

Naručitelj: BRA-MA KREDITNA UNIJA u stečaju  
Split, Put Firula 53  
OIB: 96497966580

Predmet: NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Trogir, iza kućnog broja Zagorska 26

Identifikacija: k.o. Trogir  
zk.ul.br. 1781  
zk.č.br. 1197/1, 1198/1

Površina zemljišta: 1.934 m2

**REVIZIJA****Nalaz i mišljenje****PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I  
VRIJEDNOSTIMA U III/2024.G.****Tržišna vrijednost nekretnine:****286.000,00 EUR**

Suradnica:

**ŠTEFICA PREMOR**, mag.ing.aedif.

Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Zagreb, ožujak 2024.g.



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022  
Zagreb, 13. srpnja 2022.

### R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

r i j e š i o j e

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Hrvoje Balijs, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda  
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak izradio je na nadnevak 22.08.2019. g. sljedeći elaborat:

#### **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U VIII/2019.G.**

Predmet: NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Trogir, iza kućnog broja Zagorska 26

Identifikacija: k.o. Trogir  
zk.ul.br. 1781  
zk.č.br. 1197/1, 1198/1

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi reviziju prethodno navedenog elaborata procjene.

Dan kakvoće: 13.03.2024.

Dan vrednovanja: 13.03.2024.

**Predstavnik Naručitelja elaborata usmjeno je izjavio da nije bilo promjena na nekretnini u odnosu na inicijalni elaborat procjene. Vještak za potrebe revizije prethodno navedenog elaborata procjene NIJE izvršio očevid nekretnine, već usvaja kao ispravne i nepromijenjene podatke u elaboratu koji je predmet revizije.**

### 1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 1.3. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

#### 1.4. Izjava o nepristranosti

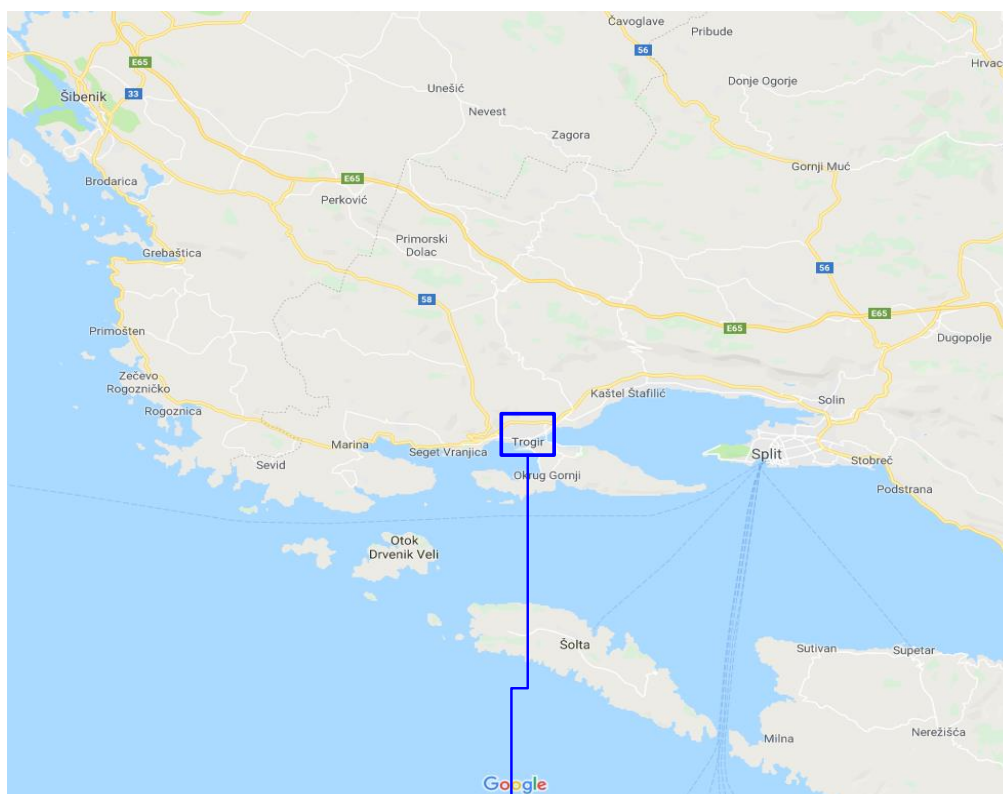
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



Izradio:

---

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

## 2. NALAZ

### 2.1. Identifikacija nekretnine

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 22.08.2019. g.

#### a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

k.o.	<b>Trogir</b>		
zk.ul.br.	<b>1781</b>		
zk.č.br.	<b>1197/1</b>	oranica	1.290 m2
zk.č.br.	<b>1198/1</b>	oranica	644 m2
<b>Ukupno:</b>			<b>1.934 m2</b>
Vlasnik:	<b>BRA-MA KREDITNA UNIJA</b>	Vlasnički dio: 1/1	
	<b>Split, Put Firula 53</b>		
	<b>OIB: 96497966580</b>		

#### Napomena:

U pribavljenom prikazu zk. uložka nekretnine evidentirana je sljedeća zabilježba:

Na temelju ugovora o osnivanju i ustupanju prava služnosti od 25.11.2010.g. ovjerenom po javnom bilježniku Petru Žanko pop br. OV- 10451/10, uknjižuju se prava stvarne služnosti prolaza pješice i kolima u korist č.zem 1197/1, 1198/1 a na teret č.zem. 1198/5 Z.U. 5409 upisanog vlasnika Mirat Maria Josipov.

#### b. Katastarsko stanje

U pribavljenom prikazu posjedovnog lista iskazano je:

k.o.	<b>Trogir</b>		
p.l.br.	<b>4761</b>		
k.č.br.	<b>1942</b>	prilaz	200 m2
		maslinjak	500 m2
		oranica	1.234 m2
<b>Ukupno:</b>			<b>1.934 m2</b>



### c. Identifikacija čestica i površina zemljišta

Vještaku nije predložena identifikacija čestica zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu. Neslužbena identifikacija čestica izvršena je glede podataka dostupnih na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>. Glede uvida u pribavljene z-k. i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu usklađeni.

#### Z.k. operat

k.o.	Trogir	P (m2)	
zk.č.br.	<b>1197/1</b>	1.290	odgovara
zk.č.br.	<b>1198/1</b>	644	

**Ukupno: 1.934**

#### Katastarski operat

k.o.	Trogir	P (m2)
k.č.br.	<b>1942</b>	1.934

**Ukupno: 1.934**

Dakle, usvojena površina zemljišta iznosi:

**P = 1.934 m2**

REPUBLICA HRVATSKA  
Ministarstvo pravosuđa i uprave  
Državna geodetska uprava

Katastarski podaci Zemljišnoknjižni podaci

ZK uložak br. 1781, k.o. TROGIR

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj zemljišta (kat. čestice) **1197/1** Površina 1290 m<sup>2</sup> Više...

Broj zemljišta (kat. čestice) **1198/1** Površina 644 m<sup>2</sup> Više...

TROGIR

**PRIKAZ DIGITALNOG KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE**  
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)





**2.2.1.2. Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, visina građevina i udaljenosti od rubova građevne čestice**

**Članak 31.**

(1) Uvjeti gradnje stambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina određuju se prema sljedećoj tablici:

UVJETI GRADNJE U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU (GP) NASELJA	STAMBENE, POSLOVNO-STAMBENE I POSLOVNO-STAMBENE GRAĐEVINE DO 400 M <sup>2</sup> GBP				GRAĐEVINE IZNAD 400 M <sup>2</sup> GBP
	Samostojeći	Dvojni	Niz		
1. Minimalna površina građevne čestice (m <sup>2</sup> ) za objekte s visinom					
A. Etaže E = Po+S+P+Pk Visina V=7,50 m	300	250	150	-	
B. Etaže E = Po+S+P+1+Pk Visina V=10,50 m	400	300	-	-	
C. Etaže E = Po+S+P+2+Pk Visina V=12,00 m	500	-	-	-	
D. Etaže E = Po+S+P+3+Pk Visina V=15,50	-	-	-	800	
E. Etaže E = 5 nadzemnih etaža Visina V=16,00	-	-	-	800	
2. Minimalna širina građevne čestice (m <sup>2</sup> ) na regulacijskoj liniji za objekte s visinom					
A. Etaže E = Po+S+P+Pk Visina V=7,50 m	14,0	12,0	6,0	-	
B. Etaže E = Po+S+P+1+Pk Visina V=10,50 m	16,0	14,0	-	20,0	
C. Etaže E = Po+S+P+2+Pk Visina V=12,00 m	18,0	-	-	20,0	
D. Etaže E = Po+S+P+3+Pk Visina V=15,50	-	-	-	20,0	
E. Etaže E = 5 nadzemnih etaža Visina V=16,00	-	-	-	20,0	
3. Maksimalna izgrađenost građevne čestice za određenu namjenu građevine (K <sub>ig</sub> )					
A. Stambena namjena (S)	0,30	0,35	0,40	0,30	
B. Stambeno-poslovna namjena (M1)	0,30	0,35	0,40	0,40	
C. Poslovno-stambena namjena (M2)	0,30	0,35	0,40	0,50	
4. Maksimalna iskorištenost građevne čestice za određenu namjenu građevine (K <sub>is</sub> )					
A. Stambena namjena (S)	1,50	1,75	2,00	1,90	
B. Stambeno-poslovna namjena (M1)	1,50	1,75	2,00	2,50	
C. Poslovno-stambena namjena (M2)	1,50	1,75	2,00	3,10	
5. Minimalna tlocrtna bruto veličina građevine (m <sup>2</sup> )					
	60	50	40	120	
6. Minimalna udaljenost građevine od rubova građevne čestice (m )					
A. Prema regulacijskom pravcu	5	5	5	h/2 ali ne manje od 5m	
B. Prema bočnim granicama građevne čestice	4	4—do ruba	4—do ruba	h/2 ali ne manje od 5m	
C. Prema stražnjoj granici građevne čestice	4	4	4	h/2 ali ne manje od 5m	

(2) Za građevine koje se grade s potpuno ukopanim podrumom, maksimalna iskorištenost građevne čestice povećava se za 0,10. Povećanje kis-a moguće je iskoristiti isključivo za gradnju potpuno ukopanog podruma. Potpuno ukopani podrum moguće je graditi prema sljedećim uvjetima:

- moguće je smještaj na minimalnoj udaljenosti od 1,0 m od međe na način da ne ugrožava sigurnost susjednih čestica.
- kod dvojnih građevina i građevina u nizu, na prislonjenom dijelu građevine podrum se može izvesti do međe
- podrum može zauzeti najviše 60% površine građevne čestice.

(3) Za objekte veće od 800 m<sup>2</sup> GBP-a dozvoljeno je raditi veći broj podzemnih etaža, ali ne više od 3, te se proporcionalno tome povećava Kis.

(4) Odredba o širini građevne čestice na regulacijskoj liniji ne primjenjuje se na objekte do 400 m<sup>2</sup> GBP-a u izgrađenom dijelu građevnog područja.

(5) Udaljenost građevine od regulacijske linije može biti i manja od uvjeta u stavku 1. ako se radi o izgradnji nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

(6) Moguća je gradnja samostojećih kaskadnih građevina GBP-a do 400m<sup>2</sup>. Koeficijent izgrađenosti, kig, za ove građevine iznosi 0,35. Kaskadne građevine oblikuju se na način da svaka etaža ima izravan kontakt s terenom.

(7) Ukoliko se u izgrađenom dijelu naselja čestica umanjuje u svrhu proširenja prometnice, minimalna površina čestice umanjuje se za 10% od površina iz točke 1. tablice, ali ne za više nego što je površina za koju je umanjena čestica.

## Prostorno planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta:

Uvidom u kartografski prikaz iz važećih liD PPU Grada Trogira utvrđuje se da se predmetna čestica zemljišta nalazi dijelom u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, a dijelom izvan građevinskog područja naselja, odnosno unutar površine infrastrukturnih sustava.

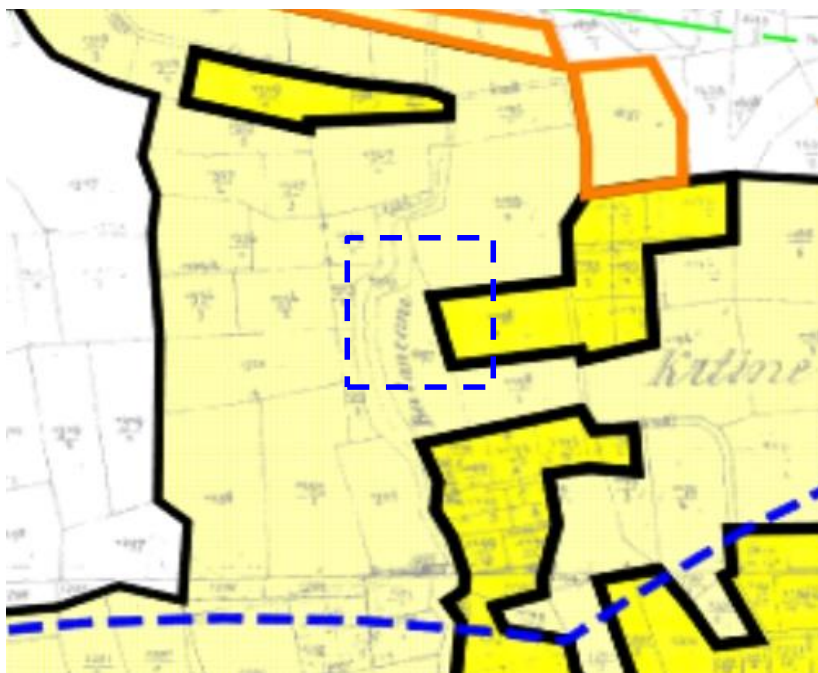
## 2.2.2. Prostorno-planski uvjeti važeći na dan kakvoće

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Glava 4.7.), naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmetna izvlaštenja prema uporabnom svojstvu nekretnine na dan kakvoće, dakle prema kakvoći nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja (tzv. načelo prethodnog učinka).

Predmetna nekretnina djelomično se nalazi na dan vrednovanja unutar obuhvata PPUG Trogira i to unutar područja planirane javne namjene. Sukladno iskazanom i važećoj regulativi za procjenu vrijednosti nekretnina, potrebno je izvršiti uvid u ranije važeću prostorno-plansku dokumentaciju u svrhu utvrđivanja prostorno-planske namjene zemljište mjerodavne za određivanje jedinične cijene zemljišta za dio zemljišta unutar područja planirane javne namjene.


Temeljem iskazanoga potpisani vještak izvršio je uvid u PPUG Trogira iz 2013.g. (Sl. glasnik Grada Trogira 05/13), preuzet sa službene stranice Grada Trogira i utvrdio slijedeće:

<b>Dan kakvoće:</b>	<b>2013.g.</b>
<b>Namjena zemljišta:</b>	<b>građevinsko područje naselja</b>



**IZVOD IZ PPUG TROGIRA**

**Građevinska područja naselja Trogir**

 predmetna čestica zemljišta

## LEGENDA

## GRANICE

## TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

— GRANICA NASELJA

## OSTALE GRANICE

— GRANICA ZOP-a

— OBALNI POJAS 100 METARA

— OBALNI POJAS 70 METARA

— GRAĐEVINSKO PODRUČJE-IZGRAĐENI DIO

— GRAĐEVINSKO PODRUČJE-NEIZGRAĐENI DIO

## RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

izgrađeno neizgrađeno

— GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

— NOVO GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

— UKINUTO GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

## GRAD TROGIR

### II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA TROGIRA

## 4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Županije:	SPLITSKO - DALMATINSKA
Grad:	TROGIR
Naslov prostornog plana:	II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA TROGIRA
Naslov kartografskog priloga:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA TROGIR
Broj kartografskog priloga:	4,7.
Mjerilo kartografskog priloga:	1 : 5000
Odobio o izradi prostornog plana:	Odobio o donošenju plana:
Skupština građani Grada Trogira: 03/10	Skupština građani Grada Trogira: 05/13
Odobio o objavi javne rasprave:	Javni uvid očišćen:
Statutarni Dalmacija: 10.07.2012.	od: 18.07.2012. do: 18.02.2013.
Statutarni Dalmacija: 08.02.2013.	od: 01.08.2012. do: 28.02.2013.
Početnik odgovornosti za provođenje javne rasprave:	Odgovorne osobe za provođenje javne rasprave:
M.P.	Probački: Ante Babić, dipl.ing.građ.
Suplementarni materijal: Odluka 87. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 78/07, 86/08, 86/11, 86/11 i 86/12)	
Ministarstvo prostornog i prostornog uređenja, Uprava za prostorno uređenje	
10380-0015-11/21 (Ustav: 281-06-1-1-13-05, od 10.04.2013.)	
Prijava osobe koja je izradila plan:	ARHED d.o.o.
	Tornikova 11, Zagreb
Početnik prijava osobe koja je izradila plan:	
M.P.	Dirigir: Mario Penež, dipl.ing.građ.
Stručni tim u izradi plana:	
Arvan Varga, dipl.ing.građ. - ovlaštenik arhitekture	Joško Horvat, dipl.ing.građ. - ovlaštenik arhitekture
Mario Penež, dipl.ing.građ. - ovlaštenik arhitekture	Danijel Babić, dipl.ing.građ.
Antonia Babić, dipl.ing.građ. - ovlaštenik inž. građ.	Vesna Penež, dipl.ing.građ.
Arvan Varga, dipl.ing.građ. - ovlaštenik inž. građ.	Vesna Varga, dipl.ing.građ.
Jelena Lubić, dipl.ing.građ.	Marko Babić, inž. građ.
Odgovorni voditelj izrade plana:	Arvan Varga, dipl.ing.građ. - ovlaštenik arh.
Početnik Gradskog vijeća:	Predsjednik Gradskog vijeća:
M.P.	Pero Babić
Izjavljujem prostornog plana s izjavom odgovara:	Početnik radijskog tijela:
	M.P.

## 2.3. Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta određuje se temeljem čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

S obzirom na geometrijska obilježja parcele, te utvrđenu prostorno-plansku namjenu na dan kakvoće - građevinsko područje naselja, potpisani vještak je mišljenja i usvaja da je za predmetnu česticu mjerodavna odabrana kategorija zemljišta kako slijedi u tablici:

k.č.br.	P (m2)	Usvojena namjena	Kat. Čest. Zemlj.	Površina namjene (m2)
1942	1.934	Neizgrađeno građevinsko područje naselja Građevinsko područje naselja	1. 2.*	ca. 1.529 ca. 405
<b>Ukupno:</b>				<b>1.934</b>

- (\*) Zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

## 2.4. Opis nekretnine

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 22.08.2019. g.

### Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u sjeverozapadnom dijelu grada Trogira. Šira lokacija nekretnine pretežito je izgrađena obiteljskim stambenim kućama i kućama za odmor. Predmetna nekretnina udaljena je ca. 1,15 km zračne udaljenosti od obale mora, a od centra grada Trogira udaljena je ca. 1,2 km.

### Komunalna infrastruktura

U blizini lokacije nekretnine položena je sljedeća komunalna infrastruktura: električna i vodovod.

### Zemljište

Predmetna parcela je nepravilnog oblika i nije ograda. Teren je ravan. Parcela je djelomično obrađena.

## 2.5. Pristup na parcelu

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 22.08.2019. g.

Predmetna nekretnina ima pristup na lokalnu neasfaltiranu javnu prometnicu temeljem uknjiženog prava stvarne služnosti prolaza pješice i kolima u korist zk.č.br. 1197/1 i 1198/1, k.o. Trogir, na teret zk.č.br. 1198/5, k.o. Trogir.

Glede izvršene neslužbene identifikacije čestica zemljišta u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu, potpisani vještak utvrđuje da zk.č.br. 1198/5, k.o. Trogir odgovara k.č.br. 1943/3, k.o. Trogir. Dokumentacija potrebna za neslužbenu identifikaciju čestice zemljišta priložena je u točki 6. Grafički prilozi ovog elaborata procjene.



predmetna čestica zemljišta



čestica zemljišta putem koje je ostvaren pristup na javnu prometnicu

### PRIKAZ DIGITALNOG KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)



### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2024. g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše bi mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Unatoč padu globalnih cijena energenata i sirovina, rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Ipak, zbog izraženih bi se pritisaka s tržišta rada, kao i snažne potražnje, temeljna inflacija tijekom 2024. mogla zadržati na razini iznad 4%,

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

##### Tržište nekretnina

##### BN Index

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



#### 3.2. Prikaz podataka relevantnih za lokaciju/mikrolokaciju predmetne nekretnine

Podaci se utvrđuju glede iskazanog u predloženoj i pribavljenoj dokumentaciji:

- Mogućnost gradnje: liD PPUG Trogira
- Prometna dostupnost: dobra
- Udaljenost javnih i društvenih sadržaja: ca. 1 km  
(ugostiteljstvo, trgovine, poslovni centri i dr.)

## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

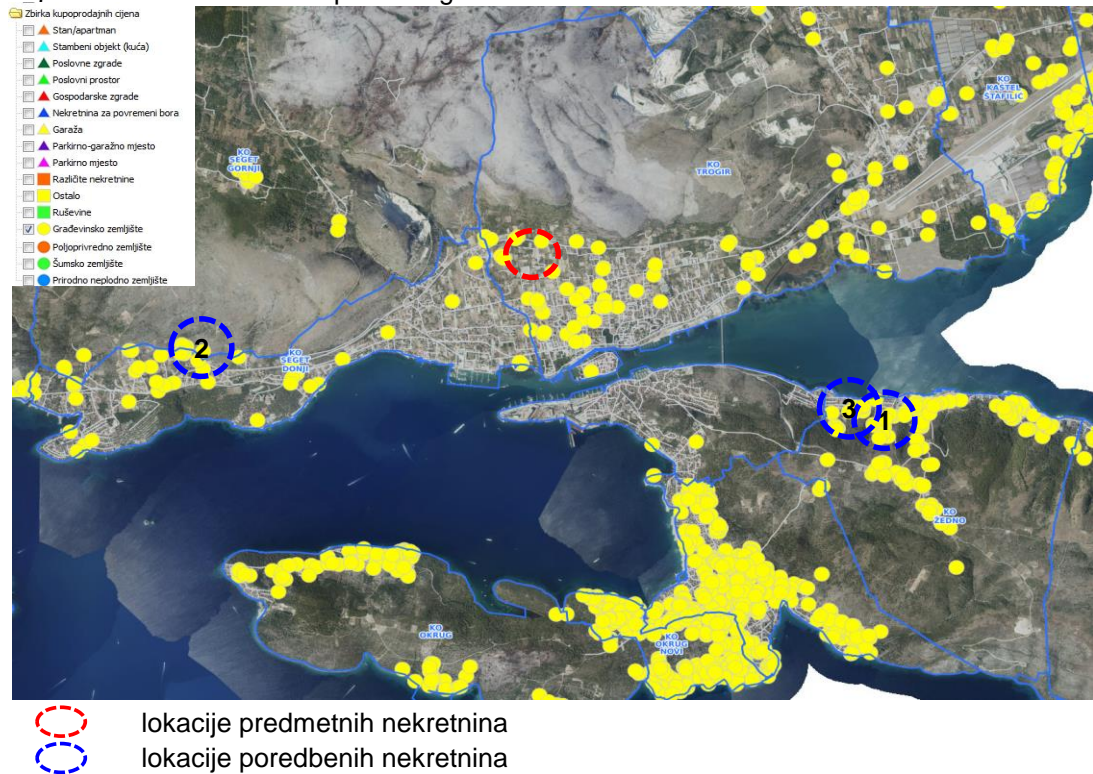
**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine raspoložive u registru eNekretnine (dostupno na web stranici <https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.**

## 4.2. Tržišna vrijednost zemljišta


Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

### 4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



## POREDBENA TRANSAKCIJA br. 1




Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2070794	
Datum pregleda	13.3.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5228400	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.03.2024	
Površina u prometu	579,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	678.105,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	90.000,00	
Datum ugovora	09.08.2023	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	MASTRINKA - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	

## POREDBENA TRANSAKCIJA br. 2



Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1665252	
Datum pregleda	13.3.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4516309	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022	
Površina u prometu	1.049,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.027.950,45	
Vrijednost nekretnine (EUR)	137.000,00	
Datum ugovora	24.05.2021	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	SEGET VRANJICA - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	

## POREDBENA TRANSAKCIJA br. 3



Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1794112	
Datum pregleda	13.3.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4860042	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.12.2022	
Površina u prometu	1.010,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.084.603,58	
Vrijednost nekretnine (EUR)	144.430,00	
Datum ugovora	17.08.2022	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	MASTRINKA, TROGIR - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	



Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Namjena zemljišta	Kategorija zemljišta	Površina (m2)
1.	Žedno	759/106	građevinsko zemljište	I	579,00
2.	Seget Gornji	1087/5	građevinsko zemljište	I	1.049,00
3.	Žedno	759/100	građevinsko zemljište	I	1.010,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	09.08.2023.	90.000,00	155,44
2.	24.05.2021.	137.000,00	130,60
3.	17.08.2022.	144.430,00	143,00

## 4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

### 4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	DZS			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	09.08.2023.	155,44	168,50	168,50	1,0000	155,44	-1,6%
2.	24.05.2021.	130,60	134,34	168,50	1,2543	163,81	3,7%
3.	17.08.2022.	143,00	155,80	168,50	1,0815	154,66	-2,1%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>157,97</b>	

 DZS DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>1)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>2)</sup>					
		Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>1)</sup>						Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	119,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	116,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	164,70	184,58	199,62	170,86	166,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	168,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9

### INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

### 4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktni način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE				1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1				-	155,44	163,81
VRSTA TRANSAKCIJE				realizacija	realizacija	realizacija
				1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE						
LOKACIJA						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
CESTOVNI PRISTUP						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE						
0,80	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)						
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE						
0,90	do	1,00	1,00	-	-	-
				1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
KP				1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)						
				I	I	I
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE						
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)						
				-	-	-
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
Korektivni koeficijent:				1,0000	1,0000	1,0000
Usklađena jedinična cijena c2:				155.44	163.81	154.66

#### 4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Žedno	759/106	155,44	-1,6%
2.	Seget Gornji	1087/5	163,81	3,7%
3.	Žedno	759/100	154,66	-2,1%
<b>Prosječna vrijednost:</b>			<b>157,97</b>	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 157,97 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

**Zemljište u unutar građevinskog područja naselja**

$$c1 = 157,97 \text{ EUR/m}^2$$

**Zemljište u unutar površina infrastrukturnih sustava**

Potpisani vještak odredit će jediničnu cijenu ovog zemljišta u skladu s Čl. 9. St. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Kategorija zemljišta	Udio vrijednosti u postocima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

#### PRIOLOG 4 - ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Sukladno iskazanome u točki 4.2.1. jedinična cijena zemljišta za ovaj dio parcele izračunava se kao što slijedi:

$$c2 = 157,97 \quad * \quad 0,7 \quad = \quad 110,58 \text{ EUR/m}^2$$



## 4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Trogir

k.č.br.	P (m2)		c (EUR/m2)		Tržišna vrijednost
1942	1.529	*	157,97	=	241.536,13 EUR
	405		110,58	=	44.784,50 EUR
<b>Ukupno:</b>	<b>1.934</b>				<b>286.320,63 EUR</b>

<b>Tvz = 286.000,00 EUR</b>
-----------------------------

c = 147,88 EUR /m2 zemlj.

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 5.1. Predmet procjene

nekretnina: **NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**  
na lokaciji: **Trogir, iza kućnog broja Zagorska 26**

k.o. **Trogir**  
zk.ul.br. **1781**  
zk.č.br. **1197/1, 1198/1**

### 5.2. Vlasnik

**BRA-MA KREDITNA UNIJA**  
**Split, Put Firula 53**  
**OIB: 96497966580**

Vlasnički dio: 1/1

### 5.3. Površina zemljišta

**P = 1.934 m<sup>2</sup>**

### 5.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u III/2024.g.

<b>TVZ = 286.000,00 EUR</b>
-----------------------------

c = 147,88 EUR /m<sup>2</sup> zemlj.

Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.

Zagreb, ožujak 2024.g.



Izradio:

---

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

## **6. GRAFIČKI PRILOZI**



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL TROGIR  
Stanje na dan: 13.03.2024. 10:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330779, TROGIR

Broj ZK uložka: 1781

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25620/2023  
Aktivne plombe: Z-6635/2024

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1197/1	ORANICA I VINOGRAD			1290	
2.	1198/1	ORANICA "KRTINE"			644	
		UKUPNO:			1934	

### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 29.11.2010. broj Z-3049/10	
1.1	Na temelju ugovora o osnivanju i ustupanju prava služnosti od 25.11.2010.g., ovjerenom po javnom bilježniku Petru Žanko pod br.OV-10451/10,uknjižuje se prava stvarne služnosti prolaza pješice i kolima u korist č.zem.1197/1,1198/1 a na teret č.zem.1198/5 Z.U.5409 upisanog vlasnika Mirat Maria Josipov.	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>2. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>BRA-MA KREDITNA UNIJA U STEČAJU, OIB: 96497966580, PUT FIRULA 53, 21000 SPLIT</b>		
2.5	Zaprimljeno 28.05.2019.g. pod brojem Z-18867/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. 12. ST-651/2017 30.04.2018, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. 7 ST-651/2017-405 24.05.2019, na nekretninama BRA-MA kreditna unija, OIB: 96497966580, Put Firula 53, 21000 Split upisanim u A I (jedan).	na 2 (1.1)
2.6	Zaprimljeno 16.09.2019.g. pod brojem Z-30374/2019  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja BRA-MA kreditna unija u stečaju, Put Firula 53, Split, OIB:96497966580, protiv predloženika DO KRAJA j.d.o.o. OIB:65989508757, Kaštel Gomilica, Milinkovo 11, radi brisanja zabilježbe spora upisane pod posl.br.Z-23429/2017 na nekretninama upisanim u AI u zk.ul.1781 k.o. Trogir.	na 2 (2.2), 2 (2.4)
2.8	Zaprimljeno 25.01.2021.g. pod brojem Z-2480/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja BRA-MA kreditna unija u stečaju, OIB: 96497966580, Put Firula 53, Split radi zabilježbe prvenstvenog reda, a sve temeljem prijedloga radi zabilježbe namjeravanog otuđenja nekretnina s učinkom zasnivanja prvenstvenog reda ovjeren od strane javnog bilježnika Pero Džankić iz Zagreba pod br.OV-234/2021 od 15.01.2021.	na 2 (1.1)



Katastarska općina: 330779, TROGIR

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1781

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 26.04.2012. broj Z-1151/12	52.894,90 KN	
	<p>Temeljem rješenja ovog suda br.Ovr-76/12 od 16. travnja 2012.godine uknjižuje se založno pravo na teret nekretnina 1-og. zk. tijela, radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Split temeljem ovršne isprave; Rješenja Ministarstva financija-Porezne uprave, Područni ured Split, Ispostava Trogir, Klasa:UP/I-410-20/2009-001/01088, Ur.broj:513-007-10/2010-0004 od 13.10.2010.godine u iznosu od 52.894,90 kn, te troškova postupka osiguranja, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA,MINISTARSTVO FINACIJA,POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT</b></p>		
3.2	- uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.03.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI  
TROGIR

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 13.03.2024. 11:25

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: TROGIR (Mbr. 330779)

Posjedovni list: 4761

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BELJAN MARA, COCINA DRAGA 24, TROGIR - ČIOVO (VLASNIK)	42933410756

**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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1942	KRTINE	1934	32		
			ORANICA	1234			
			PRILAZ	200			
			MASLINJAK	500			
Ukupna površina katastarskih čestica				1934			

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



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL TROGIR  
Stanje na dan: 14.03.2024. 10:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330779, TROGIR

Broj ZK uložka: 5409

Broj zadnjeg dnevnika: Z-43365/2023

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1198/3	ZAGORSKA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Trogir, Zagorska 26			727 586 141	
2.	1198/4	KRTINE ORANICA			623 623	
3.	1198/5	PUT "KRTINE"			134	
		UKUPNO:			1484	

### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.10.2023.g. pod brojem Z-43365/2023	
2.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149 st. 1 Zakona o gradnji ("Narodne novine"153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) zabilježuje se da za evidentiranje stambene zgrade 141 m2 anagrafske oznake Trogir, Zgorska 26, sagrađene na kčbr. 1198/3 u katastarskom operatu NIJE PRILOŽENA uporabna dozvola.	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MIRAT MARIO JOSIPOV	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 29.11.2010. broj Z-3049/10  Na temelju ugovora o osnivanju i ustupanju prava služnosti od 25.11.2010.g., ovjerenom po javnom bilježniku Petru Žanko pod br.OV-10451/10,uknjižuje se prava stvarne služnosti prolaza pješice i kolima na teret č.zem.1198/5 ,u cijeloj dužini i širini a u korist č.zem.1197/1,1198/1 Z.U.1781 K.O.Trogir upisanog vlasnika Beljan Mare pok.Petra,Cocina Draga 24 OIB:42933410756.		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

14.03.2024. 10:48:03

Stranica: 1

☐ Neslužbena identifikacija čestice zemljišta u zemljišnoj knjizi na kojoj je uknjiženo pravo stvarne služnosti prolaza pješice i kolima



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI  
TROGIR

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.03.2024. 10:49

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TROGIR (Mbr. 330779)

Posjedovni list: 4061

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MIRAT MARIO, ZAGORSKA 23, TROGIR (VLASNIK)	24374096822

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1943/1	ZAGORSKA	727	32		
			STAMBENA ZGRADA, Trogir, Zagorska 26	141			
			DVORIŠTE	586			
		1943/2	KRTINE	623	32		
			ORANICA	623			
		1943/3	KRTINE	134	32		
			PUT	134			
Ukupna površina katastarskih čestica				1484			

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



Neslužbena identifikacija čestice zemljišta u katastarskom operatu na kojoj je uknjiženo pravo stvarne služnosti prolaza pješice i kolima