



AGENCIJA MIJANOVIĆ d.o.o.

Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split

info@a-m.hr

+385 21 48 48 48

+385 91 616 1636

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Broj elaborata: 115/2026-1

Naručitelj: VICTA D.O.O., Makarska 26, 21000 Split, OIB: 63467075102

Nekretnina ETAŽNA VLASNIŠTVA: 1. (E-1), 3. (E-3), 6. (E-6), 13. (E-13), 16. (E-16), 19. (E-19), 21. (E-21), 24. (E-24), 38. (E-38), 50. (E-50), 51. (E-51), 53. (E-53)

Spinčićeva 2A, 2B, 20A, 20B, Split, č.z. 820/1, k.č.z. 8210/8, k.o. Split

Lokacija: Split, Bačvice

Datum: 03.04.2026.

IZRADIO:

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

SADRŽAJ:

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE
3. UVOD
4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA
5. LOKACIJA
6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
7. PROCJENA
8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK
9. PRILOZI

2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

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

Zagreb, 8. studenog 2023.

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

RJEŠENJE

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

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

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



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



8Cn1sL1qE0mPLOGZHpd-Lw

3. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj: VICTA D.O.O., Makarska 26, 21000 Split, OIB: 63467075102
ETAŽNA VLASNIŠTVA: 1. (E-1), 3. (E-3), 6. (E-6), 13. (E-13), 16. (E-16), 19. (E-19), 21. (E-21),
Nekretnine: 24. (E-24), 38. (E-38), 50. (E-50), 51. (E-51), 53. (E-53), Spinčićeve 2A, 2B, 20A, 20B, Split, č.z.
820/1, k.č.z. 8210/8, k.o. Split

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno zakonima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA

Nekretnina: ETAŽNA VLASNIŠTVA: 1. (E-1), 3. (E-3), 6. (E-6), 13. (E-13), 16. (E-16), 19. (E-19), 21. (E-21), 24. (E-24), 38. (E-38), 50. (E-50), 51. (E-51), 53. (E-53)

Lokacija: Spinčićeva 2A, 2B, 20A, 20B, Split, č.z. 820/1, k.č.z. 8210/8, k.o. Split

Naručitelj: VICTA D.O.O., Makarska 26, 21000 Split, OIB: 63467075102

Dan izrade procjemenog elaborata: 03.04.2026.

Dan kakvoće i vrednovanja: 03.04.2026.

Osnova procjene: Tržišna vrijednost

Metodologija procjene: Poredbena metoda

Namjena procjene: Za osobne potrebe

Z.K. izvadak: E izvadak od 03.04.2026.

Općinski Sud: Split/ZK odjel Split

Zemljišne knjige:

K.O.	Zkul / podul	sulv. dio	zčbr	ZK tijelo
Split	15817	1. (E-1), 3. (E-3), 6. (E-6), 13. (E-13), 16. (E-16), 19. (E-19), 21. (E-21), 24. (E-24), 38. (E-38), 50. (E-50), 51. (E-51), 53. (E-53)	820/1	

Katastar:

K.O.	kčbr	Posjedovni
Split	8210/8	11557

OPIS NEKRETNINE

1. (E-1)	dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 1, na II. katu, koji se sastoji od ulaza, hodnika, četiri sobe, dvije kupaonice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, gospodarstva i sprema, ukupne površine 164,00 m ² te kao pripatka galerije, terase i drvarnice br. 1, u podrumu 5, ukupne površine 104,66 m ² , sveukupne površine 268,66 m ² .
VLASNIK:	FISTONIĆ MILAN, OIB: 14908937099, ULICA KNEZA BORNE 24/3, 10000 ZAGREB
TERET PREMA ZK:	NEMA
3. (E-3)	dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 3, na II. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, sobe, kupaonice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, ukupne površine 69,12 m ² te kao pripatka lođe i drvarnice br. 3, u podrumu 5, ukupne površine 10,30 m ² , sveukupne 79,42 m ² .
VLASNIK:	STIPIĆ ANA, OIB: 22710865836, SPINČIĆEVA 2A, 21000 SPLIT
TERET PREMA ZK:	NEMA

6. (E-6)	dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 6, na II. katu, koji se sastoji od ulaza, hodnika, tri sobe, dvije kupaonice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 113,27 m² te kao pripatka lođe i drvarnice br. 6, u podrumu 5, ukupne površine 17,76 m², sveukupne površine 131,03 m². VLASNIK: DRPIĆ ZLATKO, OIB: 57082108797, D. ŠIMUNOVIĆA 2A, 21000 SPLIT TERET PREMA ZK: NEMA
13. (E-13)	dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 13, na II. i III. katu, koji se sastoji od ulaza, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, međupodesta, hodnika, tri sobe, dvije kupaonice, ukupne površine 119,19 m² te kao pripatka lođe i balkona te drvarnice br. 13 u podrumu 5, ukupne površine 21,34 m², sveukupne površine 140,53 m². 13.8. Udio prava građenja: 1/2 TURUK REZIKA, OIB: 43092639925, ZAGREB, JURJA DRAGIŠIĆA 44 13.9. Udio prava građenja: 1/2 TURUK REZIKA, OIB: 43092639925, ULICA JURJA DRAGIŠIĆA 44, 10000 ZAGREB TERET PREMA ZK: NEMA
16. (E-16)	dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 16, na II. i III. katu, koji se sastoji od ulaza, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, međupodesta, hodnika, tri sobe, dvije kupaonice, ukupne površine 121,16 m² te kao pripatka terase, dvije žardinjere i balkona te drvarnice br. 16, u podrumu 5, ukupne površine 91,11 m², sveukupne površine 212,27 m². 16.12. Udio prava građenja: 1/2 GOTOVAC DANIJELA, OIB: 58950928274, POLJIČKA CESTA 20A, 21000 SPLIT 16.20. Udio prava građenja: 1/2 GOTOVAC DOMINIK MLT, OIB: 59822481031, POLJIČKA CESTA 20A, 21000 SPLIT TERET PREMA ZK: IMA
19. (E-19)	dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 19, na II. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, tri sobe, kupaonice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, ukupne površine 83,62 m² te kao pripatka galerije i terase, dvije žardinjere te drvarnice br. 19, u podrumu 5, ukupne površine 82,55 m², sveukupne površine 166,17 m². 19.8. Udio prava građenja: 1/2 MANCONI MANUELA, OIB: 47781119858, POLJIČKA CESTA 20A, 21000 SPLIT 19.9. Udio prava građenja: 1/2 ZARATTI MARCO, OIB: 37281029253, POJIŠANSKA 38, 21000 SPLIT TERET PREMA ZK: NEMA
21. (E-21)	dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 21, na III. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, sobe, kupaonice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, ukupne površine 69,13 m² te kao pripatka lođe i drvarnice br. 21, u podrumu 5, ukupne površine 9,25 m², sveukupne površine 78,38 m². VLASNIK: SKOKANDIĆ PERO, OIB: 31847990308, ŽRNOVO 226A, 20275 ŽRNOVO TERET PREMA ZK: NEMA

24. (E-24)	dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 24, na III. katu, koji se sastoji od ulaza, hodnika, tri sobe, dvije kupaoalice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 113,34 m² te kao pripatka lođe te drvarnice br. 24, u podrumu 4, ukupne površine 17,99 m², sveukupne površine 131,33 m². 24.11. Udio prava građenja: 1/2 KUZMIĆ ZLATKA, OIB: 55276684130, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 6 24.12. Udio prava građenja: 1/2 KUZMIĆ ZLATKA, OIB: 55276684130, SPINČIĆEVA 2A, 21000 SPLIT TERET PREMA ZK: IMA
38. (E-38)	dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 38, na IV. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, dvije sobe, kupaoalice, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 74,62 m² te kao pripatka drvarnice br. 38, u podrumu 4, ukupne površine 5,38 m², sveukupne površine 80,00 m². VLASNIK: BAKULA JADRANKA, OIB: 08572943185, SPLIT, STUDINOVA 21 TERET PREMA ZK: NEMA
50. (E-50)	dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 48, na V. katu, koji se sastoji od ulaza, hodnika, tri sobe, dvije kupaoalice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 112,54 m² te kao pripatka lođe te drvarnice br. 50, u podrumu 3, ukupne površine 17,99 m², sveukupne površine 130,53 m². VLASNIK: PETROVIĆ LOVRE, OIB: 13236742306, SPLIT, TABLE 7 TERET PREMA ZK: NEMA
51. (E-51)	dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 49, na V. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, dvije sobe, kupaoalice, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 75,60 m² te kao pripatka drvarnice br. 51, u podrumu 3, ukupne površine 5,48 m², sveukupne površine 81,08 m². VLASNIK: BERICA D.O.O., OIB: 17971252479, NEREŽIŠĆA TERET PREMA ZK: IMA
53. (E-53)	dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 51, na V. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, dvije sobe, kupaoalice, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 74,49 m² te kao pripatka drvarnice br. 53, u podrumu 3, ukupne površine 5,48 m², sveukupne površine 79,97 m². VLASNIK: TEŠIJA MARTA, OIB: 41233300785, POLJIČKA CESTA 20A, 21000 SPLIT TERET PREMA ZK: NEMA

UPORABNA DOZVOLA
Legalitet: KLASA: UP/I 361-05/12-01/00013, URBROJ: 2181/01-03-03/03-12-0013, od 27.04.2012., pravomoćna 04.05.2012.

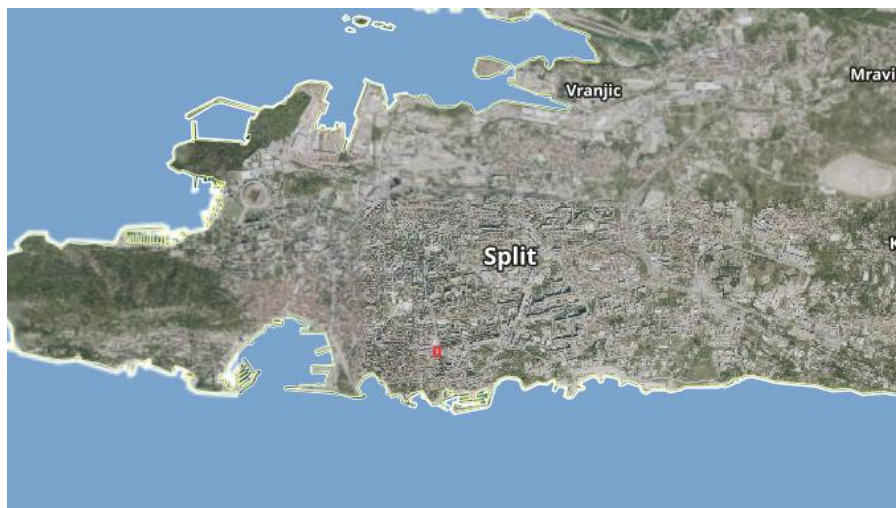
Legalna nekretnina

Pristup: Nekretnina ima direktan pristup na JPP
Opis ako nekretnina nema -
Energetski certifikat -
Godina izgradnje 2003
Zadnja rekonstr./obnova: -
Onečišćenja: Nisu primjećena i mala je vjerovatnost da postoje
Buka: nisu uočeni vanjski izvori buke
Rizik od poplave: ne postoji rizik
Podložnost na klizanje: nije podložno
Potresna opasnost: mala (vršno ubrzanje < 0,08g)
Rizik od požara: ne postoji rizik
Klasifikacija nekretnine: Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Alternativna upotreba Moguća

Napomena: Procjenitelju nije omogućen ulazak u predmetne nekretnine, te je vizualni pregled izvršen isključivo s vanjske strane. Zbog navedenog, procjena tržišne vrijednosti temelji se na dostupnim podacima i vanjskom uvidu, uz pretpostavku da su nekretnine održavane i u urednom stanju, bez značajnih oštećenja, konstruktivnih problema ili skrivenih nedostataka koji bi mogli utjecati na njihovu vrijednost.

5. LOKACIJA

MAKRO

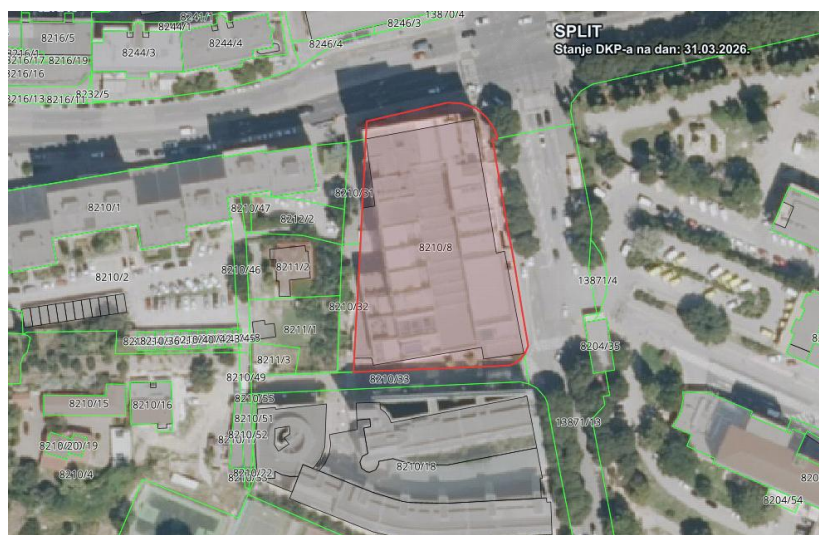


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske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



Stambena zgrada se nalazi Splitu, predio Bačvice, anagrafske oznake Svačićeva 2A, 2B, 20A, 20B. Zgrada je izgrađena je kao stambena zgrada s više ulaza, katnosti Po3+Po2+Po1+Su+Pr+08Kt. U neposrednoj blizini se nalaze stambene građevine, bolnica, cca 400m od morske obale i svi potrebni društveni i javni sadržaji. Lokacija je odlično opremljena sa potrebnim sadržajima i odlično je prometno povezana sa ostalim dijelom grada. Promet u mirovanju riješen je na privatnim površinama u blizini objekta (podumska garaža).

Predmetna nekretnina izgrađena je 2003. godine te je ista u vrlo dobrom stanju.

6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

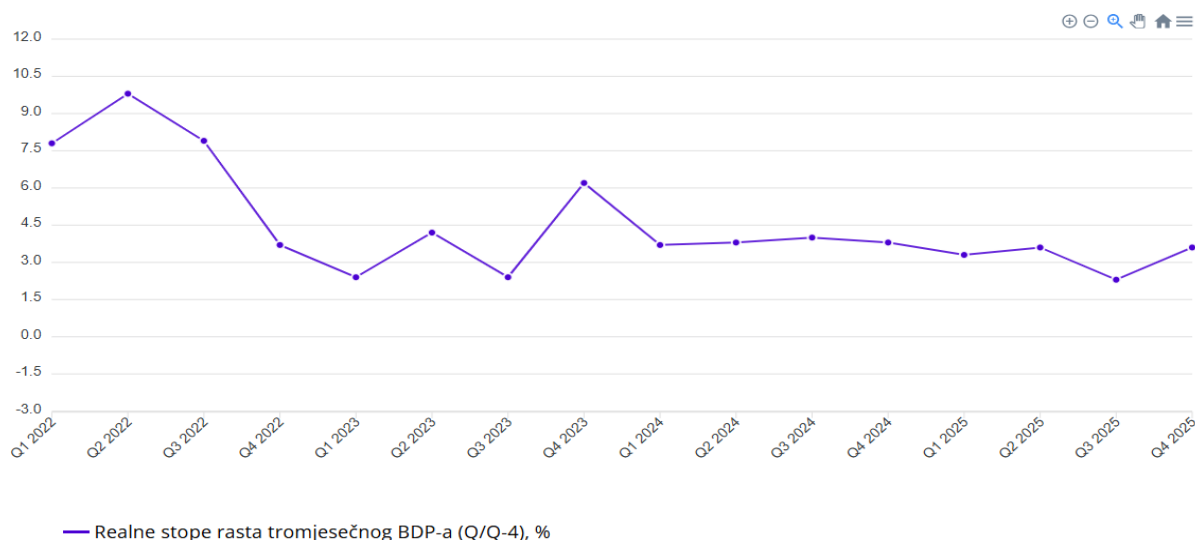
U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend.

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.



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

Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



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

7. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 03.04.2026. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata

Površina preuzete iz Elaborata etažiranja, 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	2003
Godina obnove:	-
Katnost:	Po3+Po2+Po1+Su+Pr+08Kt
Temelji:	AB
Hidroizolacija poda:	izvedena
Termoizolacija poda:	izvedena
Nosiva konstrukcija:	AB
Ispuna:	AB
Međukatna konstru.:	AB
Krovna konst. + pokrov:	ravni krov + slojevi izolacije
Limarija:	ugrađena
Pročelje	ETICS
Položaj:	S-J
Prostorije:	-
Vanjska stolarija (prozori):	PVC, Iso staklo, rolete
Lift:	da
Grijanje:	El. energija
Klima:	da
Mrežna instalacija:	da
Alarm/video nadzor	ne

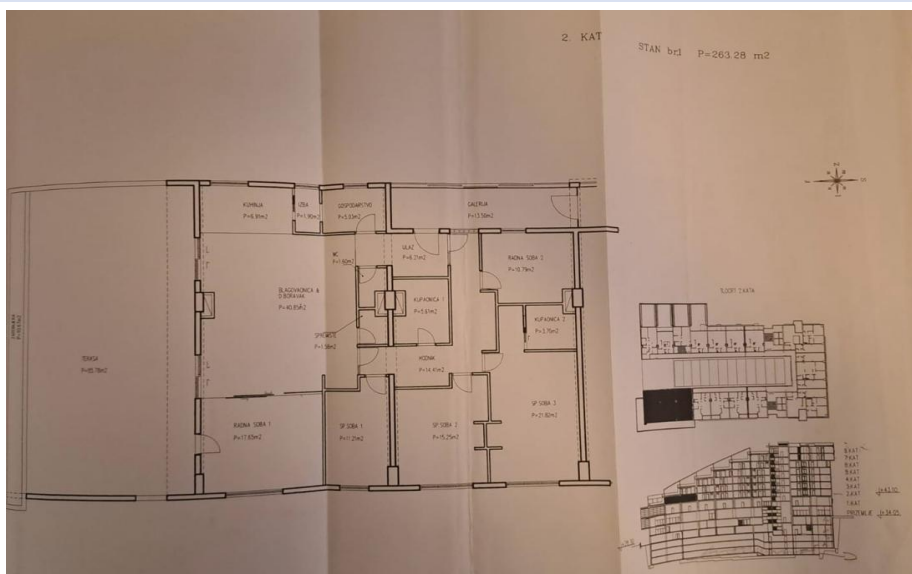
Stanje: Nekretnina je stara 23 godina, u vrlo dobrom stanju. Nisu primjećena oštećenja koja bi utjecala na funkcionalnost i uporabu zgrade

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Napomena: Površina preuzete iz Elaborata etažiranja, te pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku

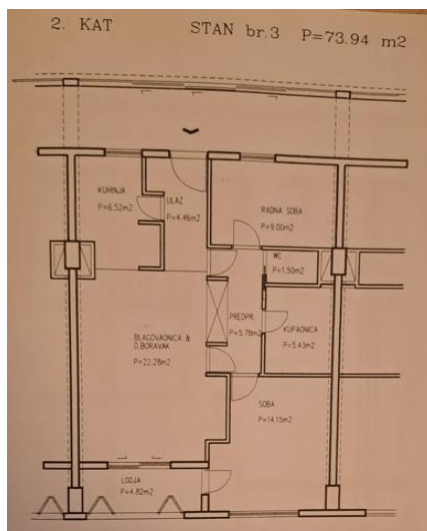
1. Stan br. 1 na II. katu (E-1)

	P (m ²)				
Zatvoreni dio	164,00	x	1,00	=	164,00 m ²
Nenatkrivena terasa	66,58	x	0,25	=	16,65 m ²
Lođa	19,20	x	0,75	=	14,40 m ²
Galerija	13,50	x	0,75	=	10,13 m ²
Drvarnica 1	5,38	x	0,50	=	2,69 m ²
STAN br.1 UKUPNO (reducirano s koeficijentima):	268,66				207,87 m²



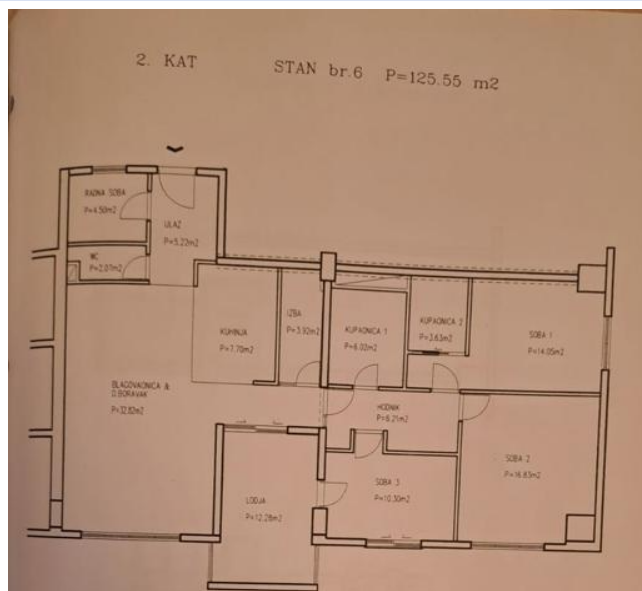
2. Stan br. 3 na II. katu (E-3)

	P (m ²)				
Zatvoreni dio	69,12	x	1,00	=	69,12 m ²
Lođa	4,90	x	0,75	=	3,68 m ²
Drvarnica 3	5,40	x	0,50	=	2,70 m ²
STAN br.3 UKUPNO (reducirano s koeficijentima):	79,42				75,50 m²



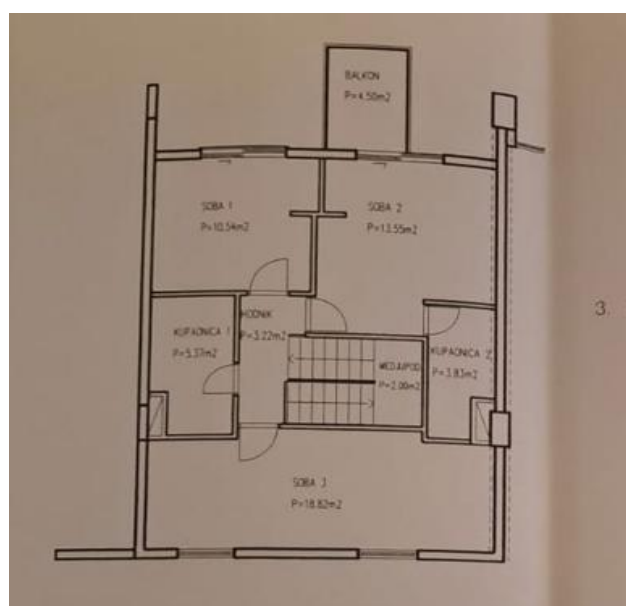
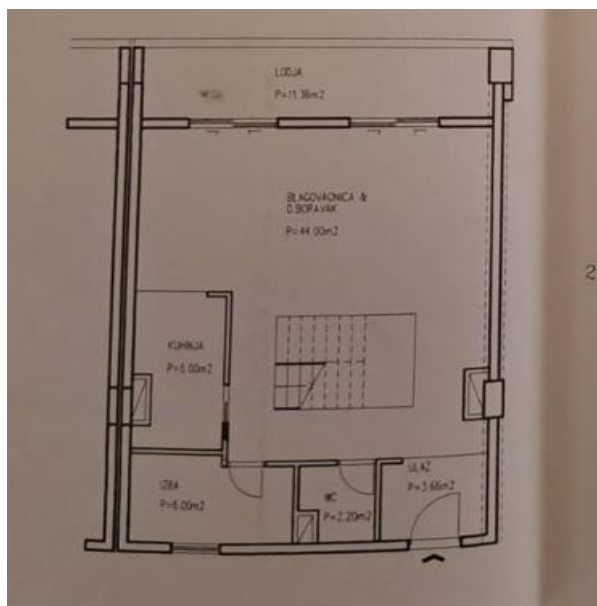
3. Stan br. 6 na II. katu (E-6)

	P (m ²)				
Zatvoreni dio	113,27	x	1,00	=	113,27 m ²
Lođa	12,28	x	0,75	=	9,21 m ²
Drvarnica 6	5,48	x	0,50	=	2,74 m ²
STAN br.6 UKUPNO (reducirano s koeficijentima):	131,03				125,22 m²



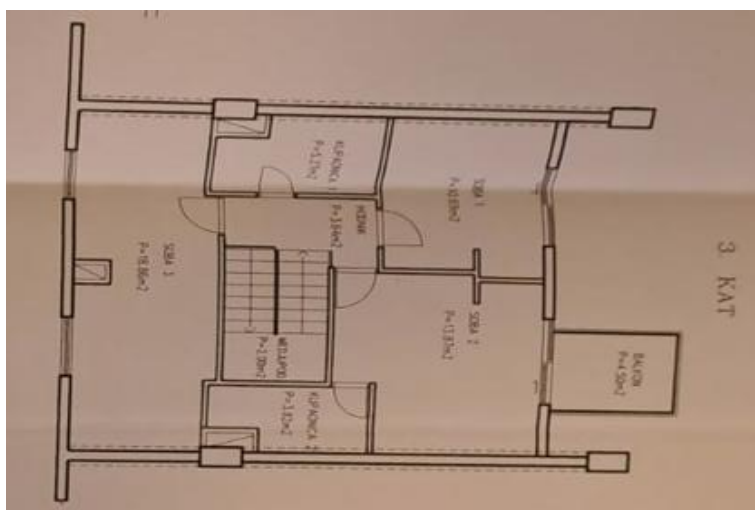
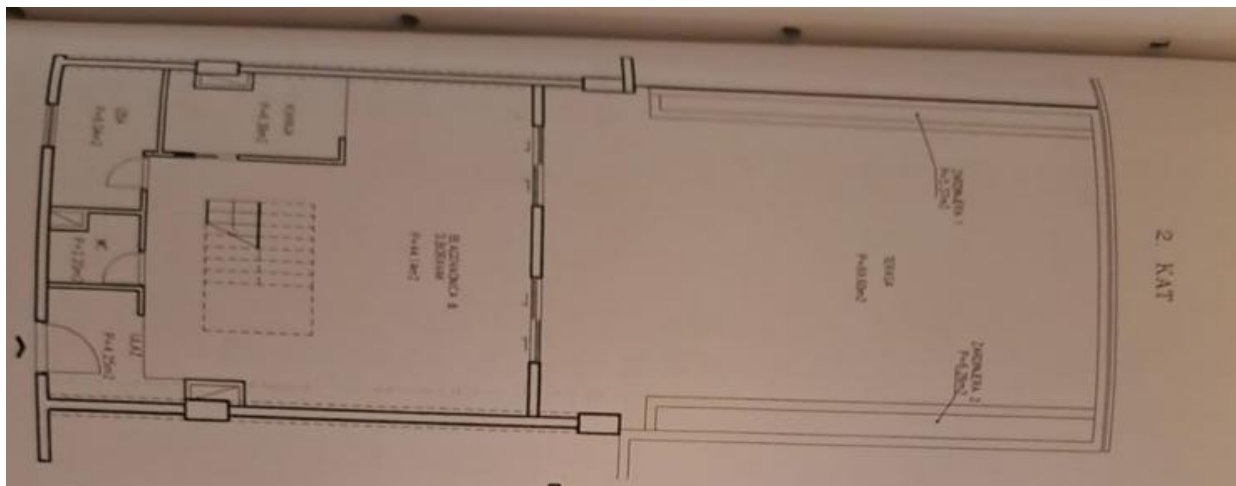
4. Stan br. 13 na II. i III. katu (E-13)

	P (m ²)				
Zatvoreni dio	119,19	x	1,00	=	119,19 m ²
Lođa	11,36	x	0,75	=	8,52 m ²
Balkon	4,50	x	0,50	=	2,25 m ²
Drvarnica 13	5,48	x	0,50	=	2,74 m ²
STAN br.13 UKUPNO (reducirano s koeficijentima):	140,53				132,70 m²



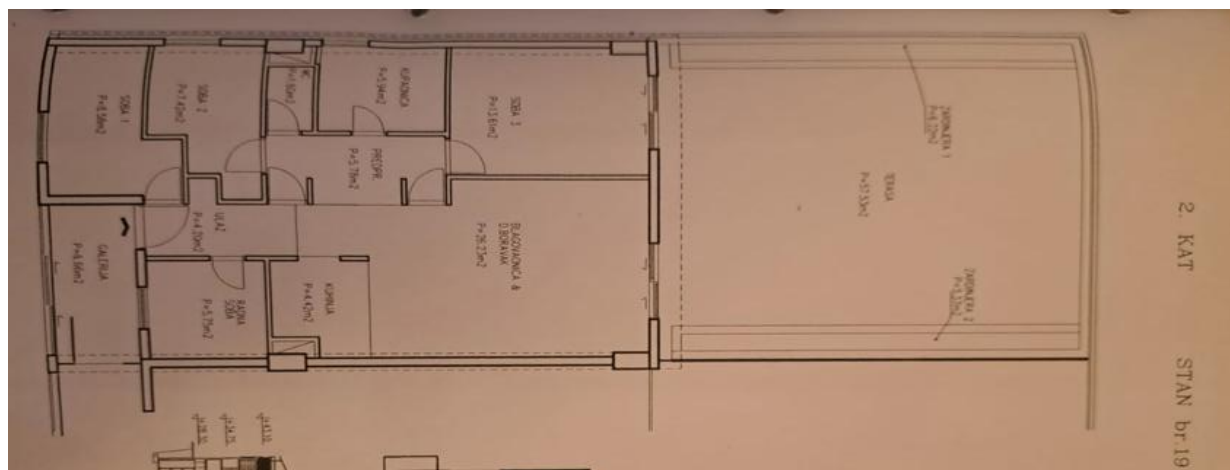
5. Stan br. 16 na II. i III. katu (E-16)

	P (m ²)					
Zatvoreni dio	121,16	x	1,00	=	121,16	m ²
Lođa	12,96	x	0,75	=	9,72	m ²
Nenatkrivena terasa	57,35	x	0,50	=	28,68	m ²
Žardinjere	10,92	x	0,10	=	1,09	m ²
Balkon	4,50	x	0,50	=	2,25	m ²
Drvarnica 16	5,38	x	0,50	=	2,69	m ²
STAN br.16 UKUPNO (reducirano s koeficijentima):	212,27				165,59	m²



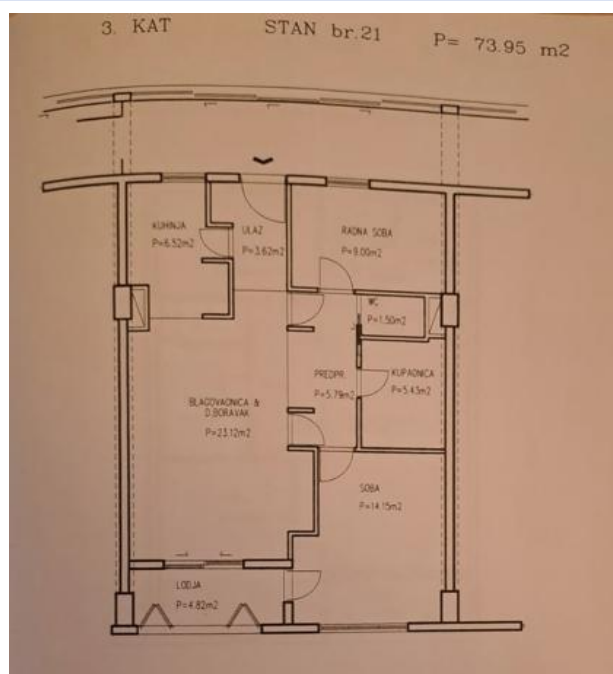
6. Stan br. 19 na II. katu (E-19)

	P (m ²)					
Zatvoreni dio	83,62	x	1,00	=	83,62	m ²
Galerija	7,30	x	0,75	=	5,48	m ²
Nenatkrivena terasa	57,53	x	0,50	=	28,77	m ²
Žardinjera	12,40	x	0,10	=	1,24	m ²
Drvarnica 19	6,77	x	0,50	=	3,39	m ²
STAN br.19 UKUPNO (reducirano s koeficijentima):	167,62				122,50	m²



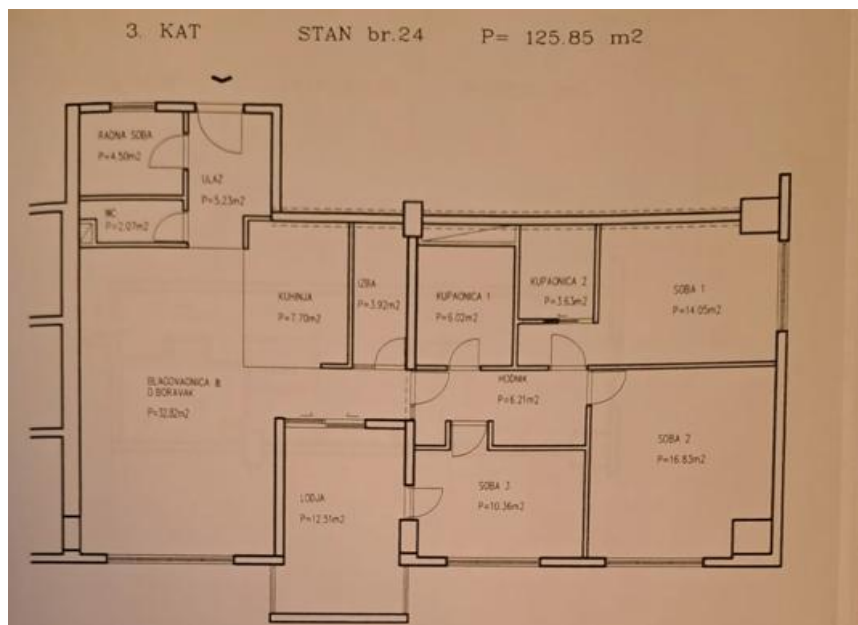
7. Stan br. 21 na III. katu (E-21)

	P (m ²)					
Zatvoreni dio	69,13	x	1,00	=	69,13	m ²
Loda	4,82	x	0,75	=	3,62	m ²
Drvarnica 21	4,43	x	0,50	=	2,22	m ²
STAN br.21 UKUPNO (reducirano s koeficijentima):	78,38				74,97	m²



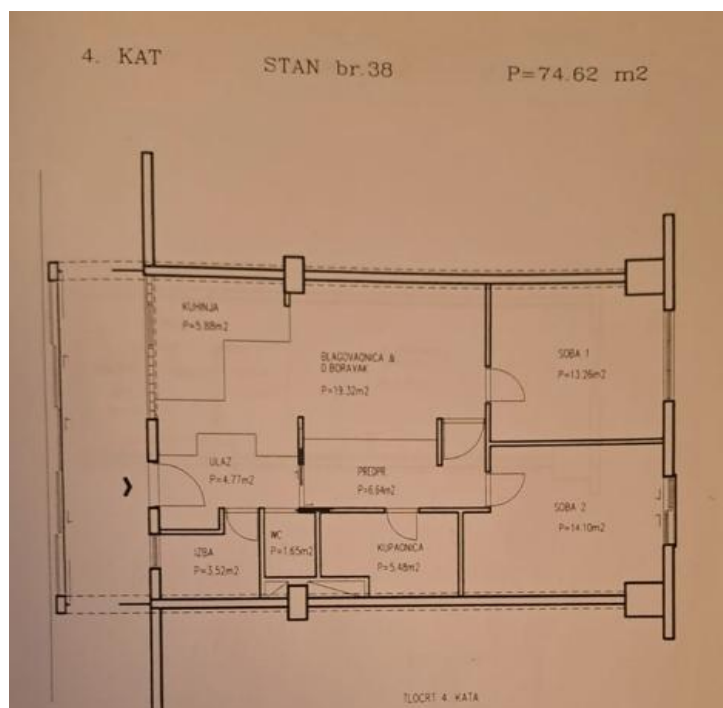
8. Stan br. 24. na III. katu (E-24)

	P (m ²)				
Zatvoreni dio	113,34	x	1,00	=	113,34 m ²
Loda	12,51	x	0,75	=	9,38 m ²
Drvarnica 24	5,48	x	0,50	=	2,74 m ²
STAN br.24 UKUPNO (reducirano s koeficijentima):	131,33				125,46 m²



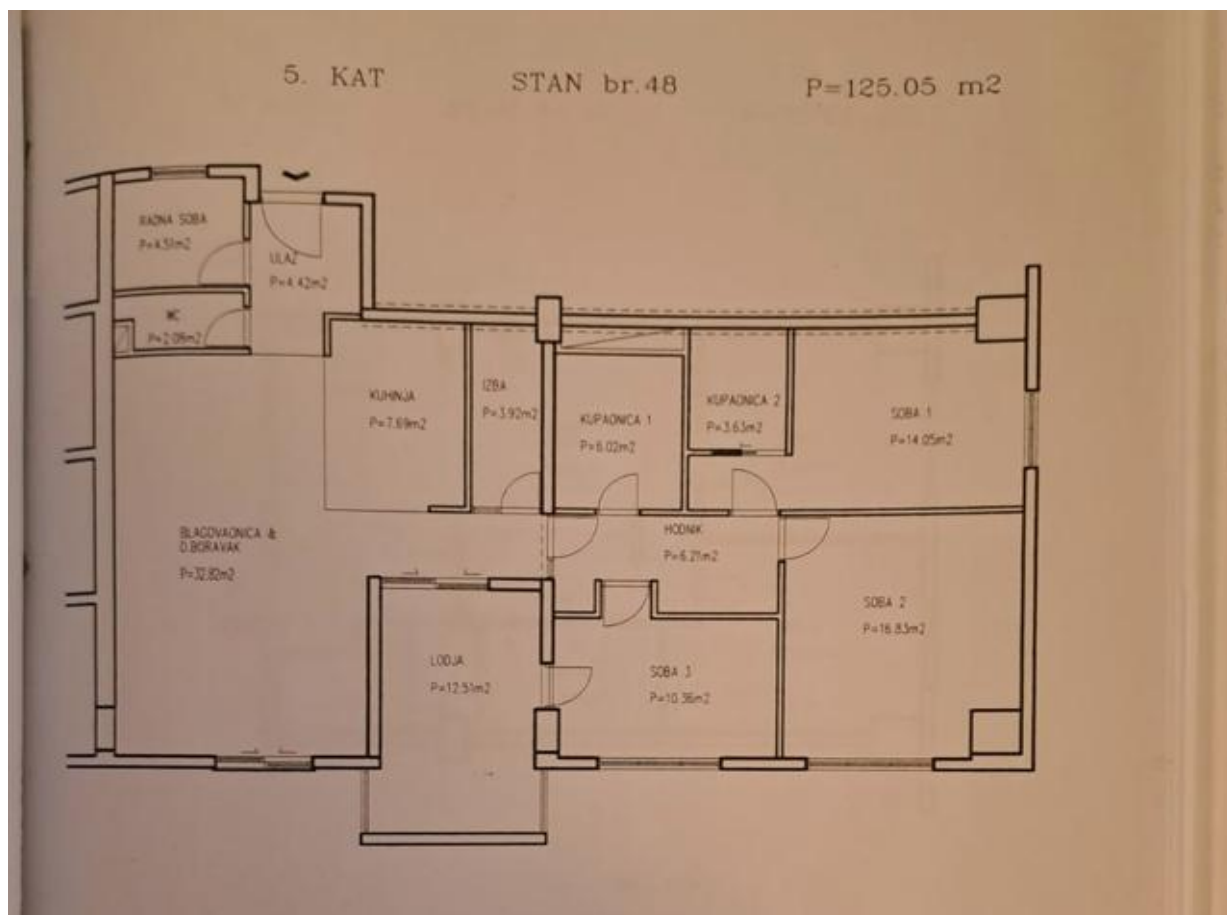
9. Stan br. 38. na IV. katu (E-38)

	P (m ²)				
Zatvoreni dio	74,62	x	1,00	=	74,62 m ²
Drvarnica 38	5,38	x	0,50	=	2,69 m ²
STAN br.38 UKUPNO (reducirano s koeficijentima):	80,00				77,31 m²



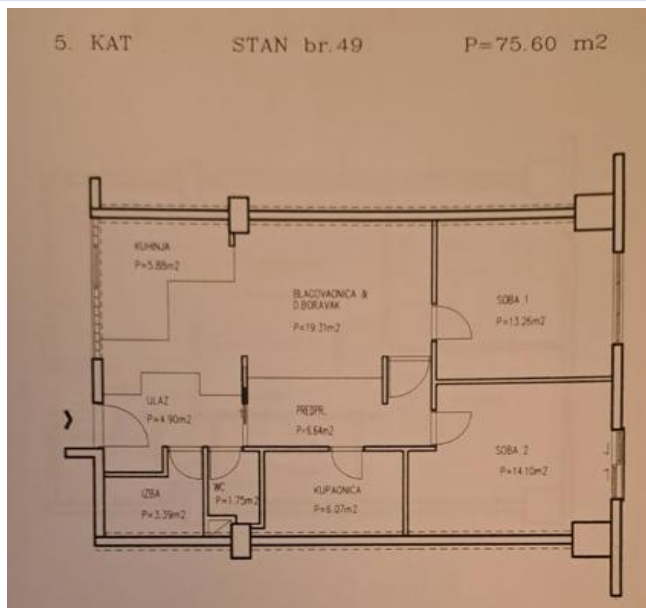
10. Stan br. 48. na V. katu (E-50)

	P (m ²)				
Zatvoreni dio	112,54	x	1,00	=	112,54 m ²
Loda	12,51	x	0,75	=	9,38 m ²
Drvarnica 50	5,48	x	0,50	=	2,74 m ²
STAN br.50 UKUPNO (reducirano s koeficijentima):	130,53				124,66 m²



11. Stan br. 49. na V. katu (E-51)

	P (m ²)				
Zatvoreni dio	75,60	x	1,00	=	75,60 m ²
Drvarnica 51	5,48	x	0,50	=	2,74 m ²
STAN br.50 UKUPNO (reducirano s koeficijentima):	81,08				78,34 m²



12. Stan br. 51. na V. katu (E-53)

	P (m ²)				
Zatvoreni dio	74,49	x	1,00	=	74,49 m ²
Drvarnica 53	5,48	x	0,50	=	2,74 m ²
STAN br.50 UKUPNO (reducirano s koeficijentima):	79,97				77,23 m²

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 oglašениh 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.

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 Dubrovačka 6, površine 78,88 m². Kupoprodaja obavljena 11.11.2024. za iznos od 500950 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

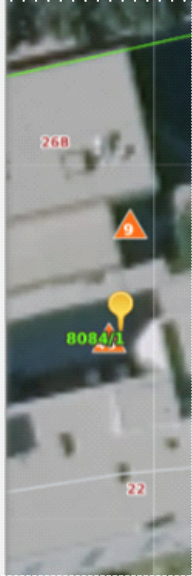
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2255189
Datum pregleda	27.4.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5479943
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.02.2025
Površina u prometu	78,88
Vrijednost nekretnine (KN)	3.774.407,78
Vrijednost nekretnine (EUR)	500.950,00
Datum ugovora	11.11.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	GRIFE - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Nekretnina 2

Stan u Splitu, anagrafske oznake Poljička cesta 22, površine 52,8 m². Kupoprodaja obavljena 20.12.2024. za iznos od 335000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2246432
Datum pregleda	27.4.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5467754
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.01.2025
Površina u prometu	52,80
Vrijednost nekretnine (KN)	2.524.057,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	335.000,00
Datum ugovora	20.12.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	BLATINE - ŠKRAPE - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Nekretnina 3

Stan u Splitu, anagrafske oznake Poljička cesta 10, površine 91,45 m². Kupoprodaja obavljena 11.09.2023. za iznos od 500000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1953763
Datum pregleda		10.4.2026.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5091148
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		21.09.2023
Površina u prometu		91,45
Vrijednost nekretnine (KN)		3.767.250,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		500.000,00
Datum ugovora		11.09.2023
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		BLATINE - ŠKRAPE - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Prikaz lokacije procenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta



Indeks cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>	ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Othert</i>
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	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	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	Q4	237,93	192,38	247,07	260,18	223,91	234,02

5.2.1. Izračun vrijednosti nekretnine za stanove površine 60-90 m²

NKP = 75,50 m²

PODACI O NEKRETNINI	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Split	Split	Split	Split
	Lokacija	Bačvice	Gripe	Blatine	Blatine
	Nekretnina	stan	stan	stan	stan
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podataka	-	Kupoprodaja	Kupoprodaja	Kupoprodaja
	Datum transakc./objave	03.04.2026.	11.11.2024.	20.12.2024.	11.09.2023.
	Površina (m ²)	75,50	78,88	52,80	91,45
	Cijena (€)	-	500.950,00	335.000,00	500.000,00
	Cijena (€/m ²)		6.350,79	6.344,70	5.467,47
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	1Q2026	4Q2024	4Q2024	3Q2023
	DZS indeks	223,91	195,50	195,95	168,50
	Vremensko usklađenje	-	14,50%	14,30%	32,90%
	Korigirana vrijed. po m ²	-	7.271,65	7.251,99	7.266,27
	Lokacija-kategorija	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	60-90 m2	90-140 m2	60-90 m2	90-140 m2
	(-20% do +20%)	-	5%	0%	5%
	Namjena	stambena	stambena	stambena	stambena
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Stanje zgrade	dobro	izvanredno	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	-10%	0%	0%
	Opće stanje prostora	dobro	vrlo dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	-10%	0%	0%
	Pozicija	VP,I,II	VP,I,II	VP,I,II	VP,I,II
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupna korekcija	-	-15%	0%	5%
	Korigirana vrijed. po m ²	7.020,82	6.180,90	7.251,99	7.629,58
	Ukupno korigirana cijena	7.020,82	6.180,90	7.251,99	7.629,58
	Odstupanje od prosjeka	-	-839,92	231,17	608,76
	Kvadrat odstupanja	1.129.493,92	705.465,61	53.439,57	370.588,74
	Standardna devijacija - σ	475,29			
	Dvostruka devijacija - 2σ	950,58			
	Odstupanje od prosjeka				
	(-30% do +30%)		-12%	3%	9%
	Odstupanje od 2σ ($\pm$)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
			zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

5.2.2. Izračun vrijednosti nekretnine za stanove površine 90-140 m²

NKP = 125,22 m²

PODACI O NEKRETNINI	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Split	Split	Split	Split
	Lokacija	Bačvice	Gripe	Blatine	Blatine
	Nekretnina	stan	stan	stan	stan
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podataka	-	Kupoprodaja	Kupoprodaja	Kupoprodaja
	Datum transakc./objave	03.04.2026.	11.11.2024.	20.12.2024.	11.09.2023.
	Površina (m ²)	125,22	78,88	52,80	91,45
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Cijena (€)	-	500.950,00	335.000,00	500.000,00
	Cijena (€/m ²)		6.350,79	6.344,70	5.467,47
	Protok vremena	1Q2026	4Q2024	4Q2024	3Q2023
	DZS indeks	223,91	195,50	195,95	168,50
	Vremensko usklađenje	-	14,50%	14,30%	32,90%
	Korigirana vrijed. po m ²	-	7.271,65	7.251,99	7.266,27
	Lokacija-kategorija	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	90-140 m2	90-140 m2	60-90 m2	90-140 m2
	(-20% do +20%)	-	0%	-5%	0%
	Namjena	stambena	stambena	stambena	stambena
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Stanje zgrade	vrlo dobro	izvanredno	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	-10%	0%	0%
	Opće stanje prostora	dobro	vrlo dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	-10%	0%	0%
	Pozicija	VP,I,II	VP,I,II	VP,I,II	VP,I,II
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupna korekcija	-	-20%	-5%	0%
	Korigirana vrijed. po m ²	6.657,66	5.817,32	6.889,39	7.266,27
	Ukupno korigirana cijena	6.657,66	5.817,32	6.889,39	7.266,27
	Odstupanje od prosjeka	-	-1.203,50	-131,43	245,45
	Kvadrat odstupanja	1.525.931,79	1.448.412,25	17.273,84	60.245,70
	Standardna devijacija - σ	552,44			
	Dvostruka devijacija - 2σ	1.104,88			
	Odstupanje od prosjeka				
	(-30% do +30%)		-17%	-2%	3%
	Odstupanje od 2σ ($\pm$)		zadovoljava nezadovoljav	zadovoljava zadovoljava	zadovoljava zadovoljava

5.2.3. Izračun vrijednosti nekretnine za stanove površine >140 m²

NKP = 207,87 m²

PODACI O NEKRETNINI	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Split	Split	Split	Split
	Lokacija	Bačvice	Gripe	Blatine	Blatine
	Nekretnina	stan	stan	stan	stan
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podataka	-	Kupoprodaja	Kupoprodaja	Kupoprodaja
	Datum transakc./objave	03.04.2026.	11.11.2024.	20.12.2024.	11.09.2023.
	Površina (m ²)	207,87	78,88	52,80	91,45
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Cijena (€)	-	500.950,00	335.000,00	500.000,00
	Cijena (€/m ²)	-	6.350,79	6.344,70	5.467,47
	Protok vremena	1Q2026	4Q2024	4Q2024	3Q2023
	DZS indeks	223,91	195,50	195,95	168,50
	Vremensko usklađenje	-	14,50%	14,30%	32,90%
	Korigirana vrijed. po m ²	-	7.271,65	7.251,99	7.266,27
	Lokacija-kategorija	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	više od 140 m ²	90-140 m ²	60-90 m ²	90-140 m ²
	(-20% do +20%)	-	-5%	-10%	-5%
	Namjena	stambena	stambena	stambena	stambena
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Stanje zgrade	vrlo dobro	izvanredno	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	-10%	0%	0%
	Opće stanje prostora	vrlo dobro	vrlo dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	-10%	0%	0%
	Pozicija	VP,I,II	VP,I,II	VP,I,II	VP,I,II
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupna korekcija	-	-25%	-10%	-5%
	Korigirana vrijed. po m ²	6.294,50	5.453,74	6.526,79	6.902,96
	Ukupno korigirana cijena	6.294,50	5.453,74	6.526,79	6.902,96
	Odstupanje od prosjeka	-	-1.567,08	-494,03	-117,86
	Kvadrat odstupanja	2.713.696,35	2.455.739,73	244.065,64	13.890,98
	Standardna devijacija - σ	736,71			
	Dvostruka devijacija - 2σ	1.473,42			
	Odstupanje od prosjeka				
	(-30% do +30%)		-22%	-7%	-2%
	Odstupanje od 2σ (±)		zadovoljava nezadovoljav	zadovoljava zadovoljava	zadovoljava zadovoljava

ZAKLJUČAK

Vrijednost nekretnine za stanove površine 60-90 m ²	7.020,82	€/m ²
Vrijednost nekretnine za stanove površine 90-140 m ²	6.657,66	€/m ²
Vrijednost nekretnine za stanove površine >140 m ²	6.294,50	€/m ²

VRIJEDNOST NEKRETNINA NA DAN VREDNOVANJA

Napomena: Prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), (članak 70, prilog 5.) uzimamo koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi prema sljedećoj formuli:

PRILOG 5.

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = ax_k + bx_k + cx_{gps} + dx_{uo} + ex_{sks}$$

Postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p :

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28x_k + 0,09x_{k_o} + 0,22x_{k_{gps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{sks}}$$

k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I. kat – predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

k_o = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
k_o	0,92	1,00	1,08

k_{gps} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{gps}	0,92	1,00	1,08

k_{uo} = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k_{uo}	0,92	1,00	1,08

k_{sks} = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORTA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k_{sks}	0,50	1,00

1. Stan br. 1 na II. katu (E-1)

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI					
	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14
odabrano:	1,08	1,08	1,00	1,08	1,00
K_p	1,0512				

TRŽIŠNA CIJENA (€/m ²)			
6.616,78			
ISKAZ CIJENA			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Ukupna cijena (€)
Stan br. 1 na II. katu (E-1)	207,87	6.616,78	1.375.429,73

2. Stan br. 3 na II. katu (E-3)

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI					
	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14
odabrano:	1,08	1,08	1,08	1,08	1,00
K_p	1,0688				

TRŽIŠNA CIJENA (€/m ²)			
7.503,85			
ISKAZ CIJENA			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Ukupna cijena (€)
Stan br. 3 na II. katu (E-3)	75,50	7.503,85	566.540,86

3. Stan br. 6 na II. katu (E-6)

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI					
	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14
odabrano:	1,08	1,00	1,00	1,08	1,00
K_p	1,0440				

TRŽIŠNA CIJENA (€/m ²)			
6.950,60			
ISKAZ CIJENA			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Ukupna cijena (€)
Stan br. 6 na II. katu (E-6)	125,22	6.950,60	870.353,76

4. Stan br. 13 na II. i III. katu (E-13)

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI					
	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14
odabrano:	1,08	1,08	1,00	1,08	1,00
K_p	1,0512				

TRŽIŠNA CIJENA (€/m ²)			
6.998,53			
ISKAZ CIJENA			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Ukupna cijena (€)
Stan br. 13 na II. i III. katu (E-13)	132,70	6.998,53	928.705,22

5. Stan br. 16 na II. i III. katu (E-16)

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI					
	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14
odabrano:	1,08	1,08	1,00	1,08	1,00
K_p	1,0512				

TRŽIŠNA CIJENA (€/m ²)			
6.616,78			
ISKAZ CIJENA			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Ukupna cijena (€)
Stan br. 16 na II. i III. katu (E-16)	165,59	6.616,78	1.095.672,34

6. Stan br. 19 na II. katu (E-19)

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI					
	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14
odabrano:	1,08	1,08	1,00	1,08	1,00
K_p	1,0512				

TRŽIŠNA CIJENA (€/m ²)			
6.998,53			
ISKAZ CIJENA			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Ukupna cijena (€)
Stan br. 19 na II. katu (E-19)	122,50	6.998,53	857.320,19

7. Stan br. 21 na III. katu (E-21)

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI					
	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14
odabrano:	1,08	1,08	1,08	1,08	1,00
K_p	1,0688				

TRŽIŠNA CIJENA (€/m ²)			
7.503,85			
ISKAZ CIJENA			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Ukupna cijena (€)
Stan br. 21 na III. katu (E-21)	74,97	7.503,85	562.563,82

8. Stan br. 24 na III. katu (E-24)

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI					
	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14
odabrano:	1,08	1,08	1,00	1,08	1,00
K_p	1,0512				

TRŽIŠNA CIJENA (€/m ²)			
6.998,53			
ISKAZ CIJENA			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Ukupna cijena (€)
Stan br. 24 na III. katu (E-24)	125,46	6.998,53	878.035,85

9. Stan br. 38 na IV. katu (E-38)

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI					
	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14
odabrano:	1,08	1,08	1,08	1,08	1,00
K_p	1,0688				

TRŽIŠNA CIJENA (€/m ²)			
7.503,85			
ISKAZ CIJENA			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Ukupna cijena (€)
Stan br. 38 na IV. Katu (E-38)	77,31	7.503,85	580.122,83

10. Stan br. 48 na V. katu (E-50)

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI					
	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14
odabrano:	1,08	1,08	1,00	1,08	1,00
K_p	1,0512				

TRŽIŠNA CIJENA (€/m ²)			
6.998,53			
ISKAZ CIJENA			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Ukupna cijena (€)
Stan br. 48 na V. katu (E-50)	124,66	6.998,53	872.437,02

11. Stan br. 49 na V. katu (E-51)

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI					
	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14
odabrano:	1,08	1,08	1,08	1,08	1,00
K_p	1,0688				

TRŽIŠNA CIJENA (€/m ²)			
7.503,85			
ISKAZ CIJENA			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Ukupna cijena (€)
Stan br. 49 na V. katu (E-51)	78,34	7.503,85	587.851,80

12. Stan br. 51. na V. katu (E-53)

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI					
	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14
odabrano:	1,08	1,08	1,00	1,08	1,00
K_p	1,0512				

TRŽIŠNA CIJENA (€/m ²)			
7.380,29			
ISKAZ CIJENA			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Ukupna cijena (€)
Stan br. 51. na V. katu (E-53)	77,23	7.380,29	569.979,49

VRIJEDNOST NEKRETNINA NA DATUM 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. 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. 3 na II. katu (E-3)	24.10.2022.	4Q2022	160,87	223,91	0,718	566.540,86	407.035,99
Stan br. 6 na II. katu (E-6)	7.10.2020.	4Q2020	127,61	223,91	0,570	870.353,76	496.028,96
Stan br. 13 na II. i III. 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	955.917,96
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.	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
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

8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

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

Nekretninu: ETAŽNA VLASNIŠTVA: 1. (E-1), 3. (E-3), 6. (E-6), 13. (E-13), 16. (E-16), 19. (E-19), 21. (E-21), 24. (E-24), 38. (E-38), 50. (E-50), 51. (E-51), 53. (E-53)

Na adresi: Spinčićeva 2A, 2B, 20A, 20B, Split, č.z. 820/1, k.č.z. 8210/8, k.o. Split

Naručitelja: VICTA D.O.O., Makarska 26, 21000 Split, OIB: 63467075102

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

9.745.012,90 €

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

9.745.000,00 €

U prikazane cijene je uključen porez na nekretninu.

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

U Splitu 03.04.2026.

9. PRILOZI

PRILOG 1



PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 29.04.2026. 13:13

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15817

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21030/2025

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S
ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-52762/2025 (E-50), Z-52822/2025 (E-50), Z-55202/2025 (E-50), Z-55202/2025 (E-51)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 3, 6, 13, 16, 19, 21, 24, 38, 50, 51, 53 (OSTALO
KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		stambeno poslovni objekt "Firule - Lazarica" sagrađen na pravu građenja na čest. zem. 820/1, površine 3630 m2, zemljište ispod objekta upisano u Z.U. 15816				vezano na

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 23. veljače 2004. Z-2012/04	
1.1	Zabilježuje se da kod upisa stambeno-poslovnog objekta na čest. zem. 820/1 nije priložena uporabna dozvola. Zaprimljeno 03.12.2025.g. pod brojem Z-53213/2025	ZABILJEŽBA
12.1	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Jure Grbavca, za upis zabilježbe postojanja akta za uporabu građevine i baš glede stambeno-poslovnog objekta „Firule-Lazarica“ sagrađenog na pravu građenja na čest. zem. 820/1.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Udio prava građenja: 269/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 1, na II. katu, koji se sastoji od ulaza, hodnika, četiri sobe, dvije kupaonice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, gospodarstva i spreme, ukupne površine 164,00 m2 te kao pripatka galerije, terase i drvarnice br. 1, u podrumu 5, ukupne površine 104,66 m2, sveukupne površine 268,66 m2.	PODULOŽAK BR. 4901
	FISTONIĆ MILAN, OIB: 14908937099, ULICA KNEZA BORNE 24/3, 10000 ZAGREB	
3.	Udio prava građenja: 80/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 3, na II. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, sobe, kupaonice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, ukupne površine 69,12 m2 te kao pripatka lođe i drvarnice br. 3, u podrumu 5, ukupne površine 10,30 m2, sveukupne 79,42 m2.	PODULOŽAK BR. 4903
	STIPIĆ ANA, OIB: 22710865836, SPINČIĆEVA 2A, 21000 SPLIT	

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15817

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Udio prava građenja: 131/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 6, na II. katu, koji se sastoji od ulaza, hodnika, tri sobe, dvije kupaoalice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 113,27 m2 te kao pripatka lođe i drvarnice br. 6, u podrumu 5, ukupne površine 17,76 m2, sveukupne površine 131,03 m2.	PODULOŽAK BR. 4906
	DRPIĆ ZLATKO, OIB: 57082108797, D. ŠIMUNOVIĆA 2A, 21000 SPLIT	
6.12	Zaprimljeno 23.09.2020.g. pod brojem Z-29049/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, prava vlasništva i prava osobne služnosti - prava stanovanja, predlagatelj Zlatka Drpića iz Splita, Dinka Šimunovića 2A.	na 6 (1.1)
13.	Udio prava građenja: 141/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 13, na II. i III. katu, koji se sastoji od ulaza, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, međupodesta, hodnika, tri sobe, dvije kupaoalice, ukupne površine 119,19 m2 te kao pripatka lođe i balkona te drvarnice br. 13 u podrumu 5, ukupne površine 21,34 m2, sveukupne površine 140,53 m2.	PODULOŽAK BR. 4913
13.8.	Udio prava građenja: 1/2 TURUK REZIKA, OIB: 43092639925, ZAGREB, JURJA DRAGIŠIĆA 44	
13.9.	Udio prava građenja: 1/2 TURUK REZIKA, OIB: 43092639925, ULICA JURJA DRAGIŠIĆA 44, 10000 ZAGREB	
16.	Udio prava građenja: 212/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 16, na II. i III. katu, koji se sastoji od ulaza, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, međupodesta, hodnika, tri sobe, dvije kupaoalice, ukupne površine 121,16 m2 te kao pripatka terase, dvije žardinjere i balkona te drvarnice br. 16, u podrumu 5, ukupne površine 91,11 m2, sveukupne površine 212,27 m2.	PODULOŽAK BR. 4916
16.12.	Udio prava građenja: 1/2 GOTOVAC DANIJELA, OIB: 58950928274, POLJIČKA CESTA 20A, 21000 SPLIT	
16.12.6	Zaprimljeno 12.09.2023.g. pod brojem Z-36569/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelj upisa Jure Georga Zebića, iz Splita, Put Radoševca 32, kojim traži uknjižbu prava vlasništva radi osiguranja tražbine na mjestu zabilježenog prvenstvenog reda.	
16.20.	Udio prava građenja: 1/2 GOTOVAC DOMINIK MLT, OIB: 59822481031, POLJIČKA CESTA 20A, 21000 SPLIT	
19.	Udio prava građenja: 166/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 19, na II. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, tri sobe, kupaoalice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, ukupne površine 83,62 m2 te kao pripatka galerije i terase, dvije žardinjere te drvarnice br. 19, u podrumu 5, ukupne površine 82,55 m2, sveukupne površine 166,17 m2.	PODULOŽAK BR. 4919
19.8.	Udio prava građenja: 1/2 MANCONI MANUELA, OIB: 47781119858, POLJIČKA CESTA 20A, 21000 SPLIT	
19.9.	Udio prava građenja: 1/2 ZARATTI MARCO, OIB: 37281029253, POJIŠANSKA 38, 21000 SPLIT	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
21.	Udio prava građenja: 79/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 21, na III. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, sobe, kupaoalice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, ukupne površine 69,13 m2 te kao pripatka lođe i drvarnice br. 21, u podrumu 5, ukupne površine 9,25 m2, sveukupne površine 78,38 m2.	PODULOŽAK BR. 4921
	SKOKANDIĆ PERO, OIB: 31847990308, ŽRNOVO 226A, 20275 ŽRNOVO	
24.	Udio prava građenja: 132/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 24, na III. katu, koji se sastoji od ulaza, hodnika, tri sobe, dvije kupaoalice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 113,34 m2 te kao pripatka lođe te drvarnice br. 24, u podrumu 4, ukupne površine 17,99 m2, sveukupne površine 131,33 m2.	PODULOŽAK BR. 4924
24.8	Zaprimljeno 03.04.2017.g. pod brojem Z-12143/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA POSLOVNI BROJ P-1720/17 31.03.2017, radi brisanja zaloga, ništetnosti i proglašenja ovrhe nedopuštenom, između tužiteljice Kuzmić Zlatke OIB: 55276684130, Split, Spinčićeva 2A, protiv tuženika Addiko Bank d.d. OIB: 14036333877, Zagreb, Slavonska avenija 6 i H-ABDUKO d.o.o. OIB: 13667298928, Zagreb, Slavonska avenija 6A.	
24.11.	Udio prava građenja: 1/2 KUZMIĆ ZLATKA, OIB: 55276684130, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 6	
24.12.	Udio prava građenja: 1/2 KUZMIĆ ZLATKA, OIB: 55276684130, SPINČIĆEVA 2A, 21000 SPLIT	
24.13	Zaprimljeno 02.06.2022.g. pod brojem Z-23620/2022 ZABILJEŽBA, DOŽIVOTNO UZDRŽAVANJE, UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU OVJEROVLJEN PRED OVIM SUDOM POD BROJEM R2-2993/21 03.03.2022, sklopljen između Vrdoljak Ivane, OIB: 79402336753, iz Obala Kneza Branimira 6, Split, kao davateljice uzdržavanja i Kuzmić Zlatke, OIB: 55276684130, iz Spinčićeva 2A, 21000 Split, kao primateljice uzdržavanja.	
38.	Udio prava građenja: 80/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 38, na IV. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, dvije sobe, kupaoalice, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 74,62 m2 te kao pripatka drvarnice br. 38, u podrumu 4, ukupne površine 5,38 m2, sveukupne površine 80,00 m2.	PODULOŽAK BR. 4938
	BAKULA JADRANKA, OIB: 08572943185, SPLIT, STUDINOVA 21	
50.	Udio prava građenja: 131/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-50) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 48, na V. katu, koji se sastoji od ulaza, hodnika, tri sobe, dvije kupaoalice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 112,54 m2 te kao pripatka lođe te drvarnice br. 50, u podrumu 3, ukupne površine 17,99 m2, sveukupne površine 130,53 m2.	PODULOŽAK BR. 4950
	PETROVIĆ LOVRE, OIB: 13236742306, SPLIT, TABLE 7	
51.	Udio prava građenja: 81/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-51) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 49, na V. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, dvije sobe, kupaoalice, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 75,60 m2 te kao pripatka drvarnice br. 51, u podrumu 3, ukupne površine 5,48 m2, sveukupne površine 81,08 m2.	PODULOŽAK BR. 4951

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15817

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
BERICA D.O.O., OIB: 17971252479, NEREŽIŠĆA		
53.	Udio prava građenja: 80/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-53) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 51, na V. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, dvije sobe, kupaonice, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 74,49 m2 te kao pripatka drvarnice br. 53, u podrumu 3, ukupne površine 5,48 m2, sveukupne površine 79,97 m2.	PODULOŽAK BR. 4963
TEŠIJA MARTA, OIB: 41233300785, POLJIČKA CESTA 20A, 21000 SPLIT		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 16 (212/26946)			
2.5	Zaprimljeno 10.12.2018.g. pod brojem Z-45986/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI NIŠTETNOSTI ZAPRIMLJENA PRED TRGOVAČKIM SUDOM U SPLITU DANA 07. PROSINCA 2018. GODINE POD POSLOVNIM BROJEM P-687/2018, između tužitelja GOLD STARS j.d.o.o., OIB: 02444721973, Split, Put Sirobuje 51/A te tuženika pod 1.) HETA ASSET RESOLUTION AG, OIB: 90730821413, Alpen-Adria-Platz 1, 9020 Klagenfurt, Austrija, FN 108415, pod 2.) ADDIKO BANK d.d., OIB: 14036333877, Zagreb, Slavonska avenija 6, pod 3.) H- ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Zagreb, Slavonska avenija 6a i pod 4.) Adriatic Assets d.o.o., OIB: 18846383988, Zagreb, Radnička cesta 80.		na 2.1
1. Na suvlasnički dio: 24 (132/26946)			
1.4	Zaprimljeno 03.04.2017.g. pod brojem Z-12143/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA POSLOVNI BROJ P-1720/17 31.03.2017, radi brisanja zaloge, ništetnosti i proglašenja ovrhe nedopuštenom, između tužiteljice Kuzmić Zlatke OIB: 55276684130, Split, Spinčićeva 2A, protiv tuženika Addiko Bank d.d. OIB: 14036333877, Zagreb, Slavonska avenija 6 i H-ABDUCCO d.o.o. OIB: 13667298928, Zagreb, Slavonska avenija 6A.		
1.6	Zaprimljeno 27.05.2022.g. pod brojem Z-22821/2022 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA BR. P-2092/22 27.05.2022, radi brisanja prava zaloge i ništetnosti Ugovora o cesiji, između Zlatke Kuzmić, iz Splita, Spinčićeva 2 A, (OIB:55276684130), kao tužiteljice te H-ABDUCCO d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41 (OIB:13667298928) i ADRIATIC ASSETS d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80 (OIB:18846383988) kao tuženika.		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 24 (132/26946)			
2.3	Zaprimljeno 03.04.2017.g. pod brojem Z-12143/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA POSLOVNI BROJ P-1720/17 31.03.2017, radi brisanja zaloge, ništetnosti i proglašenja ovrhe nedopuštenom, između tužiteljice Kuzmić Zlatke OIB: 55276684130, Split, Spinčićeva 2A, protiv tuženika Addiko Bank d.d. OIB: 14036333877, Zagreb, Slavonska avenija 6 i H-ABDUCCO d.o.o. OIB: 13667298928, Zagreb, Slavonska avenija 6A.		

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15817

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.8	Zaprimljeno 27.05.2022.g. pod brojem Z-22821/2022 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA BR. P-2092/22 27.05.2022, radi brisanja prava zaloga i ništetnosti Ugovora o cesiji, između Zlatke Kuzmić, iz Splita, Spinčićeve 2 A, (OIB:55276684130), kao tužiteljice te H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41 (OIB:13667298928) i ADRIATIC ASSETS d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80 (OIB:18846383988) kao tuženika.		na 2.1
3. Na suvlasnički dio: 24 (132/26946)			
3.3	Zaprimljeno 03.04.2017.g. pod brojem Z-12143/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA POSLOVNI BROJ P-1720/17 31.03.2017, radi brisanja zaloga, ništetnosti i proglašenja ovrhe nedopuštenom, između tužiteljice Kuzmić Zlatke OIB: 55276684130, Split, Spinčićeve 2A, protiv tuženika Addiko Bank d.d. OIB: 14036333877, Zagreb, Slavenska avenija 6 i H-ABDUCO d.o.o. OIB: 13667298928, Zagreb, Slavenska avenija 6A.		na 3.1, 3.2
3.8	Zaprimljeno 27.05.2022.g. pod brojem Z-22821/2022 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA BR. P-2092/22 27.05.2022, radi brisanja prava zaloga i ništetnosti Ugovora o cesiji, između Zlatke Kuzmić, iz Splita, Spinčićeve 2 A, (OIB:55276684130), kao tužiteljice te H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41 (OIB:13667298928) i ADRIATIC ASSETS d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80 (OIB:18846383988) kao tuženika.		na 3.1
4. Na suvlasnički dio: 24 (132/26946)			
4.3	Zaprimljeno 03.04.2017.g. pod brojem Z-12143/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA POSLOVNI BROJ P-1720/17 31.03.2017, radi brisanja zaloga, ništetnosti i proglašenja ovrhe nedopuštenom, između tužiteljice Kuzmić Zlatke OIB: 55276684130, Split, Spinčićeve 2A, protiv tuženika Addiko Bank d.d. OIB: 14036333877, Zagreb, Slavenska avenija 6 i H-ABDUCO d.o.o. OIB: 13667298928, Zagreb, Slavenska avenija 6A.		na 4.1, 4.2
4.8	Zaprimljeno 27.05.2022.g. pod brojem Z-22821/2022 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA BR. P-2092/22 27.05.2022, radi brisanja prava zaloga i ništetnosti Ugovora o cesiji, između Zlatke Kuzmić, iz Splita, Spinčićeve 2 A, (OIB:55276684130), kao tužiteljice te H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41 (OIB:13667298928) i ADRIATIC ASSETS d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80 (OIB:18846383988) kao tuženika.		na 4.1
6. Na suvlasnički dio: 51 (81/26946)			
6.1	Zaprimljeno 23.04.2013. broj Z-4640/13 Na temelju Prijedloga za osiguranje zaprimljenog pred ovim sudom dana 23. travnja 2013. godine pod br. OVR-2120/13, zabilježuje se pokretanje postupka za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava u iznosu od 26.937,50 kuna, uz pripadajuće kamate, u korist SCULPTOR d.o.o. (OIB: 87523175283), iz Splita, Dinka Šimunovića 7, a na teret 81/26946 dijela povezanih s stanom br. 49, na V. katu, vlasništva ATRIUM SPALATUM d.o.o. (OIB:75237018400), iz Splita, Pojišanska 32, za cijelo.		ZABILJEŽBA
9. Na suvlasnički dio: 51 (81/26946)			

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15817

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 27.05.2013. broj Z-5987/13 Na teret 81/26946 dijela povezanog s stanom br. 49, na V. katu, vlasništva Atrium Spalatum d.o.o., za cijelo, na temelju Rješenja ovog suda br. OVR-2119/13 od 22. svibnja 2013. godine, PREDBILJEŽUJE se pravo zaloge, kao prethodna mjera osiguranja, u iznosu od 1.723.017,65 kuna sa zakonskom zateznom kamatom u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje prethodi tekućem polugodištu s uvećanjem za 8% poena, a koja teče na iznose i datume navedene u rješenju br. OVR-2119/13, kao i radi osiguranja troškova pamičnog postupka u iznosu od 21.550,00 kuna te troškova ovršnog postupka u iznosu od 26.550,00 kuna, u korist: SCULPTOR D.O.O., OIB: 87523175283, D. ŠIMUNOVIĆA 7, 21000 SPLIT	1.723.017,65 KN	PREDBILJEŽBA
9.2	Zaprimljeno 29.07.2014. broj Z-7921/14 Zabilježuje se da upis pod st. 9.1 ima red prvenstva sa danom 23. travnja 2013. pod poslovnim brojem Z-4644/13.		
135. Na suvlasnički dio: 6 (131/26946)			
135.1	Zaprimljeno 13.10.2021.g. pod brojem Z-40204/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, prava osobne služnosti - prava stanovanja predlagatelja Zlatka Drpića iz Splita, Dinka Šimunovića 2/A, u korist Darije Drpić (OIB:62553492634) iz Splita, Štepinčeva 2A.		vezano uz B 6 (1.1), (6.14)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.04.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

Stanje na dan: 01.04.2026. 09:42

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 11557

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
307/4335	H-ABDUCO D.O.O. PRETHODNI VLASNIK, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	
307/4335	KRALJIĆ-MIJIĆ VLASTA POTONJI VLASNIK, (VLASNIK)	
231/4335	H-ABDUCO D.O.O. PRETHODNI VLASNIK, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	
231/4335	ATRIUM SPALATUM D.O.O. POTONJI VLASNIK, POJIŠANSKA 32, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	
231/4335	H-ABDUCO D.O.O. PRETHODNI VLASNIK, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	
231/4335	ATRIUM SPALATUM D.O.O. POTONJI VLASNIK, POJIŠANSKA 32, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	
3566/4335	H-ABDUCO D.O.O. PRETHODNI VLASNIK, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	
3566/4335	ATRIUM SPALATUM D.O.O. POTONJI VLASNIK, POJIŠANSKA 32, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8210/8	SPINČIĆEVA	8670	76		
			NEPLODNO	705			
			ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA	3630			
Ukupna površina katastarskih čestica				8670			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SPLIT
k.č.br.: 8210/8

Stanje na dan: 01.04.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
GRAD SPLIT

Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo
Pododsjek za graditeljstvo

Klasa: UP/I 361-05/12-01/00013
Ur.broj: 2181/01-03-03/12-0013
Split, 27.04.2012.godine

Ovo rješenje je PRAVOMOĆNO
dana 04.05.2012.



Grad Split, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Pododsjek za graditeljstvo, povodom zahtjeva ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, Pojišanska 32 i HEP-ODS d.o.o. Zagreb, DP „Elektrodalmacija Split“, Poljička cesta 73, za izdavanje uporabne dozvole za dio građevine, temeljem članka 265. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), i z d a j e

UPORABNU DOZVOLU

1. Investitoru ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, Pojišanska 32 dozvoljava se uporaba dijela izgrađene stambeno – poslovne građevine radnog naziva LAZARICA – FIRULE, ukupne bruto površine 31.417 m², katnosti: Po3 + Po2 + Po1 + Sut1 + Sut 2 + Pr + 8K na kat.čest.zem. 8210/8 k.o. Split, odnosno na sudskoj čest.zem. 820/1 k.o. Split, i to: stambeni dio građevine sa 61 stanom, 5 poslovnih prostora (trgovina ortopedskih pomagala, samoposluga VICTA, trgovina DM, mjenjačnica i trgovina pekarskih proizvoda), 27 ureda, 60 drvarnica, 3 spremišta i podzemna garaža s 341 parkirališna mjesta.

2. Investitoru HEP-ODS d.o.o. Zagreb, DP „Elektrodalmacija Split“, Poljička cesta 73 dozvoljava se uporaba TS 10(20)/0,4 kV „LAZARICA 2“.

3. U poslovnom dijelu građevine koja sadrži 50 poslovnih prostora na etažama Sut1, Sut2 i Pr, i 1 ured na 1. katu oznake 27/1, nisu izvedeni završni radovi podnih, zidnih i stropnih obloga, te razvod elektroinstalacija (zajedničke sanitarije, komunikacije i ventilacija izvedeni u cjelosti, dok su stabilni sustavi zaštite od požara, elektroinstalacije izvedeni samo do nivoa priključka), te je za iste potrebno ishoditi pojedinačne uporabne dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

Investitori ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, Pojišanska 32, HEP-ODS d.o.o. Zagreb, DP „Elektrodalmacija Split“, Poljička cesta 73, podnijeli su dana 22.02.2012. godine

ovom Upravnom odjelu zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za izgrađenu stambeno – poslovnu građevinu radnog naziva LAZARICA – FIRULE, ukupne bruto površine 31.417 m², katnosti: Po3 + Po2 + Po1 + Sut1 + Sut 2 + Pr +8K, na kat.čest.zem. 8210/8 k.o. Split, odnosno na sudskoj čest.zem. 820/1 k.o. Split, sastojeće od: 61 stambene jedinice (2. – 8.kat), 55 poslovnih prostora, 27 ureda, garaže sa 341 parkirališna mjesta, 60 drvarnica, 3 spremišta i TS 10(20)/0,4 kV „LAZARICA 2“.

Zaključkom od 27.02.2012 godine, klasa: UP/I 361-05/12-01/00013, urbroj: 2181/01-03-03/12-0002 ovaj Upravni odjel osnovao je povjerenstvo za tehnički pregled. Povjerenstvo je dana 08.03.2012. godine izvršilo tehnički pregled građevine kao i pregled svih dokumenata koji se odnose na građenje i o tome sastavilo zapisnik. Također je, po obavijesti investitora, dana 25.04.2012. godine obavljen kontrolni tehnički pregled glede otklonjenih nedostataka navedenih u zapisniku od 08.03.2012. godine, o čemu je sastavljena dopuna zapisnika.

Tijekom ovog postupka Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Uprava za inspeksijske poslove, dostavilo je obavijest klasa: 362-01/12-10/0237, urbroj: 531-07-1-21-12-02 od 02.03.2012.g., da za predmetnu građevinu nije u tijeku postupak građevinske inspekcije koji se odnosi na obustavu građenja ili uklanjanje te građevine.

Tehničkim pregledom i kontrolnim tehničkim pregledom, povjerenstvo je utvrdilo da je predmetna građevina izgrađena, da su radovi izvedeni u skladu s lokacijskim uvjetima utvrđenim za građenje na tom području, propisima i tehničkim normama i standardima, te da je izgrađena u skladu s Građevinskom dozvolom klasa: UP/I 361-03/98-01/00044, urbroj: 2181-04-00-00-98-06 od 28.09.1998.g. i Potvrdom glavnog projekta klasa: 361-03/08-01/0239, urbroj: 2181/01-03-03/10-08-0005 od 31.10.2008.g., te Potvrdama izmjena i dopuna glavnog projekta kako slijedi:

1. klasa: 361-03/09-01/0266 od 13.05.2010.g.(P 58,59,60 i 61 se spajaju u 1 trgovinu)
2. klasa: 361-03/10-01/0147 od 06.12.2010.g.(P 1 i 2 se spajaju u 1 poslovni prostor)
3. klasa: 361-03/10-01/0191 od 27.01.2011.g.(supermarket od P7A, P7B, P8, P9 i P10)
4. klasa: 361-03/10-01/0205 od 15.03.2011.g.(vanjske stepenice – ulaz u P33)
5. klasa: 361-03/10-01/0207 od 08.03.2011.g.(P 57 - mjenjačnica)
6. klasa: 361-03/11-01/0070 od 05.05.2011.g.(P 22 – caffe bar)
7. klasa: 361-03/11-01/0128 od 06.12.2011.g.(P 33 – banka)
8. klasa: 361-03/11-01/0137 od 16.11.2011.g.(P 25 – sandwich bar)
9. klasa: 361-03/12-01/0057 od 23.04.2012.g. (bazen)

Povjerenstvo je u Dopuni zapisnika od 25.04.2012. godine zauzelo utvrdilo da je predmetna građevina izvedena u skladu s građevinskom dozvolom i potvrđenim glavnim projektima, te da se za istu može izdati uporabna dozvola.

Zapisnik od 08.03.2012.g. i Dopuna zapisnika od 25.04.2012.g. povjerenstva za tehnički pregled prilažu se uporabnoj dozvoli i čine njezin sastavni dio.

S obzirom na izneseno, a primjenom odredbi članka 259. i 265. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, riješeno je kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove potvrde po Tar. broju 63. točki 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 27.490,00 kuna plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja i graditeljstva u Zagrebu, Ulica Republike Austrije 20, u roku 15 dana od dana primitka ove dozvole.

Žalba se predaje u pisanom obliku ovom Odsjeku neposredno ili poštom, a može se iskazati i usmeno na zapisnik.

Za žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn. u državnim biljezima po tar.br. 3. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 129/06 i 117/07).

VODITELJ PODODSJEKA

L. Pocrnić

Lada Pocrnić Mladinić, dipl.ing.arh.



PROČELNICA

Ružica Batinić
Ružica Batinić Santro, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, Pojišanska 32
2. HEP-ODS d.o.o. Zagreb, ELEKTRODALMACIJA Split, Poljička cesta 73

NA ZNANJE:

1. Građevinska inspekcija – Split, Mike Tripala 6
2. Grad Split, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i redarstvo – ovdje
3. Referentu – ovdje
4. Arhiv – ovdje

LOVRE PETROVIĆ IA
OVLAŠTENI ARHITEKT br 1959
SAMOSTALNA DJELATNOST SPLIT
tel 091 544 83 21

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD SPLIT
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE
I GRADITELJSTVO

Ova projektna dokumentacija sastavni je dio
polvrde glavnog projekta - ~~izvedenog stanja~~

KLASA: 361-03/08-01/239

Split, 31. 10. 2008. Po ovlaštenju.


GLAVNI PROJEKTANT:
Lovre Petrović, ing. arh.




MAPA 1

INVESTITOR : "ATRIUM-SPALATIUM" d.o.o. SPLIT
GRAĐEVINA : STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA
LOKACIJA : NA k.č.z. 820/1 k.o. SPLIT
FAZA PROJEKTA: GLAVNI PROJEKT
SADRŽAJ: ARHITEKTONSKI PROJEKT
OZNAKA PROJEKTA: T.D. 06/08
ZAJEDNIČKA OZNAKA PROJEKTA: SPG-LAZARICA
DATUM IZRADE: LIPANJ 2008.



Manualni dopunio
UP / I 361-01/08-01/100
29. 10. 2008. *FB*



F-2748/04

REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U SPLITSKO -
DALMATINSKOJ ŽUPANIJI
Služba za prostorno uređenje,
zaštitu okoliša, graditeljstvo
i imovinsko-pravne poslove
Odajak za graditeljstvo i obnovu
Klasa: 341-05/04-01/00065
Ur.br.: 2181-05-02-00-04-04
Split, 12.03.2004. godine /3M

Ured državne uprave u Splitsko - dalmatinskoj županiji,
Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i
imovinsko-pravne poslove, Odajak za graditeljstvo i obnovu, pos-
tupajući po zahtjevu "ATRIUM-SPALATIUM" D.O.O., Split, Pojisańska
32, na temelju članka 73. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim
stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96) i članka 172. Zakona
o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine"
broj 53/91), i z d a j e

P O T V R D U

1. Potvrđuje se da se u stambeno poslovnoj građevini radne
oznake "FIRULE - LAZARICA" u Splitu, izgrađenoj do stupnja visoc-
ki rou-hau, na k.cest.zem.8210/8 k.o.SPLIT, odnosno sudskoj cest.
zem.820/1 k.o. SPLIT, samostalne uporabne cjeline predstavljaju
dijelovi građevine koji su prikazani u ELABORATU ETAZIRANJA br.
02/04-1, izrađenom od D.Polegubić i I.Taras, "DIOBA" d.o.o. Split
Bihacka 2A, u Splitu, 23. veljače 2004. godine, i opisane u oči-
tovanju investitora "ATRIUM SPALATIUM" d.o.o.Split, Pojisańska 32,
u Splitu 10.03.2004.godine, ovjerenom kod javnog bilježnika Ivana
Bradarića iz Splita, OV: 1309/04 u Splitu 10.03.2004. godine.

2. Uz zahtjev je priloženo:

- građevna dozvola za gradnju stambeno-poslovne građevi-
ne "FIRULE-LAZARICA" u Splitu, visine 4 podrumske etaže
3 trgovačko-poslovne etaže, 7 stambenih etaža, klasa:
UP/I-361-03/98-01/00044 od 28.09.1998. godine (preslik)
- izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu,
broj: S.I. 1251/04 od 30. siječnja 2004. godine, ZU
15817 k.o. Split (preslik)
- pririz katastarskog plana izdan od Državne geodetske
uprave, Područni ured za katastar Split, klasa: 935-06/
04-01/658 od 23.02.2004. godine
- izvadak iz katastra zemljišta izdan od Državne geoda-
tske uprave, Područni ured za katastar Split, klasa:
935-07/04-01/627 od 23.02.2004. godine
- elaborat etaziranja broj 02/04-1 od 23. veljače 2004.
godine, izrađen od D.Polegubić i I.Taras, "DIOBA" d.o.o.
Split, Bihacka 2A
- očitovanje o pretvaranju vlasništva na idealna dijelove
i povezivanju s određenim posebnim dijelom nekretnine
(etaziranja objekta) i drugim pravima, obvezama i dužno-
stima, u Splitu, 10.03.2004. godine, ovjeren kod javnog
bilježnika Ivana Bradarića iz Splita, broj OV: 1309/04
u Splitu 10.03.2004. godine.

a nije priloženo;
- uporabna dozvola i građevna dozvola za izmjenu nastala
tijekom građenja.

3. Ova potvrda izdaje se u svrhu uspostave stvarnog vlasništva o činjenicama o kojima se ne vodi službena evidencija već su iste primjenom odredbe članka 172. Zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj utvrđena na temelju provedenog postupka na terenu i uvidom u priloženu dokumentaciju.

Pristojbe u iznosu od 50,00 kuna po tar.br. 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96) naplaćena je i ponistena.

Pripremio
Slavko Milardović, inž. građ.

VOĐITELJ ODSJEKA

Stevan Knežević, dipl. inž. arh.

POSREDOVATI:

1. "ATRIUM-SPALATUM" D.O.O.,
Split, Poljska 32
2. HYPO ALPE - ADRIA - BANK d.d. Zagreb,
Zagreb, Koturaška 47
3. Ministarstvo financija, Porezna uprava,
Područni ured Split, Ispostava Split
(za novosagrađene objekte)
4. Evidencija - ovdje
5. Arhiva - ovdje

2-2748/04

ELABORAT ETAŽIRANJA br. 02/04-1

STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE
anagrafske oznake Poljićka cesta 20A, 20B, Spinćićeva 2A, 2B
sagrađene na čest.zem. 820/1 K.O. SPLIT

DIOBA d.o.o.
Split

DIOBA d.o.o.
Split



U Splitu, 23. veljaće 2004.

Izradio: D. Polegubić, I. Taraš

DIOBA d.o.o.
Split

PRILOG 3 - ZAKONI

ZAKONI

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)

Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)

Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)

Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)

Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)

Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)

Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)

Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)

Pravilnik o energetsom 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)