449.000,00 €

Napomena : U cijeni nije uključen PDV

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.
(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

U Splitu : 27.07.2026.



11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema općim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Izjavljujem da ja kao procjenitelj i potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Slaven Runje dipl.ing.grad.,REV

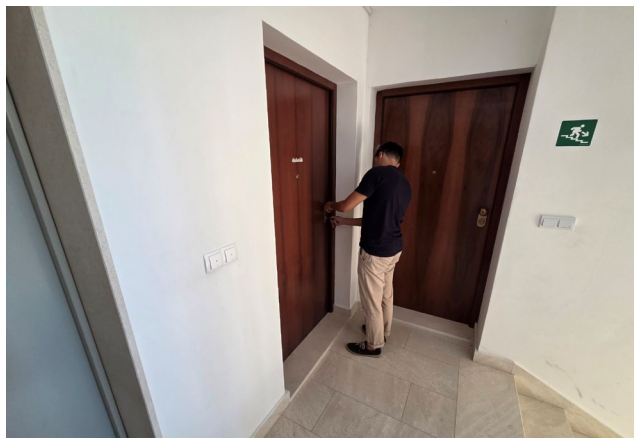
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

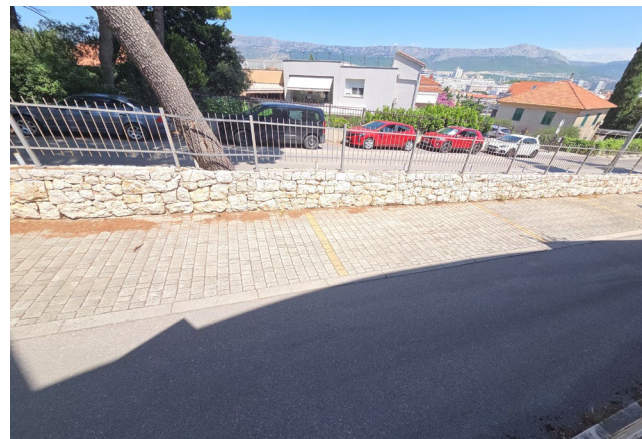
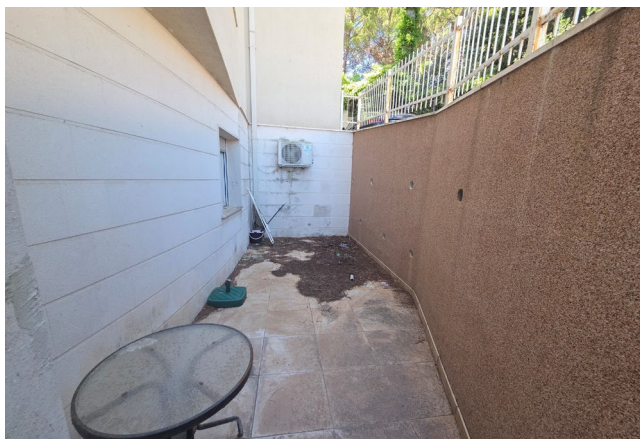
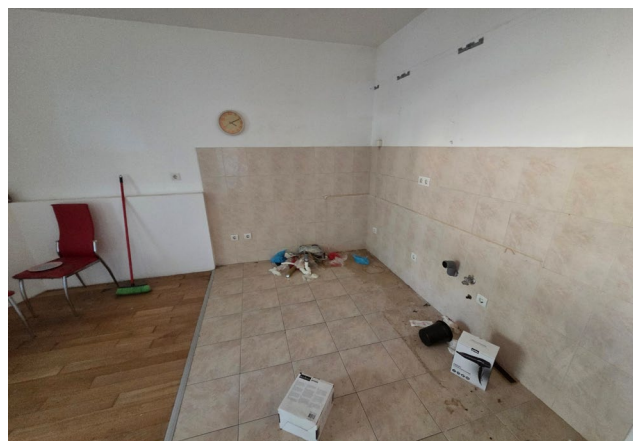
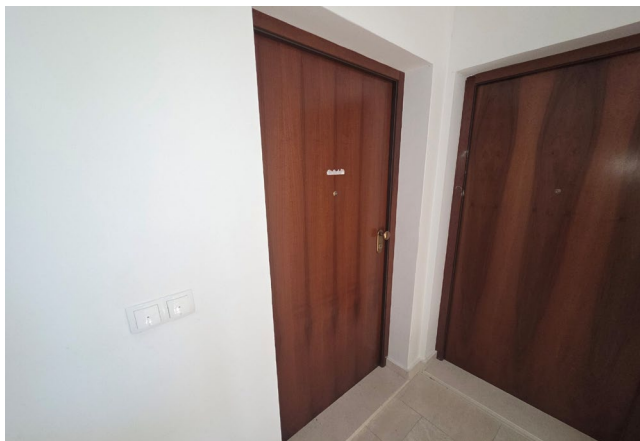


U Splitu : 27.07.2026.

12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE





ZK I KATASTAR



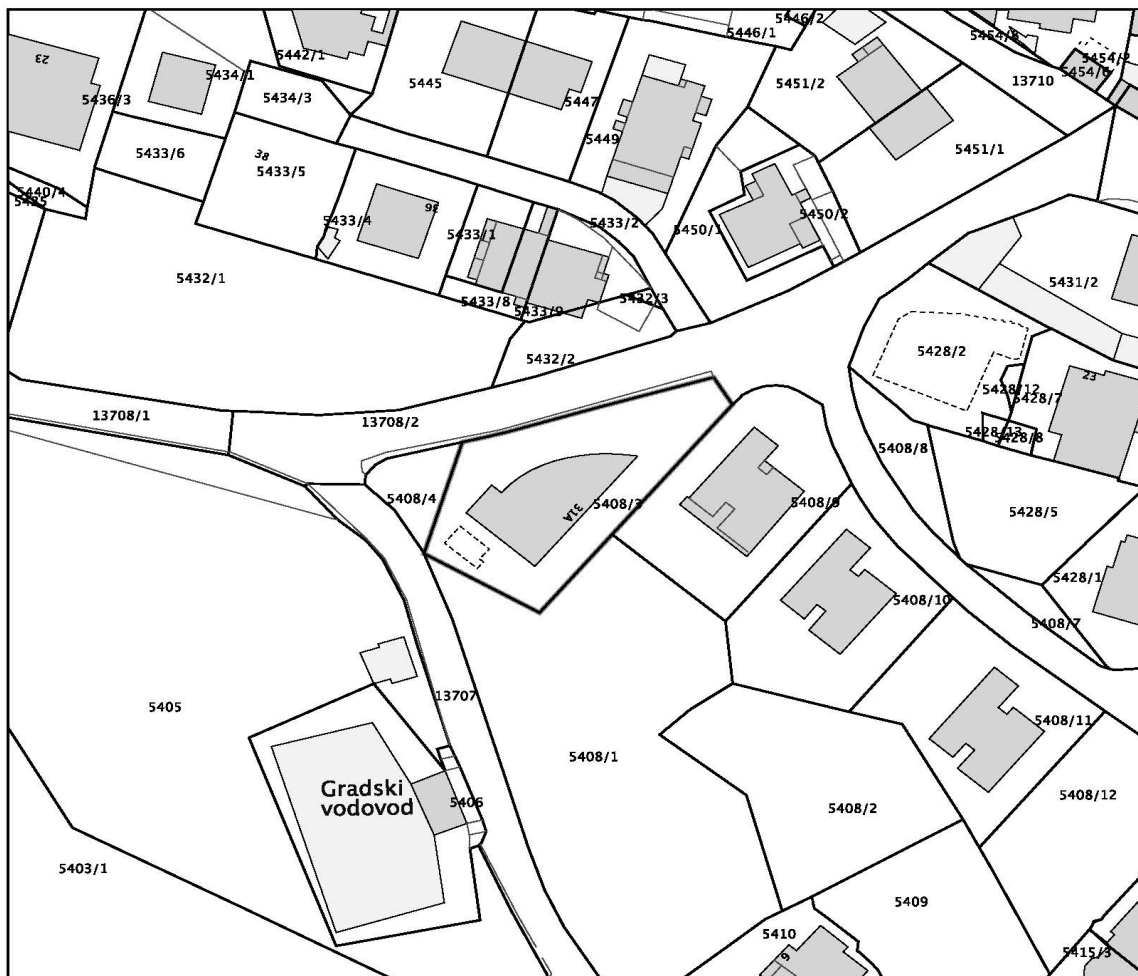
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

K.o. SPLIT
k.č.br.: 5408/3

Stanje na dan: 27.07.2026.
OSS evidencijski broj: 2163430/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 41267652745626c

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 27.07.2026. 10:52

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 19533

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14855/2025
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: ZEM 8443/2 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO
NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 8443/2	STAMBENA ZGRADA, BAZEN. DVORIŠTE			948	
		STAMBENA ZGRADA			243	
		BAZEN			23	
		DVORIŠTE			682	
		UKUPNO:			948	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 20.06.2013. broj Z-7001/13	
3.1	Zabilježuje se da je za stambenu zgradu (7 stanova, 2 pomoćna prostora, 2 garaže sa 3 parkirna mjesta, 9 parkirnih mjesta na otvorenom i uređenje terena) sagrađenu na čest. zem. 8443/2 priložena Uporabna dozvola Grada Splita, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo, Pododsjeka za graditeljstvo klasa: UP/I 361-05/12-01/00037, Ur.broj: 2181/01-03-03/03-12-0014 od 19. studenog 2012. godine koja se nalazi u zbirci isprava pod poslovnim brojem Z-12103/12 i Rješenje Grada Splita, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo, Pododsjeka za graditeljstvo klasa: UP/I 361-05/12-01/00037, Ur.broj: 2181/01-03-03/03-13-0023 od 19. lipnja 2013. godine.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 95/714 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) dijela koji je suvlasnički dio povezan sa stanom br. 2 - etaža prizemlja (sjever), ukupne površine 44,81 m2, koji se sastoji od sobe, dnevnog boravka + blagovaonice, kuhinje, hodnika, predprostora i kupaonice, te pripadka: balkona površine 3,70 (korisne površine 1,85 m2). Stanu pripada na etaži podruma pomoćni prostor površine 39,37 m2 i terasa površine 19,65 m2 (korisne površine 5,97 m2), vanjsko parking mjesto br. 4, površine 14,12 m2 (korisne površine 1,41 m2) i vanjsko parking mjesto br. 5, površine 13,66 m2 (korisne površine 1,37 m2) BERYLLUS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 30125850583, KVATERNIKOVA 31, 21000 SPLIT	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 19533

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 14.03.2014. broj Z-2720/14 Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu broj Ovr-1850/14 od 5. rujna 2014. godine, zabilježuje se ovrha na 95/714 dijela koji je suvlasnički dio povezan sa stanom br. 2 - etaža prizemlja (sjever), ukupne površine 44,81 m ² , utvrđenjem vrijednosti istog, njegovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Merec d.o.o. Split (OIB:16913764753), iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 02.07.2014. broj Z-6840/14 Na temelju prijedloga za izdavanje rješenja o ovrši od 26. lipnja 2014. godine, zaprimljenog kod ovog suda dana 01. srpnja 2014. godine pod posl.br. Ovr-3784/14, a u smislu čl. 84a Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" br. 91/96 i dr.), zabilježuje se da je kod ovog suda pokrenut postupak Banco Popolare Croatia d.d., Zagreb, Petrovaradinska 1, (OIB:51129133900), protiv ovršenika Beryllus d.o.o., Split, Kvaternikova 31 (OIB:30125850583), radi donošenja rješenja o ovrši.	ZABILJEŽBA
4.5	Zaprimljeno 02.11.2020.g. pod brojem Z-34422/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa BERYLLUS d.o.o., Split, Kvaternikova 31, kojim se traži zabilježba spora na 95/714 dijela koji je suvlasnički dio povezan sa stanom br. 2 - etaža prizemlja (sjever).	na 4 (1.1)
4.6	Zaprimljeno 21.03.2022.g. pod brojem Z-11720/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa Dražena Lukšića, OIB: 37473462994 iz Splita, Kvaternikova 31, kojim traži uknjižbu prava vlasništva posebnog dijela nekretnine označene kao E-4.	na 4 (1.1)
4.8	Zaprimljeno 26.06.2023.g. pod brojem Z-28115/2023 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA PODNESENA PRED TRGOVAČKIM SUDOM U SPLITU POSL. BR. P-350/2023 19.06.2023, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 19.06.2023, u pravnoj stvari tužitelja Lukšić D ražen, OIB: 73473462994, iz Kvaternikova 31, Split protiv tuženika Beryllus d.o.o. u stečaju OIB: 30125850583, radi izdvajanja/izlučenja.	na 4 (1.1)
4.9	Zaprimljeno 03.04.2025.g. pod brojem Z-14855/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-562/2022-82 11.03.2025, RJEŠENJE POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI ZA ODLUKU ST-562/2022-82 01.04.2025, o prodaji nekretnina u stečajnom postupku stečajnog dužnika BERYLLUS d.o.o. u stečaju, OIB: 30125850583, iz Kvaternikova 31, Split 21000.	na 4 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 4 (95/714)			
1.1	Zaprimljeno 07.10.2008. broj Z-13082/08 Na teret č.zem. 8443/2, na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine " Zagreb, 02. listopada 2008. g.", uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od pestopedesettisućaeura u kunskoj protuvrijednosti sa pripadajućim kamatama i nuzgredicama, sve u korist: BANCO POPOLARE CROATIA D.D., ZAGREB, SAVSKA CESTA 131	550.000,00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 4 (95/714)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 19.01.2010. broj Z-417/10 Na teret čest. zem. 8443/2, na temelju aneksa sporazumu o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine" U Zagrebu, 30. prosinca 2009. godine " i Sporazuma o zasnivanju založnog prava koji se nalazi u zbirci isprava ovog suda pod poslovni broj Z-13082/08, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od petstopeidesetisuća eura u protuvrijednosti kuna, uz pripadajuće kamate i nuzgredice, u korist: BANCO POPOLARE CROATIA D.D., OIB: 51129133900, ZAGREB, PETROVARADINSKA 1	550.000,00 EUR	
5. Na suvlasnički dio: 4 (95/714)			
5.1	Zaprimljeno 10.02.2016.g. pod brojem Z-2264/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI 02.02.2016, br. Ovr-3784/14 Općinskog suda u Splitu, ovrhovoditelj OTP banka Hrvatska d.d., Zadar, s prvenstvenim redom upisane zabilježbe pokretanja postupka pod Z-6840/14		zabilježba ovrhe s prvenstvenim redom upisa pod Z-6840/14 vezano uz B 4 (1.1), (3.1)
14. Na suvlasnički dio: 4 (95/714)			
14.1	Zaprimljeno 05.07.2021.g. pod brojem Z-26514/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Beryllus d.o.o., Split, Kvaternikova 31, kojim se traži zabilježba spora glede 95/714 dijela povezanog sa stanom br. 2-etaža prizemlje (sjever).		vezano uz B 4 (1.1)
14.2	Zaprimljeno 31.05.2022.g. pod brojem Z-23131/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Beryllus d.o.o., Split, Kvaternikova 31, izjavljen protiv rješenja Općinskog suda u Splitu broj Z-26514/21 od 13. svibnja 2022.		na 14.1
15. Na suvlasnički dio: 4 (95/714)			
15.1	Zaprimljeno 11.04.2022.g. pod brojem Z-15136/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR-806/22 11.04.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 463.907,82 KN sa zakonskim zateznim kamatama kako je navedeno u Rješenju br. OVR-806/22, od 11. travnja 2022. godine, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED SPLIT	463.907,82 KN	vezano uz B 4 (1.1)
15.2	Zaprimljeno 11.04.2022.g. pod brojem Z-15136/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, pod st. 15.1. pod Z-15136/22.		na 15.1
16. Na suvlasnički dio: 4 (95/714)			
16.1	Zaprimljeno 26.06.2023.g. pod brojem Z-28117/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa Dražena Lukšića (OIB:73473462994), Split, Kvaternikova 31, kojim je tražio upis zabilježbe postojanja privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja.		vezano uz B 4 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.07.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 617599/2026

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 19533

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODRĘBENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)



Kontrolni broj: 41267755ed09d11

Skeniranjem QR koda usueđenog na ovom elektroničkom zapisu može se provjeriti i ločnost podataka, te se može te učiniti i na internetskoj adresi http://www.urednizemljisne.hr/public/preuzmi_dokument_unosom_kontrolnog_broja. U oba slučaja sustav će prikazati izuomik ovog dokumenta. U slučaju da se ovaj dokument identičan prikazanom izuomiku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje ločnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.