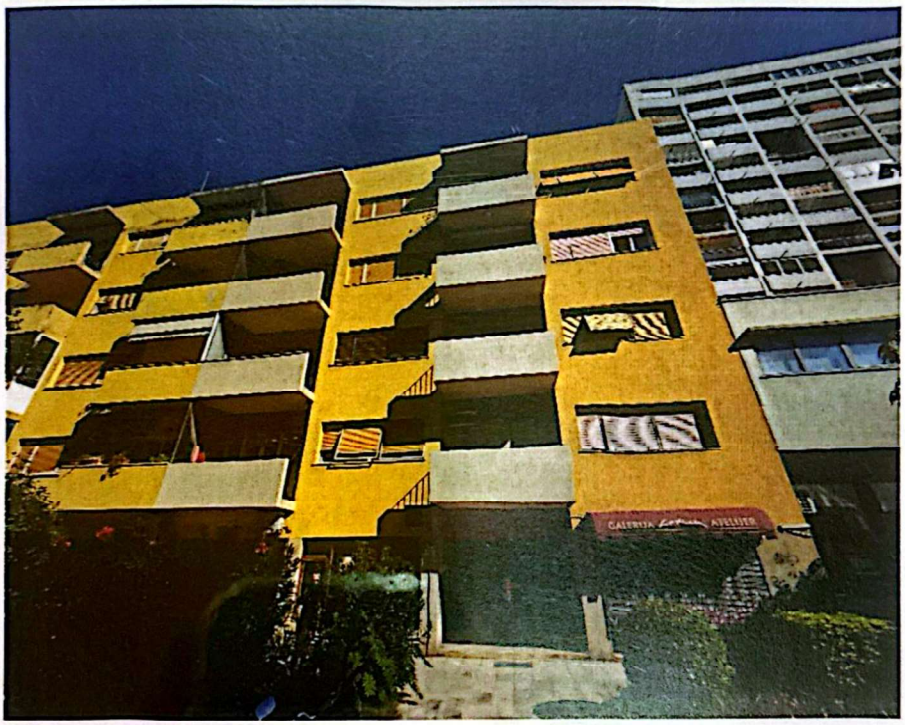
# PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



| | |
|---|---|
| **Broj elaborata:** | **219/2025** |
| **Naručitelj:** | Ether, obrt za usluge, vl. Dajana Stipčić, OIB: 07458103990, Velebitska 77, 21000 Split |
| **Nekretnina** | Stan oznake br. 17 na IV. (četvrtom) katu nbeno - poslovne zgrade<br>č.z. ZGR 5093, k.č.z. 4765/4, k.o. Split |
| **Lokacija:** | Split, Lovret |
| **Datum:** | 01.09.2025. |

**IZRADIO:**

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

IVAN MIJANOVIĆ

Digitalno potpisao: IVAN MIJANOVIĆ
Datum: 2025.09.04 13:26:37 +02'00'



Scanned with CamScanner

**REPUBLIKA HRVATSKA**
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**

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

**Zagreb,** 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuda i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**R J E Š E NJ E**

I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

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

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

8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw



Scanned with CamScanner

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

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

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

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

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

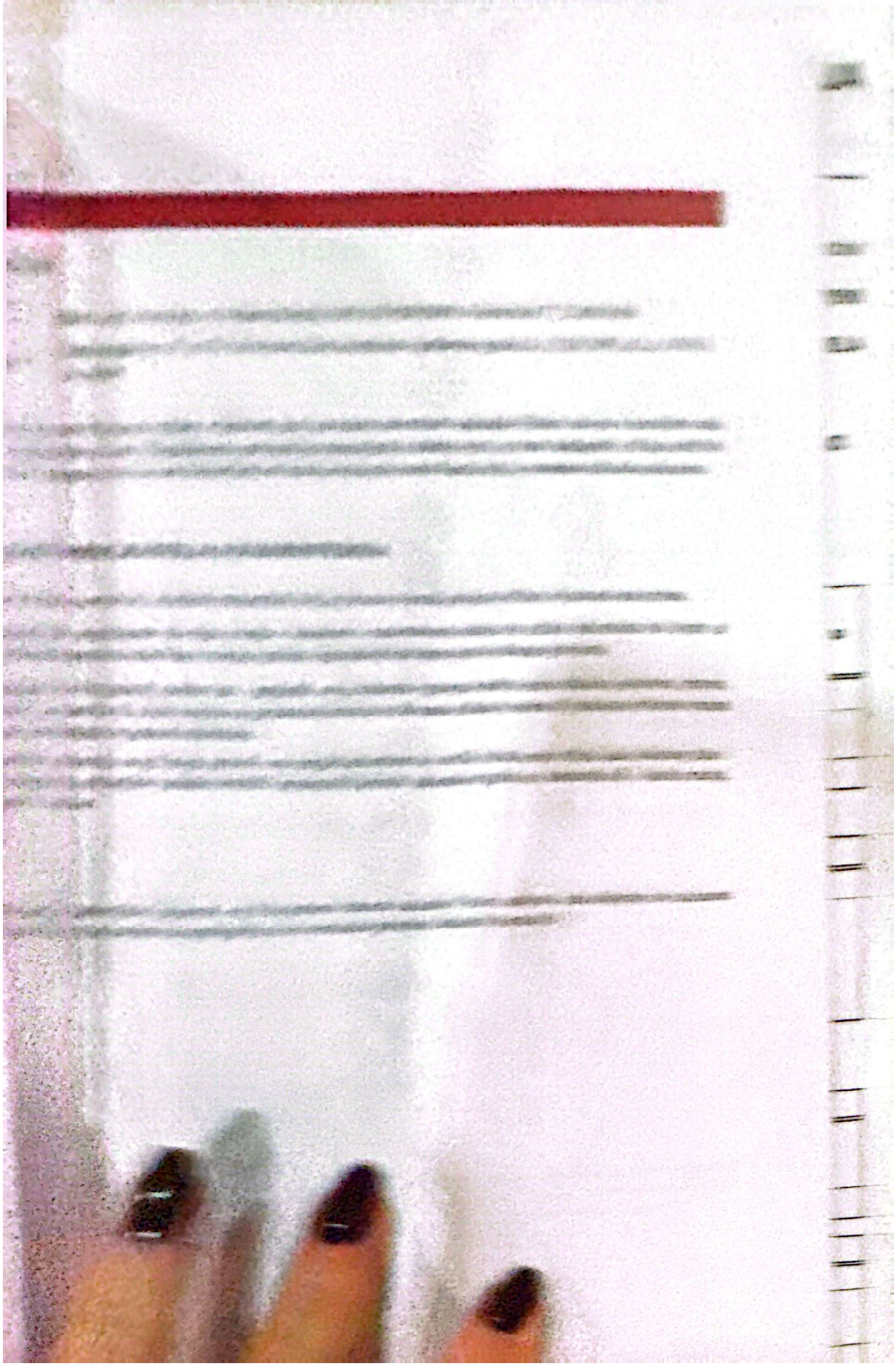
MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica

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

8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw



Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner

## 4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA

| | |
|---|---|
| Nekretnina: | Stan oznake br. 17 na IV. (četvrtom) katu stambeno - poslovne zgrade |
| Lokacija: | č.z. ZGR 5093, k.č.z. 4765/4, k.o. Split |
| Naručitelj: | Ether, obrt za usluge, vl. Dajana Stipčić, OIB: 07458103990, Velebitska 77, 21000 Split |
| Dan izrade procjembenog elaborata: | 01.09.2025. |
| Dan kakvoće i vrednovanja: | 01.09.2025. |
| Osnova procjene: | Tržišna vrijednost |
| Metodologija procjene: | Poredbena metoda |
| Namjena procjene: | Za osobne potrebe |
| Z.K. izvadak | E izvadak od 01.09.2025. |
| Općinski Sud | Split/ZK odjel Split |

Zemljišne knjige:

| K.O. | Zkul / podul | sulv. dio | zčbr | ZK tijelo |
|---|---|---|---|---|
| Split | 1590 | 26. (E-26) | 5093 ZGR | |

Katastar:

| K.O. | kčbr | Posjedovni |
|---|---|---|
| Split | 4765/4 | 6462 |

| | |
|---|---|
| Opis nekretnine: | **ZK tijelo XIII - 26. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26) stan na IV. (četvrtom) katu, označen br. 17, u površini od 73,71 m2, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija, sagrađen na čest. zgr. 5093, anagrafske oznake Ivana Gundulića 23.** |
| Vlasnik nekretnine: | BRA-MA KREDITNA UNIJA U STEČAJU, OIB: 96497966580. PUT FIRULA 53. 21000 SPLIT |
| Teret: | IMA sukladno upisu u ZK |
| Legalitet: | U ZK izvatku vidljiva pozitivna zabilježba: Uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, dana 12. rujna 2011. godine; KLASA: 935-08/11-02/806, URBROJ: 541-23-1/5-11-2, da je građevina izgrađena prije 15.2.1968. godine. |
| | **Legalna nekretnina** |
| Pristup: | **Nekretnina ima direktan pristup na JPP** |
| Energetski certifikat | - |
| Godina izgradnje | 1960 |
| Zadnja rekonstr./obnova: | - |
| Onečišćenja: | Nisu primjećena i mala je vjerovatnost da postoje |
| Buka: | nisu uočeni vanjski izvori buke |
| Podložnost na klizanje: | nije podložno |
| Potresna opasnost: | srednji rizik (vršno ubrzanje < 0,22g) |
| Alternativna upotreba | Moguća |
| **Napomena:** | **Nekretnina je na dan očevida u izvornom stanju, zapuštena, potrebna značajna ulaganja (zamjena zatvora, izmjena instalacija te podnih i zidnih obloga). Vidljiva oštećenja parketa, zidova uzrokovana značajnim brojem životinja u stanu.** |
| **NKP ($m^2$)** | **73,7111 m2** |
| **Tržišna vrijednost:** | **338.149,67 €** |



Scanned with CamScanner

## 4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA

| | |
|---|---|
| Nekretnina: | Stan oznake br. 17 na IV. (četvrtom) katu stambeno - poslovne zgrade |
| Lokacija: | č.z. ZGR 5093, k.č.z. 4765/4, k.o. Split |
| Naručitelj: | Ether, obrt za usluge, vl. Dajana Stipčić, OIB: 07458103990, Velebitska 77, 21000 Split |
| Dan izrade procjembenog elaborata: | 01.09.2025. |
| Dan kakvoće i vrednovanja: | 01.09.2025. |
| Osnova procjene: | Tržišna vrijednost |
| Metodologija procjene: | Poredbena metoda |
| Namjena procjene: | Za osobne potrebe |
| Z.K. izvadak | E Izvadak od 01.09.2025. |
| Općinski Sud | Split/ZK odjel Split |

Zemljišne knjige:

| K.O. | Zkul / podul | sulv. dio | zčbr | ZK tijelo |
|---|---|---|---|---|
| Split | 1590 | 26. (E-26) | 5093 ZGR | |

Katastar:

| K.O. | kčbr | Posjedovni |
|---|---|---|
| Split | 4765/4 | 6462 |

| | |
|---|---|
| Opis nekretnine: | **ZK tijelo XIII - 26. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26) stan na IV. (četvrtom) katu, označen br. 17, u površini od 73,71 m2, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija, sagrađen na čest. zgr. 5093, anagrafske oznake Ivana Gundulića 23.** |
| Vlasnik nekretnine: | BRA-MA KREDITNA UNIJA U STEČAJU, OIB: 96497966580, PUT FIRULA 53, 21000 SPLIT |
| Teret: | IMA sukladno upisu u ZK |
| Legalitet: | U ZK izvatku vidljiva pozitivna zabilježba: Uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, dana 12. rujna 2011. godine; KLASA: 935-08/11-02/806, URBROJ: 541-23-1/5-11-2, da je građevina izgrađena prije 15.2.1968. godine. |
| | **Legalna nekretnina** |
| Pristup: | **Nekretnina ima direktan pristup na JPP** |
| Energetski certifikat | - |
| Godina izgradnje | 1960 |
| Zadnja rekonstr./obnova: | - |
| Onečišćenja: | Nisu primjećena i mala je vjerovatnost da postoje |
| Buka: | nisu uočeni vanjski izvori buke |
| Podložnost na klizanje: | nije podložno |
| Potresna opasnost: | srednji rizik (vršno ubrzanje < 0,22g) |
| Alternativna upotreba | Moguća |
| **Napomena:** | **Nekretnina je na dan očevida u izvornom stanju, zapuštena, potrebna značajna ulaganja (zamjena zatvora, izmjena instalacija te podnih i zidnih obloga). Vidljiva oštećenja parketa, zidova uzrokovana značajnim brojem životinja u stanu.** |
| **NKP ($m^2$)** | **73,7111 m2** |
| **Tržišna vrijednost:** | **338.149,67 €** |



Scanned with CamScanner

## 5. LOKACIJA

**MAKRO**

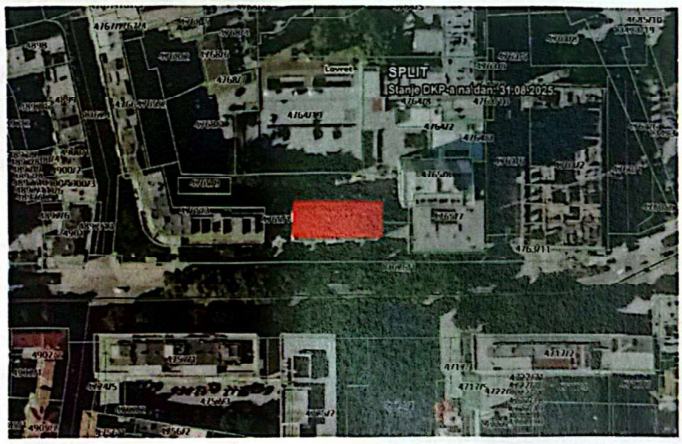



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske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

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

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

**MIKRO**




Predmetna nekretnina nalazi se u Splitu, predio Lovret, anagrafske oznake Gundulićeva 23, neposredno uz slične stambene objekte. Nalazi se na udaljenosti cca 500 m od Splitske rive. Izgrađena je kao stambeno - poslovna zgrada sa jednim ulazom. Lokacija je izvrsno opremljena s potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezana sa ostalim dijelom naselja. Promet u mirovanju riješen je na javnim površinama pored objekta.



Scanned with CamScanner

## 6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

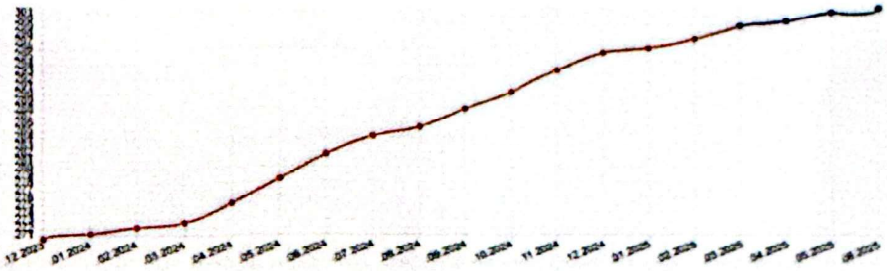
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

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

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

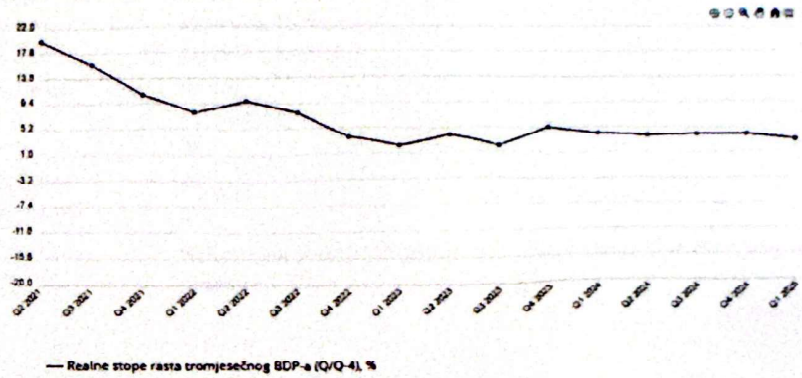
**BN Index**

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na praćenju postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



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

**Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)**




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



Scanned with CamScanner

## 7. PROCJENA

### 1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 01.09.2025. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu I elaborata

Površina preuzete iz ZK izvatka, provjerena na licu mjesta, te pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku

### 2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

| | |
|---|---|
| Vodovod: | priključeno |
| Kanalizacija: | priključeno |
| Toplovod: | nedostupan |
| Telefon: | priključeno |
| El. struja | priključeno |
| Plin: | nedostupan |

ZGRADA

| | |
|---|---|
| Godina izgradnje | 1960 |
| Godina obnove: | - |
| Katnost: | Pr + 5Kt |
| Temelji: | AB |
| Hidroizolacija poda: | izvedena |
| Termoizolacija poda: | nije izvedena |
| Nosiva konstrukcija: | Armiranobetonski zidovi |
| Ispuna: | AB |
| Međukatna konstru.: | AB ploča |
| Krovna konst. + pokrov: | ravni krov sa slojevima izolacije |
| Limarija: | nije ugrađena |
| Pročelje | žbuka + boja |
| Položaj: | J |
| Prostorije: | hodnik, wc, kuhinja, ostava, dvije sobe, dnevni boravak i dvije terase |
| Vanjska stolarija (prozori): | Drveni + rolete |
| Lift: | ne |
| Pregradni zidovi: | blokovi od opeke |
| Obrada zidova: | keramika, žbuka, boja |
| Obrada podova: | keramika, laminat |
| Unutanja stolarija: | drvena |
| Grijanje: | El. energija |
| Klima: | da |
| Mrežna instalacija: | da |
| Alarm/video nadzor | ne |
| **Stanje:** | **Nekretnina je stara 65 godina, u izvornom stanju. Potrebna adaptacija/sanacija prostora.** |



Scanned with CamScanner

## 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Napomena: Površina preuzete iz ZK izvatka, provjerena na licu mjesta, te pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku

| STAN | P (m2) | | koef. | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Zatvoreni dio*** | | | | | | |
| Hodnik | 8,01 | x | 1,00 | = | 8,01 | m2 |
| Wc | 4,53 | x | 1,00 | = | 4,53 | m2 |
| Kuhinja + blag + DB | 7,81 | x | 1,00 | = | 7,81 | m2 |
| Ostava | 0,97 | x | 1,00 | = | 0,97 | m2 |
| Soba 1 | 17,13 | x | 1,00 | = | 17,13 | m2 |
| Soba 2 | 15,93 | x | 1,00 | = | 15,93 | m2 |
| Dnevni boravak | 17,47 | x | 1,00 | = | 17,47 | m2 |
| ***Zatvoreni dio - ukupno*** | 71,84 | | | = | 71,84 | *m2* |
| ***Otvoreni dio*** | | | | | | |
| Terasa 1 | 3,74 | x | 0,50 | = | 1,87 | m2 |
| Terasa 2 | 4,82 | x | 0,50 | = | 2,41 | m2 |
| ***Otvoreni dio - ukupno*** | 3,74 | | | = | 1,87 | *m2* |
| **STAN 41 - UKUPNO** | 75,58 | | | | 73,71 | |
| Netto korisna površina (NKP) = | | | | = | 73,71 | m2 |
| Bruto korisna površina (BKP) = | 73,71 | x | 1,20 | = | 88,45 | m2 |
| Volumen stana (BV) | 73,71 | x | 2,75 | = | 202,71 | m3 |

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

**REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Netto građevinska površina (NKP) =** | = | 73,71 | $m^2$ |
| **Brutto građevinska površina (BKP) =** | = | 88,45 | $m^2$ |
| **Volumen objekta (BV) =** | = | 202,71 | m3 |



Scanned with CamScanner

## 4. METODA PROCJENE

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

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.
Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašenih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja ( e-nekretnine).

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



Scanned with CamScanner

## 5. METODA PROCJENE

### 5.1. Usporedne nekretnine - stambeni prostor

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

**Nekretnina 1**

Stan u Splitu, anagrafske oznake Ul. Ivana Gundulića 30, površine 69,13 m2. Kupoprodaja obavljena 21.07.2023. za iznos od 286466,3 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|---|
| ID ZKC | 1952962 |
| Datum pregleda | 3.9.2025 |
| Vrsta nekretnine | STAN/APARTMAN (ST/A) |
| ID PN (PU) | 5063586 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 09.08.2023 |
| Površina u prometu | 69,13 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 2.158.380,34 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 286.466,30 |
| Datum ugovora | 21.07.2023 |
| POREZI: | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanu cijenu | NE |
| • Oslobađanje | NE |
| Status podatka | EVALUACIJA U TIJEKU |
| Cjenovni blok | GRAD- MJEŠOVITO 2 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA |



**Nekretnina 2**

Stan u Splitu, anagrafske oznake Ul. Ivana Gundulića 5, površine 77,15 m2. Kupoprodaja obavljena 02.08.2023. za iznos od 308600 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|---|
| ID ZKC | 1952946 |
| Datum pregleda | 3.9.2025 |
| Vrsta nekretnine | STAN/APARTMAN (ST/A) |
| ID PN (PU) | 5089322 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 20.09.2023 |
| Površina u prometu | 77,15 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 2.325.146,70 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 308.600,00 |
| Datum ugovora | 02.08.2023 |
| POREZI: | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanu cijenu | NE |
| • Oslobađanje | NE |
| Status podatka | EVALUACIJA U TIJEKU |
| Cjenovni blok | GRAD - MJEŠOVITO 2 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA |





Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner

Indeks cijena stambenih nekretnina

| Godina / Year | Tromjesečje / Quarter | Ukupno / Total | Novi stambeni objekti / New dwellings | Postojeći stambeni objekti / Existing dwellings | Grad Zagreb / City of Zagreb | Jadran / Adriatic coast | Ostalo / Others |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,17 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 128,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,60 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 112,43 |
| 2021. | Q1 | 136,19 | 113,37 | 132,80 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | Q1 | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,12 |
| | Q2 | 157,94 | 137,66 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |
| | Q3 | 162,44 | 141,23 | 166,69 | 182,31 | 155,80 | 139,65 |
| | Q4 | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 2023. | Q1 | 173,56 | 146,93 | 178,82 | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
| | Q2 | 179,63 | 154,70 | 184,58 | 199,62 | 170,86 | 165,78 |
| | Q3 | 180,09 | 158,63 | 184,39 | 204,40 | 168,50 | 162,69 |
| | Q4 | 186,24 | 151,09 | 193,11 | 206,63 | 179,04 | 167,17 |
| 2024. | Q1 | 189,41 | 156,03 | 195,82 | 210,30 | 181,47 | 170,84 |
| | Q2 | 197,53 | 163,11 | 204,12 | 218,40 | 188,98 | 180,96 |
| | Q3 | 202,19 | 165,56 | 209,28 | 220,10 | 195,35 | 189,95 |
| | Q4 | 205,01 | 167,68 | 212,25 | 226,36 | 195,50 | 189,84 |
| 2025. | Q1 | 214,18 | 178,35 | 220,66 | 237,37 | 201,93 | 202,52 |



Scanned with CamScanner

## 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP = 73,71 $m^2$

| PODACI O NEKRETNINI | Nekretnina | Procjenjivana | Usporedna 1 | Usporedna 2 | Usporedna 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Grad | Split | Split | Split | Split |
| | Lokacija | Lovret | Lovret | Lovret | Lovret |
| | Nekretnina | stan | stan | stan | stan |
| | Izvor podataka | Nalog | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine |
| | Vrsta podataka | - | Kupoprodaja | Kupoprodaja | Kupoprodaja |
| | Datum transkac./objave | 01.09.2025. | 21.07.2023. | 02.08.2023. | 15.05.2024. |
| | Površina ($m^2$) | 73,71 | 69,13 | 77,15 | 83,58 |
| | Cijena (€) | - | 286.466,30 | 308.600,00 | 410.000,00 |
| | Cijena (€/$m^2$) | | 4.143,88 | 4.000,00 | 4.905,48 |
| KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | **Protok vremena** | 3Q2025 | 3Q2023 | 3Q2023 | 2Q2024 |
| | DZS indeks | 201,93 | 168,50 | 168,50 | 188,98 |
| | Vremensko usklađenje | - | 19,80% | 19,80% | 6,90% |
| | Korigirana vrijed. po $m^2$ | - | 4.964,37 | 4.792,00 | 5.243,96 |
| | **Lokacija-kategorija** | Dobra | Dobra | Dobra | Dobra |
| | (-20% do +20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Veličina** | 60-90 m2 | 60-90 m2 | 60-90 m2 | 60-90 m2 |
| | (-20% do +20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Namjena** | stambena | stambena | stambena | stambena |
| | (-20% do +20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Stanje zgrade** | dobro | dobro | dobro | dobro |
| | (-20% do +20%) | - | 0% | 0% | 0% |
| | **Opće stanje prostora** | loše | dobro | dobro | dobro |
| | (-20% do +20%) | - | -10% | -10% | -10% |
| | **Pozicija** | ostali katovi | ostali katovi | ostali katovi | zadnji kat |
| | (-20% do +20%) | - | 0% | 0% | 5% |
| | Ukupna korekcija | - | -10% | -10% | -5% |
| | Korigirana vrijed. po $m^2$ | 4.587,50 | 4.467,93 | 4.312,80 | 4.981,76 |
| | Ukupno korigirana cijena | 4.587,50 | 4.467,93 | 4.312,80 | 4.981,76 |
| | Odstupanje od prosjeka | - | -119,57 | -274,70 | 394,26 |
| | Kvadrat odstupanja | 245.198,02 | 14.296,98 | 75.460,09 | 155.440,95 |
| | Standardna devijacija - σ | 221,45 | | | |
| | Dvostruka devijacija - 2σ | 442,90 | | | |
| | **Odstupanje od prosjeka** | | -3% | -6% | 9% |
| | (-30% do +30%) | | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| | **Odstupanje od 2σ (±)** | | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

**ZAKLJUČAK**

| | | |
|---|---|---|
| **Površina nekretnine** | **73,71** | **$m^2$** |
| **Vrijednost po $m^2$** | **4.587,50** | **€/$m^2$** |
| **Tržišna vrijednost** | **338.149,67** | **€** |



Scanned with CamScanner

## 8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

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

Nekretnine: Stan oznake br. 17 na IV. (četvrtom) katu stambeno - poslovne zgrade
Na adresi: č.z. ZGR 5093, k.č.z. 4765/4, k.o. Split
Naručitelja: Ether, obrt za usluge, vl. Dajana Stipčić, OIB: 07458103990, Velebitska 77, 21000 Split

**- Tržišna vrijednost SVEUKUPNO (TV):**

**338.149,67 €**

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

**338.000,00 €**

U prikazane cijene nije uključen porez na nekretninu.

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

U Splitu 01.09.2025.



Scanned with CamScanner













Scanned with CamScanner










Scanned with CamScanner

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 01.09.2025. 10:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uloška: 1590

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11695/2024

VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe: Z-14759/2015 (A-XIII), Z-197/2016 (A-XIII)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 26 ZK TIJELA: XIII (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**

## A
## Posjedovnica
### PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| XIII | | | | | | |
| 1. | 5093 ZGR | ZGRADA | | | 370 | |
| | | UKUPNO: | | | 370 | |

### DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| ZK tijelo XIII | | |
| | Pred. 10. studenoga 2011. Z-11868/11 | |
| 1.1 | Zabilježuje se da je za zgradu označenu kao čest. zgr. 5093 tloortne površine 370 m2 priloženo Uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split klasa broj: 935-08/11-02/806 i ur. broj: 541-23-1/5-11-2 od 12. rujna 2011. godine da je ista izgrađena prije 15. veljače 1968. godine. | ZABILJEŽBA |

## B
## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| ZK tijelo XIII - 26. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26) | | |
| stan na IV. (četvrtom) katu, označen br. 17, u površini od 73,71 m2, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija, sagrađen na čest. zgr. 5093, anagrafske oznake Ivana Gundulića 23. | | |
| GRA-MA KREDITNA UNIJA U STEČAJU, OIB: 96497966580, PUT FIRULA 53, 21000 SPLIT | | |

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| ZK tijelo XIII | | |
| 1.1 | Nekretnine upisane u listu A I. uknjižuju se kao: OPĆENARODNA IMOVINA | |
| 2.2 | pod upravom: NARODNI ODBOR GRADA SPLITA | |



Scanned with CamScanner

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificiran ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uloška: 1590

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 1. ZK tijelo XIII, na suvlasnički dio: 28 | | | |
| 1.1 | Pred. 1 veljače 1996. Z-840/96 | 79.207,81 KN | |
| | Na teret stana na IV (četvrtom) katu, označen br. 17, a na temelju ugovora o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo od dana 16.01.1996. g. ugovor broj: 5/96, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od sedamdesetdevettisućadvjestosedam kuna i osamdesetjednu lipu, uz revalorizaciju i nuzgredice, u korist: GRAD SPLIT | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.09.2025.



Scanned with CamScanner

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

Stanje na dan. 01.09.2025. 11:02

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 6462

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|---|---|---|
| 1/1 | GRAD SPLIT, SPLIT, OBALA KNEZA BRANIMIRA 17 | 78755598868 |

### 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.I. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 22/2 | SUPOVAL | 1500 | 3 | | |
| | | | NEPLODNO | 1500 | | | |
| | | 22/3 | SUPOVAL | 62 | 4 | | |
| | | | NEPLODNO | 62 | | | |
| | | 26/2 | PIJAT | 572 | 3 | | |
| | | | PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE | 572 | | | |
| | | 26/3 | PIJAT | 401 | 3 | | |
| | | | PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE | 401 | | | |
| | | 27/1 | STINICE | 210 | 4 | | |
| | | | NEPLODNO | 210 | | | |
| | | 28/1 | STINICE | 1059 | 4 | | |
| | | | PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE | 1059 | | | |
| | | 28/4 | STINICE | 3 | 4 | PD | |
| | | | PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE | 3 | | | |
| | | 28/5 | STINICE | 344 | 4 | | |
| | | | PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE | 344 | | | |
| | | 34/1 | PIJAT | 5176 | 4 | | |
| | | | NEPLODNO | 5176 | | | |
| | | 34/2 | PIJAT | 758 | 4 | | |
| | | | ORANICA | 758 | | | |
| | | 39/2 | DUJE | 1900 | 15 | | |
| | | | NEPLODNO | 1900 | | | |
| | D | 39/3 | DUJMOVAČA | 7431 | 10, 15 | | |
| | | | NEPLODNO | 7431 | | | |
| | D | 39/4 | DUJE | 1434 | 10, 15 | | |
| | | | NEPLODNO | 1434 | | | |





Scanned with CamScanner

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | Broj D.I. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 13888/21 | SV.LOVRE | 16 | 59 | | |
| | | | PUT | 16 | | | |
| | | 13889/1 | SV.LOVRE | 639 | 60 | | |
| | | | PUT | 639 | | | |
| | | 13889/2 | SV.LOVRE | 378 | 80 | | |
| | | | PUT | 378 | | | |
| | | 13889/3 | SV.LOVRE | 141 | 80 | | |
| | | | PUT | 141 | | | |
| | | 13889/4 | SV.LOVRE | 1288 | 80 | | |
| | | | PUT | 1288 | | | |
| | | 13889/5 | SV.LOVRE | 81 | 80 | | |
| | | | PUT | 81 | | | |
| | | 13889/6 | SV.LOVRE | 5 | 80 | | |
| | | | PUT | 5 | | | |
| | | 13889/7 | SV.LOVRE | 64 | 80 | | |
| | | | PUT | 64 | | | |
| | | 13889/8 | SV.LOVRE | 53 | 80 | | |
| | | | PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE | 53 | | | |
| | | 13889/9 | SV.LOVRE | 51 | 80 | | |
| | | | PUT | 51 | | | |
| | | 13890/2 | ŽNJAN | 815 | 58 | | |
| | | | PUT | 660 | | | |
| | | | PUT | 155 | | | |
| | | 13890/4 | PAZDIGRAD | 6 | 81 | | |
| | | | NEPLODNO | 6 | | | |
| | | | Ukupna površina katastarskih čestica | 5733366 | | | |

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.
Površina podzemne zgrade ne ubraja se u ukupnu površinu katastarske čestice.

Značenje oznaka pravnih režima: PD-POMORSKO DOBRO, KD-KULTURNO DOBRO, ŠP-ŠTIĆENO PODRUČJE, LP-LUČKO PODRUČJE



Scanned with CamScanner

Scanned with CamScanner

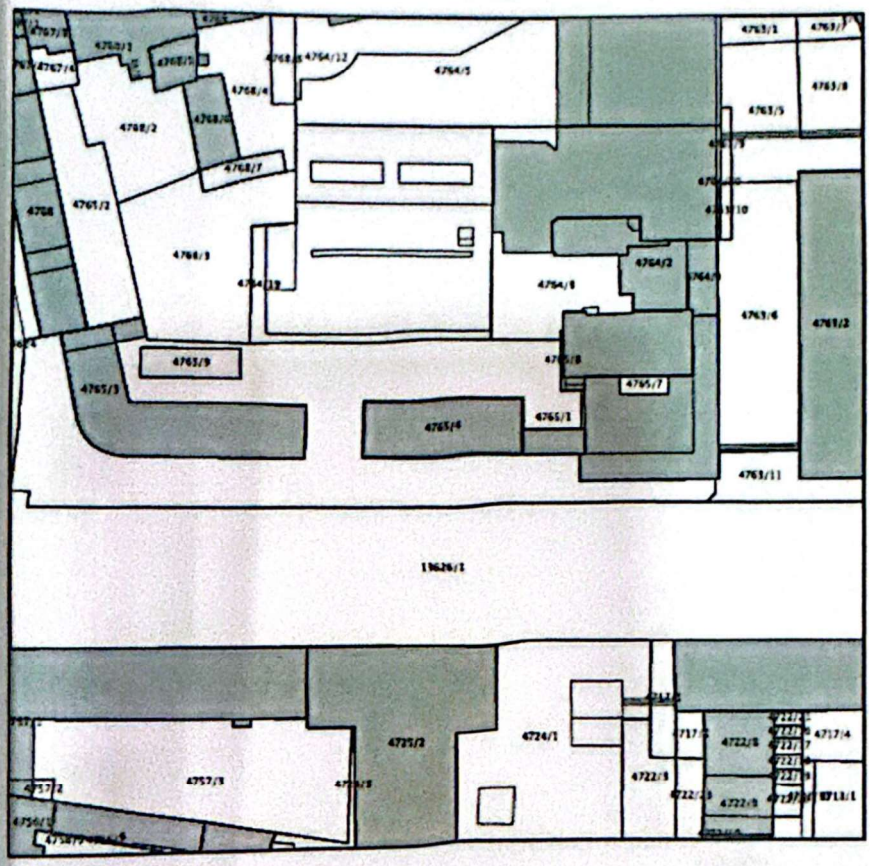
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SPLIT
k.č.br.: 4765/4

Stanje na dan: 01.09.2015.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000






ja Mijanović

**ZAKONI**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)
Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)
Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
Prostorni planovi JLS
Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
Normativi RH za građevinarstvo
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Scanned with CamScanner