



AGENCIJA MIJANOVIĆ d.o.o.

Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split

info@a-m.hr

+385 21 48 48 48

+385 91 616 1636

PRIKAZ TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI NEKRETNINA SUKLADNO NALOGU NARUČITELJA



Broj elaborata: 115/2026-3

Naručitelj: VICTA D.O.O., Makarska 26, 21000 Split, OIB: 63467075102
Spinčićeva 2A, 2B, 20A, 20B, Split, č.z. 820/1, k.č.z. 8210/8, k.o. Split

Lokacija: Split, Bačvice

Datum: 29.04.2026.

IZRADIO:

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

Temeljem zahtjeva Naručitelja u ovom elaboratu zasebno se prikazuju tržišne vrijednosti traženih samostalnih funkcionalnih uporabnih cijelina za Adriatic Assets i Hypo banku. Vrijednosti nekretnina preuzete su iz Elaborata 115/2026-1 i 115/2026-2 izrađene od Agencije Mijanović d.o.o.

Podulošci za koje Adriatic Assets tvrdi da je izdao brisovnice: E-19, E-151, E-152, E-21, E-115, E-51, E-38, E-13, E-153, E-79, E-6, E-157, E-53, E-128, E-50, E-24 i E-16;

Podulošci za koje je pregledom zemljišne knjige utvrđeno da su dodatno izdane brisovnice od strane Adriatic Assets: E-21, E-19, E-38, E-144, E-136, E-151, E-171, E-24, E-116, E-166 i E-158;

Podulošci za koje je Hypo banka nakon 2010. godine izdala brisovnice: E-1, E-133, E-134, E-135, E-136, E-76, E-77 i E-50.

VRIJEDNOST NEKRETNINA ZA KOJE ADRIATIC ASSETS TVRDI DA JE IZDAO BRISOVNICE

NEKRETNINA	DATUM BRISOVNICE	KVARTAL	INDEKS na dan brisovnice	INDEKS na dan vredovanja	KORE. FAKTOR	VRIJEDNOST NA DAN VREDNOVANJA	VRIJEDNOST NA DAN BRISOVNICE
1	2	3	4	5	6=4/5	7	8=7*6
Stan br.6 na II. katu (E-6)	7.10.2020	4Q2020	127,61	223,91	0,570	870.353,76	496.028,95
Stan br.13 na II. katu (E-13)	29.01.2020.	1Q2020	125,39	223,91	0,560	928.705,22	520.076,58
Stan br.16 na II. i III. katu (E-16)	23.07.2024.	3Q2024	195,35	223,91	0,872	1.095.672,34	955.917,97
Stan br.19 na II. katu (E-19)	09.12.2019.	4Q2019	120,35	223,91	0,537	857.320,19	460.803,38
Stan br.21 na III. katu (E-21)	02.01.2020.	1Q202	125,39	223,91	0,560	562.563,82	315.036,74
Stan br.24 na III. katu (E-24)	16.06.2023.	2Q2023	170,86	223,91	0,763	878.035,85	670.006,72
Stan br.38 na IV. katu (E-38)	02.01.2020.	1Q2020	125,39	223,91	0,560	580.122,83	324.869,82
Stan br.48 na V. katu (E-50)	08.09.2021.	3Q2021	138,18	223,91	0,617	872.437,02	538.400,91
Stan br.49 na V. katu (E-51)	13.12.2019.	4Q2019	120,35	223,91	0,537	587.851,80	315.966,08

Stan br.51 na V. katu (E-53)	18.12.2020.	4Q2020	127,61	223,91	0,570	569.979,49	324.840,71
Poslovni prostor br. 4 u podrumu 2 (E-79)	18.12.2020.	4Q2020	127,61	223,91	0,570	254.088,09	144.808,99
Poslovni prostor br. 40 u prizemlju (E-115)	18.12.2020.	4Q2020	127,61	223,91	0,570	156.852,54	89.392,85
Poslovni prostor br. 53 u prizemlju (E-128)	07.09.2021.	3Q2021	138,18	223,91	0,617	271.342,30	167.451,56
Poslovni prostor br. 7 na I. katu (E-151)	16.12.2019.	4Q2019	120,35	223,91	0,537	371.483,94	199.669,92
Poslovni prostor br. 8 na I. katu (E-152)	18.12.2020.	4Q2020	127,61	223,91	0,570	472.567,89	269.324,23
Poslovni prostor br. 9 na I. katu (E-153)	22.05.2019.	2Q2019	119,24	223,91	0,533	126.289,52	67.253,64
Poslovni prostor br. 13 na I. katu (E-157)	22.12.2020.	4Q2020	127,61	223,91	0,570	456.105,29	259.941,92

- Tržišna vrijednost poslovnih jedinica na dan vrednovanja (TV):

9.911.771,89 €

- Tržišna vrijednost poslovnih jedinica na dan brisovnice (TV):

6.119.790,98 €

**VRIJEDNOST NEKRETNINA ZA KOJE JE PREGLEDOM ZK UTVRĐENO DA SU DODATNO
IZDANE BRISOVNICE OD ADRIATIC ASSETS**

NEKRETNINA	DATUM BRISOVNICE	KVARTAL	INDEKS na dan brisoavnice	INDEKS na dan vredovanja	KORE. FAKTOR	VRIJEDNOST NA DAN VREDNOVANJA	VRIJEDNOST NA DAN BRISOVNICE
1	2	3	4	5	6=4/5	7	8=7*6
Stan br.19 na II. katu (E-19)	09.12.2019.	4Q2019	120,35	223,91	0,537	857.320,19	460.803,38
Stan br.21 na III. katu (E-21)	2.1.2020	1Q2020	125,39	223,91	0,560	562.563,82	315.036,74
Stan br.24 na III. katu (E-24)	16.06.2023.	2Q2023	170,86	223,91	0,763	878.035,85	670.006,72
Stan br.38 na IV. katu (E-38)	02.01.2020.	1Q2020	125,39	223,91	0,560	580.122,83	324.869,82
Poslovni prostor br. 41 u prizemlju (E-116)	21.11.2022.	4Q2022	160,87	223,91	0,718	205.215,04	147.438,45
Poslovni prostor br. 61 u prizemlju (E-136)	3.5.2011	2Q2011	111,23	223,91	0,497	144.392,90	71.728,92
Poslovni prostor br. 69 na I. katu (E-144)	27.09.2022.	3Q2022	155,80	223,91	0,696	2.215.293,05	1.541.434,76
Poslovni prostor br. 7 na I. katu (E- 151)	16.12.2019.	4Q2019	120,35	223,91	0,537	371.483,91	199.669,91
Poslovni prostor br. 9 na I. katu (E- 153)	22.05.2019.	2Q2019	119,24	223,91	0,533	126.289,52	67.253,64
Poslovni prostor br. 14 na I. katu (E-158)	22.12.2020.	4Q2020	127,61	223,91	0,570	451.711,86	257.438,04
Poslovni prostor br. 22 na I. katu (E-166)	08.11.2022.	4Q2022	160,87	223,91	0,718	197.053,32	141.574,60
Poslovni prostor br. 27 na VIII. katu (E-171)	10.05.2024.	2Q2024	188,98	223,91	0,844	694.926,39	586.517,75

- Tržišna vrijednost poslovnih jedinica na dan vrednovanja (TV):

7.284.408,68 €

- Tržišna vrijednost poslovnih jedinica na dan brisoavnice (TV):

4.783.772,72 €

VRIJEDNOST NEKRETNINA ZA KOJE JE HYPO BANKA IZDALA BRISOVNICE NAKON 2010

NEKRETNINA	DATUM BRISOVNICE	KVARTAL	INDEKS na dan brisoavnice	INDEKS na dan vredovanja	KORE. FAKTOR	VRIJEDNOST NA DAN VREDNOVANJA	VRIJEDNOST NA DAN BRISOVNICE
1	2	3	4	5	6=4/5	7	8=7*6
Stan br.1 na II. katu (E-1)	27.02.2014.	1Q2014	103,26	223,91	0,461	1.375.429,73	634.303,40
Stan br.48 na V. katu (E-50)	08.09.2021.	3Q2021	138,18	223,91	0,617	872.437,02	538.400,91
Poslovni prostor br. 58 u prizemlju (E-133)	03.05.2011.	2Q2011	111,23	223,91	0,497	1.109.269,10	551.042,84
Poslovni prostor br. 59 u prizemlju (E-134)	03.05.2011.	2Q2011	111,23	223,91	0,497	139.964,73	69.529,17
Poslovni prostor br. 60 u prizemlju (E-135)	03.05.2011.	2Q2011	111,23	223,91	0,497	144.349,48	71.707,35
Poslovni prostor br. 61 u prizemlju (E-136)	03.05.2011.	2Q2011	111,23	223,91	0,497	144.392,90	71.728,92

- Tržišna vrijednost poslovnih jedinica na dan vrednovanja (TV):

3.785.842,96 €

- Tržišna vrijednost poslovnih jedinica na dan brisoavnice (TV):

1.936.712,59 €

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

U Splitu 29.04.2026.