

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

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

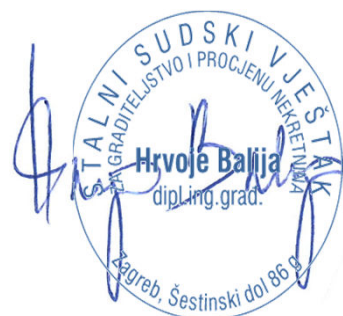
Identifikacija: k.o. Trogir  
zk.ul.br. 1781  
zk.č.br. 1197/1, 1198/1

Površina zemljišta: 1.934 m<sup>2</sup>

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



**Tržišna vrijednost: 1.920.000,00 kn = 260.200,75 EUR**



Izradio:

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

Zagreb, kolovoz 2019.g.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-913/18  
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

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

riješio je

**Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ.** iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, 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 ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnina oznaka:

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

nekretnina:	<b>NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>
na lokaciji:	<b>Trogir, iza kućnog broja Zagorska 26</b>

Dan kakvoće:	22.08.2019.
Dan vrednovanja:	22.08.2019.
Datum očevida:	12.07.2019.

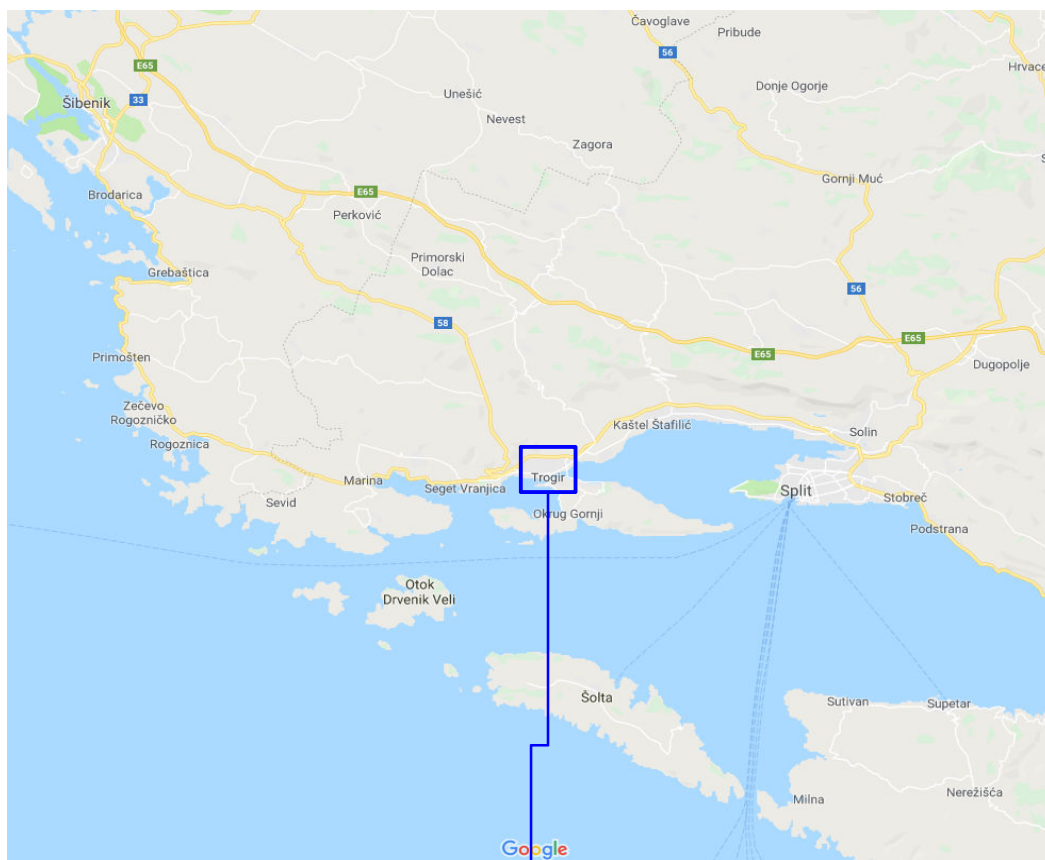
### 1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- 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.**
- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**





**ZEMLJOPISNA KARTA**



**DETALJNA SITUACIJA**

## 2. NALAZ

### 2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju.

#### 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 m <sup>2</sup>
zk.č.br.	<b>1198/1</b>	oranica	644 m <sup>2</sup>
<b>Ukupno:</b>			<b>1.934 m<sup>2</sup></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 m <sup>2</sup>
		maslinjak	500 m <sup>2</sup>
		oranica	1.234 m <sup>2</sup>
<b>Ukupno:</b>			<b>1.934 m<sup>2</sup></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**

zk.č.br. **1197/1** P (m2) 1.290

zk.č.br. **1198/1** 644

**Ukupno: 1.934**

#### Katastarski operat

k.o. **Trogir**

k.č.br. **1942** P (m2) 1.934

**Ukupno: 1.934**

Dakle, usvojena površina zemljišta iznosi:

**P = 1.934 m2**

REPUBLICA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

Projekt "Razvoj 'One stop shop' podstava za ZIS aplikaciju u zemljišnoknjižnom sustavu i usklađivanje podataka zemljišnih knjiga sufinancirana Europska unija

Početna stranica Ministarstvo pravosuđa Državna geodetska uprava Korisne informacije **Prijava**

PREGLED KATASTARSKOG OPERATA **PREGLED ČESTICA** PREGLED STATUSA PREDMETA PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA PRETI

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured\*: TROGIR

Katastarska općina\*: TROGIR, 330779

Broj kat. čestice\*: 1942 Podbroj Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista: Traži

GRAFIKA Pregledaj PL/BZP Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
	1942	4761	32	KRTINE	1934	
		4761		PRILAZ	200	
		4761		ORANICA	1234	
		4761		MASLINJAK	500	

1 - 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
1781, 1781	4761		67/2009	11/1997	UP/I 932-07/2009-03/204	

(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI TROGIR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TROGIR, 330779  
k.č. br.: 1942

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izorno mjerilo plana 1:1000



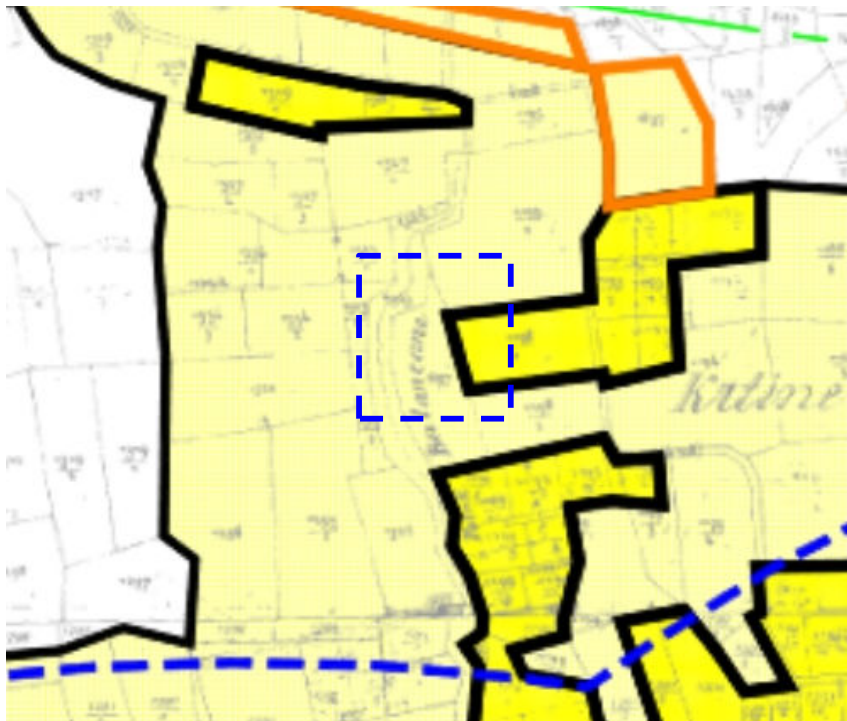
Datum ispisa: 22.08.2019

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

## 2.2. Prostorno-planski uvjeti

### Važeći prostorno-planski uvjeti:

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeći PPU Grada Trogira dostupnog na web stranici grada: <http://www.trogir.hr/GradTrogir/prostorni-plan/>.



### IZVOD IZ VAŽEĆEG 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 prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA TROGIR
Broj kartografskog prikaza:	4.7.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5000
Odluka o izradi prostornog plana:	Odluka o donošenju plana
Službeni glasnik Grada Trogira: 09/10	Službeni glasnik Grada Trogira: 09/13
Odluka o objavi javne rasprave:	Javni uvid odobren: Posredni javni uvid odobren:
Skupština Dalmacije 10.07.2012.	od : 18.07.2012. do : 18.02.2013.
Skupština Dalmacije 09.02.2013.	od : 01.08.2012. do : 28.02.2013.
Početak tjela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorne osobe za provođenje javne rasprave:
M.P.	Probačnik : Ante Bilić, dipl.ing.građ.
Regulacijski temeljni odredak Statuta 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 78/07, 38/08, 86/11, 80/11 i 80/12)	
10.360-02/13-11/21 Ustav: 201-08-1-1-13-05, od : 10.04.2013.	
Prema osobi koja je izradila plan:	ARHED d.o.o. Tomislavova 11, Zagreb
Početak pravne osobe koja je izradila plan:	
M.P.	Diraktor : Mario Peneš, dipl.ing.građ.
Stručni tim u izradi plana:	Joško Horvat, dipl.ing.građevinar Dimitar Batić, dipl.ing. Vesna Peneš, dipl.ing.građ. Vera Varga, dipl.ing.građ. Ivan Šović, ing.st.
Odgovorni voditelj izrade plana:	Arac Varga, dipl.ing.građ., ovlaštenik arh.
Početak Gradskog vijeća:	Predsjednik Gradskog vijeća:
M.P.	Pero Marušić
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom odobrena:	Početak nadležnog tijela:
	M.P.



## Prostorno planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta:

Uvidom u kartografski prikaz iz važećeg PPU Grada Trogira utvrđuje se da se predmetna čestica zemljišta nalazi dijelom u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, a dijelu u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA TROGIRA



Na temelju članka 24. i 45.a. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja („Narodne novine“, broj 128/04), točke 1.2.1. Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Trogira („Službeni glasnik Grada Trogira“, broj 11/05), članka 27. Statuta Grada Trogira („Službeni glasnik Grada Trogira“, broj 7/01, 1/02 i 1/05), suglasnosti Ministarstva zaštite okoliša prostornog uređenja i graditeljstva, Klasa: 350-02/05-04/0204, Urbroj: 531-06-06-03 AMT suglasnosti Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, Klasa: 350-02/05-01/00794, Urbroj: 2181-05-01-00-06-03, Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu, Klasa: 612-08/01-05/37, Urbroj: 532-04-18/19-06-24, mišljenja Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodnog gospodarstva, Klasa: 350-02/04-01/18 Urbroj: 525-09-A.B.P./04-02, mišljenja Županijskog zavoda za prostorno uređenje, Split, Klasa: 350-02/05-01/08, Urbroj: 2181-1-13-05-2, suglasnosti Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu prirode, Klasa: 612-07/06-49/0019, Urbroj: 532-08-02-2/5-06-4, Gradsko vijeće Grada Trogira na 9. sjednici, održanoj 06. travnja 2006. godine donijelo je

### ODLUKU O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA TROGIRA

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

Donosi se Prostorni plan uređenja Grada Trogira (u daljnjem tekstu: „Plan“).

##### Članak 27.

- (1) Oblik i veličina građevne čestice mora omogućiti smještaj građevina planirane namjene, vrste, oblika, veličine kapaciteta i dr. u zadanim uvjetima korištenja, te omogućiti zaštitu prostora.
- (2) Oblik i veličina građevine čestice određeni su postojećim katastarskim česticama koje se prema potrebi mogu cijepati ili spajati.
- (3) Čestice zemljišta čija veličina i oblik ne udovoljavaju uvjetima iz ovog Plana, a koje nemaju direktan pristup sa javne površine (javne ceste ili ulice) ili se taj pristup ne može osigurati na način određen u stavcima (5), (6) i (7) ovog članka, tretiraju se kao zelene površine.
- (4) Zemljište za redovnu uporabu postojeće građevine za koju nije utvrđena građevna čestica čini pojas zemljišta oko građevine minimalne širine 3,0 m odnosno maksimalne širine  $H/2$  visine građevine ( $H$  = visina građevine mjereno od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine), osim ako je predmetna građevina locirana bliže susjednoj čestici ili javnoj površini kada se zadržava postojeća udaljenost.
- (5) Građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu (javnu cestu – lokalnu, nerazvrstanu ili ulicu u naselju) ili onu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna građevna dozvola. Prometnom površinom smatra se cesta koja služi za promet vozila, a minimalne je širine 5,5 m (iznimno 3,5 m u dijelu izgrađenog građevinskog područja naselja).
- (6) Iznimno, ako nije moguća izgradnja ulice kao javne prometne površine sa koje se ostvaruje pristup do građevne čestice, ista može biti na javnu prometnu površinu vezana pristupnim putem (kao dijelom javne prometne površine) minimalne širine 3,5 m (iznimno

prilikom rekonstrukcije postojeće građevine 3,0 m) i dužine do 50 m (sa okretištem na kraju) na koji se mogu priključiti najviše dvije građevne čestice.

(7) Iznimno kod postojećih građevina, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, kod postojećih građevina koje nemaju ili ne mogu imati kolni pristupni put, neposrednim pristupom smatra se pješački put ili stepenište širine najmanje 2,5 m.

(8) U slučaju kada se građevinska čestica nalazi uz spoj cesta različitog značaja prilaz na česticu obavezno se ostvaruje preko ceste nižeg značaja.

(9) Prilikom smještaja građevinskog područja uz cestu višeg značaja (brza cesta, državna cesta) pristup do pojedinih građevnih čestica unutar građevinskog područja ostvaruje se samo preko posebne ceste niže razine.

(10) Javno prometne površine te prilazi građevinama moraju imati elemente kojima se osigurava nesmetano kretanje osobama s posebnim potrebama.

#### 2.2.2.2. Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, visina građevina i udaljenosti od rubova građevne čestice

##### Članak 31.

(1) Površina građevne čestice, njezina širina na regulacijskoj liniji, maksimalna izgrađenost i iskorištenost te dozvoljena visina izgradnje (od najniže kote uređenog terena uz objekt do vijenca objekta) radi realizacije stambenih – individualnih i višestambenih građevina određuju se u narednoj tablici:

UVJETI GRADNJE U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU (GP) NASELJA	STAMBENE, STAMBENO-POSLOVNE I POSLOVNO-STAMBENE GRAĐEVINE			
	INDIVIDUALNI OBJEKTI			VIŠESTAMBENI OBJEKTI
	Samo-stojeći	Dvojni	Niz	
1. Minimalna površina građevne čestice (m <sup>2</sup> ) za objekte sa visinom A. Etaže E = Po+P+Pk Visina V = 5,50 m	300	250	150	-
B. Etaže E = Po+P+1+Pk Visina V = 8,50 m	350	300	200	800
C. Etaže E = Po+P+2+Pk Visina V = 11,50 m	400	350	250	800
D. Etaže E = Po+P+3+Pk Visina V = 14,50 m	-	-	-	800
2. Minimalna širina građevne čestice (m) na regulacijskoj liniji za objekte sa visinom A. Prizemlje (P=5,50 m)	14,0	12,0	6,0	-
B. Prizemlje i kat (P+1=8,5 m)	16,0	14,0	8,0	20,0
C. Prizemlje i dva kata (P+2=11,5 m)	18,0	14,0	10,0	20,0
D. Prizemlje i tri kata (P+3=14,5 m)	-	-	-	20,0
3. Maksimalna izgrađenost građevne čestice za određenu namjenu građevine (K <sub>gr</sub> ) A. Stambena namjena (S)	0,30	0,35	0,40	0,30
B. Stambeno-poslovna namjena (M1)	0,30	0,35	0,45	0,40
C. Poslovno-stambena namjena (M2)	0,40	0,45	0,50	0,50
4. Maksimalna iskorištenost građevne čestice za određenu namjenu građevine (K <sub>is</sub> ) A. Stambena namjena (S)	0,90	1,05	1,20	1,50
B. Stambeno-poslovna namjena (M1)	0,90	1,05	1,40	1,80
C. Poslovno-stambena namjena (M2)	1,20	1,4	1,8	2,0
5. Minimalna tlocrtna bruto veličina građevine (m <sup>2</sup> )	60	50	40	120
6. Minimalna udaljenost građevine do rubova građevne čestice (m) A. Prema regulacijskom pravcu	5	5	5	10
B. Prema bočnim granicama građevne čestice	3-3	3-0	0-0	5-5
C. Prema stražnjoj granici građevne čestice	3	3	3	5



- (2) Visina građevine računa se od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine pri čemu u tu visinu ne ulazi pristup podrumskoj etaži.
- (3) Iznimno se dopušta građenje individualnih stambenih građevina sa visinom do P+2 (11,5 m od terena do vijenca objekta), u naseljima Trogir, Plano, Arbanija i Mastrinka odnosno višestambenih objekata sa visinom do P+3 (14,5 m od terena do vijenca objekta) samo na području glavnog središnjeg naselja Trogir, dok se u ostalim naseljima mogu graditi samo individualni stambeni objekti do visine P+1 (8,5 m od terena do vijenca objekta).
- (4) Nivo prizemlja objekta može se izvesti najviše 1,00 m iznad terena. Izvedba na većoj visini tretira se kao druga etaža objekta.
- (5) Izgradnja građevina unutar zaštićenih urbanih i ruralnih cjelina, odnosno uz pojedinačne objekte registrirane ili evidentirane kao kulturna dobra, odredit će se posebnim konzervatorskim uvjetima.

(izvod iz PPU Grada Trogira iz 2006.g.)



## SLUŽBENI GLASNIK GRADA TROGIRA

Godina XVI

Trogir, 19. kolovoza 2008.g.

Broj 07/08

### GRAD TROGIR GRADSKO VIJEĆE

Na temelju članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, broj 76/07) točke 1.2.1. Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Trogira („Službeni glasnik Grada Trogira“, broj 11/05), članka 27. Statuta Grada Trogira („Službeni glasnik Grada Trogira“, broj 07/01, 01/02, 01/05, 03/06 i 06/07), Gradsko vijeće Grada Trogira na 25. sjednici, održanoj 19. kolovoza 2008. godine donijelo je

### ODLUKU o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Trogira (Službeni glasnik Grada Trogira, br. 03/06)

#### Članak 11.

- (1) U članku 27. stavku 3. riječi: „u stavcima (5), (6) i (7) ovog članka“, zamjenjuju se riječima: „člankom 27.a“
- (2) U članku 27. stavci 5., 6., 7., 8., 9. i 10. se brišu.

#### Članak 12.

- (1) Iza članak 27. dodaje se novi članak 27a. koji glasi:

(1) Svaka građevinska čestica u građevinskom području mora imati neposredan kolni pristup na prometnu površinu najmanje širine 3,0 m.

Izuzetno, ukoliko se zbog konfiguracije terena ne može omogućiti kolni pristup građevinskoj čestici obavezno je uređenje pješačkog pristupa minimalne širine 1,5 m.

Ulicom se smatra svaka prometna površina u sklopu građevinskog područja unutar kojega će se izgraditi ili već postoje stambene ili druge građevine, te na koji te građevine imaju izravan pristup.

(2) Za građevine veće od 400 m<sup>2</sup> BRP-a, neposredan pristup na prometnu površinu mora iznositi najmanje 5,0 m širine.

(3) Kolni pristup građevinskoj čestici smještenoj uz prometnu površinu može zauzeti najviše 4,00 m širine fronte čestice, za stambene građevine, do 400 m<sup>2</sup> BRP-a te 5,00 m za ostale građevine.

Građevine iznad 800 m<sup>2</sup> BRP-a mogu imati i 2 kolna pristupa, širine po 5 m svaki.

(4) U slučaju kada se građevinska čestica nalazi uz spoj cesta različitog značaja prilaz na česticu obavezno se ostvaruje preko ceste nižeg značaja.

(5) Sabirne ulice unutar neizgrađenog dijela građevnih područja naselja moraju imati širinu koja omogućava nesmetano odvijanje dvosmjernog prometa, odnosno najmanje 5,5 m te minimalno s jedne strane pješački pločnik najmanje širine 2,0 m.

(6) Javno prometne površine, te prometne površine i prilazi građevinama, moraju imati elemente kojima se osigurava nesmetano kretanje osobama s posebnim potrebama.

(7) Priključenje na cestu državnog i županijskog značaja moguće je na temelju prethodnog odobrenja nadležnog tijela za ceste u postupku ishođenja lokacijske dozvole ili na temelju detaljnijeg plana uređenja.

(8) „U izgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja prema posebnim uvjetima nadležne gradske službe grade se kolne ulice sa nogostupom. U ovim područjima kolno pješačke ulice mogu imati najmanju ukupnu širinu 5 m za dvosmjerni, a 3 m za jednosmjerni promet bez nogostupa. Jedna vozna traka može se izgraditi samo iznimno u slučaju kada nije moguće ostvariti povoljnije uvjete prometa, uz uvjet da se na udaljenostima od max.200 m mora omogućiti mimoilaženje postavom ugibališta.

Izuzetno radi zatečenih situacija u izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja kolno pješačka ulica može biti širine 3,0 m za jednosmjerni i 4,0 m za dvosmjerni promet, bez nogostupa, uz uvjet da se na udaljenostima od max. 200 m mora omogućiti mimoilaženje postavom ugibališta.

Priključak građevne čestice na ulicu (prometnu površinu) unutar izgrađenog dijela građevnog područja naselja, moguć je samo pod uvjetom da se građevna parcela formira na udaljenosti od minimalno 5,0 m od osi pristupnog puta ukoliko je pristupni put položen uzduž stranice građevne čestice koja je u idejnom projektu prikazana kao pristupni put“.

#### Članak 14.

(1) Članak 31. mijenja se i glasi:

(1) Površina građevne čestice, njezina širina na regulacijskoj liniji, maksimalna izgrađenost i iskoristenost te dozvoljena visina izgradnje radi realizacije stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnostambenih građevina određuju se u narednoj tablici:

UVJETI GRADNJE U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU (GP) NASELJA	STAMBENE, STAMBENO-POSLOVNE I POSLOVNO-STAMBENE GRAĐEVINE			
	OBJEKTI DO 400 M <sup>2</sup> BRP			OBJEKTI IZNAD 400 M <sup>2</sup> BRP
	Samo-stojeći	Dvojni	Niz	
1. Minimalna površina građevne čestice (m <sup>2</sup> ) za objekte sa visinom A. Etaže E = Po+S+P+Pk Visina V=7,50 m	300	250	150	-

Stranica 109 – Broj 07

SLUŽBENI GLASNIK GRADA TROGIRA

kolovoz 2008

B. Etaže E = Po+S+P+1+Pk Visina V=10,50 m	400	300	-	-
C. Etaže E = Po+S+P+2 Visina V=12,00 m	500	-	-	-
D. Etaže E = Po+S+P+3 Visina V=15,50	-	-	-	800
2. Minimalna širina građevne čestice (m) na regulacijskoj liniji za objekte sa visinom A. Prizemlje (P=5,50 m)	14,0	12,0	6,0	-
B. Prizemlje i kat (Po+S+P+1=9,00 m)	16,0	14,0	-	20,0
C. Prizemlje i dva kata (Po+S+P+2=12,00 m)	18,0	-	-	20,0
D. Prizemlje i tri kata (Po+S+P+3 = 15,5 m)	-	-	-	20,0
3. Maksimalna izgrađenost građevne čestice za određenu namjenu građevine (K <sub>g</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
D. Podrumski dio potpuno ukopan	-	-	-	0,60
4. Maksimalna iskoristenost 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 tlacna bruto veličina građevine (m <sup>2</sup> )	60	50	40	120
6. Minimalna udaljenost građevine do rubova građevne čestice (m) A. Prema regulacijskom pravcu	5	5	5	5
B. Prema bočnim granicama građevne čestice	4-4	4-0	0-0	5-5
C. Prema stražnjoj granici građevne čestice	4	4	4	5
D. Udaljenost podruma od granica čestice	4	4	4	3



- (2) Za objekte veće od 400 m<sup>2</sup> BRP-a , za podrumski dio Kig može biti i do 0,60, uz uvjet da je udaljenost od međe min 3,0 m , te da se ne ugrožava sigurnost susjednih čestica.
- (3) Također za objekte veće od 800 m<sup>2</sup> BRP-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 za objekte do 400 m<sup>2</sup> BRP-a u izgrađenom dijelu građevnog područja.
- (5) Dopuštena je izvedba poluukopanog podruma (PPo) , a kako bi se omogućila izvedba ulaznih rampi u garaže koje su smještene u podrumskim etažama. Poluukopani podrum ima ukupano od 50-100% svojih vertikalnih ploha, u odnosu na konačno uređeni teren. Odredbe koje se odnose na podrum odnose se i na poluukopani podrum, osim što će se visina objekta mjeriti od najniže kote na ulazu u poluukopani podrum u odnosu na konačno uređeni teren uz građevinu. Poluukopani podrum zamjenjuje suteran u odredbama i iznad njega se može nalaziti samo Prizemlje (P).
- (6) Na temelju UPU-a Trogira omogućit će se za pojedine dijelove naselja gradnja višestambenih, stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih objekata veće visine, ali ne više od Po+S+P+10 (36,50 m do gornje kote vijenca) od onih propisanih ovim Prostornim planom kroz odredbe za provođenje, uz

kolovoz 2008.

SLUŽBENI GLASNIK GRADA TROGIRA Broj 07 — Stranica 110

ispunjavanje odredbe o Kig-u propisane ovom Odlukom, dok će se Kis povećavati proporcionalno prema broju etaža.

(7) Izgradnja građevina unutar zaštićenih urbanih i ruralnih cjelina, odnosno uz pojedinačne objekte registrirane ili evidentirane kao kulturna dobra, odredit će se posebnim konzervatorskim uvjetima.

(izvod iz Izmjena i dopuna PPU Grada Trogira iz 2008.g.)



## SLUŽBENI GLASNIK GRADA TROGIRA

Godina XXI

Trogir, 17. travnja 2013. g.

Broj 5/13

### GRAD TROGIR GRADSKO VIJEĆE

Na temelju članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) i članka 26. Statuta Grada Trogira („Službeni glasnik Grada Trogira“ br. 6/09 i 7/10) Gradsko Vijeće Grada Trogira na svojoj 24. sjednici održanoj dana 16. travnja 2013. godine, donosi sljedeću:

#### Odluku o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Trogira

- 2.4. Vodoopskrba
- 2.5. Odvodnja otpadnih voda
- 3.1. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora
- 3.2. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite
4. Građevinska područja naselja
- 4.1. Građevinska područja naselja Arbanija
- 4.2. Građevinska područja naselja Divulje
- 4.3. Građevinska područja naselja Drvenik Mali
- 4.4. Građevinska područja naselja Drvenik Veli
- 4.5. Građevinska područja naselja Mastrinka

(4) Područja zaštite kulturnih dobara prikazana su na kartografskom prikazu br. 3.1. Uvjeti korištenja i zaštite prostora u mjerilu 1:25000 i 4. Građevinska područja naselja u mjerilu 1:5000.

#### Članak 5.

U članku 15. stavak (2) riječi „odlagalište otpada“ se brišu.

U članku 15. stavak (6) se mijenja i glasi:

(6) Razgraničenje površina po namjeni u građevinskom području za razvoj i uređenje naselja i površina izvan naselja za izdvojene namjene prikazano je na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina, mj. 1:25000 i 4. Građevinska područja naselja, u mjerilu 1:5000.

## 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

### 2.1. Građevine od važnosti za državu i Županiju

#### Članak 6.

U članku 22. stavku (2) iza alineje (10) dodaje se alineja:

## 2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Opći uvjeti uređenja, korištenja i opremanja građevinskog područja

#### Članak 8.

U članku 26. stavak (2) riječi „Žedno, Drvenik Veli i Drvenik Mali“ se brišu.

#### Članak 9.

U članku 27.a stavak (2) se mijenja i glasi:

(2) Za građevine veće od 400 m<sup>2</sup> BRP-a, građevinska čestica u građevinskom području mora imati neposredan kolni pristup na prometnu površinu kolnika najmanje širine 5,5 m. i najmanje jednim nogostupom.

### 2.2.2.2. Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice, visina građevina i udaljenosti od rubova građevne čestice

#### Članak 10.

U članku 31. stavak (1) u tablici glava 6. se mijenja i glasi:

Stranica - 4 - Broj 5 SLUŽBENI GLASNIK GRADA TROGIRA travanj 2013. g.

6.Minimalna udaljenost građevine do 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

U članku 31 stavak (2) se mijenja i glasi:

(2) Podrumski dio građevine smješta se na minimalnoj udaljenosti od 1,0 m od međe na način da ne ugrožava sigurnost susjednih čestica. Kod gradnje podruma građevina u nizu, na prislonjenom dijelu građevine podrum se može izvesti do međe. Za objekte veće od 400 m<sup>2</sup> BRP-a, za podrumski dio Kig može biti maksimalno 0,60.

U članku 31. stavak (5) se briše.

#### Članak 11.

Članak 33. se briše.

U članku 43. u stavku (2) točka h) se mijenja i glasi:

h) pomoćne građevine smještavaju se na stražnjem dijelu građevne čestice iza stambene građevine,

### 2.2.3. Poslovne (K) i ugostiteljsko-turističke (T) građevine na zasebnoj građevnoj čestici unutar građevinskog područja naselja

#### Članak 16.

U članku 45. stavak (3) se mijenja i glasi:

(3) U naseljima Drvenik Mali i Drvenik

(izvod iz II. Izmjena i dopuna PPU Grada Trogira iz 2013.g.)

## 2.4. Opis nekretninee

### 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.

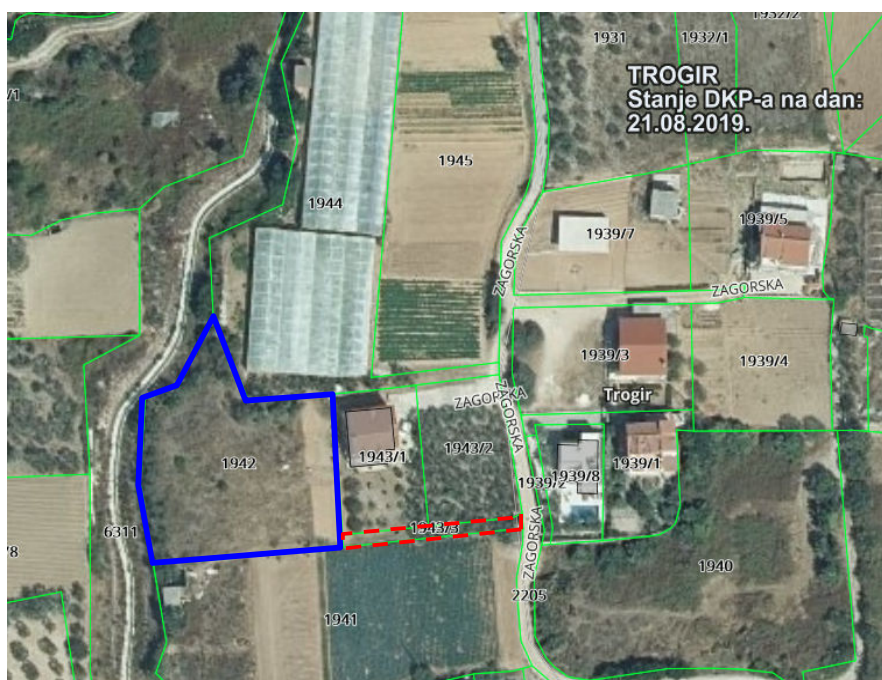
### Zemljište

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

## 2.5. Pristup na parcelu

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/>)

## **2.6. Kategorije zemljišta**

S obzirom na utvrđene i ranije iskazane prostorno-planske uvjete, potpisani vještak je mišljenja da je kategorija predmetnog zemljišta:

- I      Zemljište koje obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.**



### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

##### Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.), za 2019. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i daljnji rast BDP-a.

##### Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://burza-nekretnina.com/>



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

Podaci se utvrđuju glede iskazanog u predloženoj i pribavljenoj dokumentaciji:

- Mogućnost gradnje: II. 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.

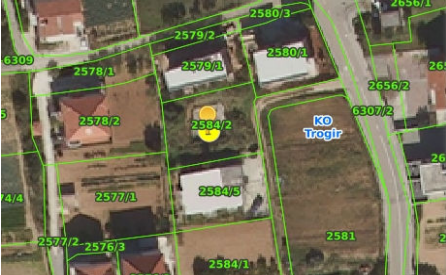
### 4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

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



lokacije predmetnih nekretnina

lokacije poredbenih nekretnina

**POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 1**


Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1073537
Datum pregleda	22.8.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3971742
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	532,00
Vrijednost nekretnine (KN)	592.973,84
Datum ugovora	11.02.2019
Status podatka	EVALUACIJA U TDEKU
Cjenovni blok	TROGIR - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

**POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 2**


Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1073536
Datum pregleda	22.8.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3974322
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	258,00
Vrijednost nekretnine (KN)	392.383,53
Datum ugovora	15.02.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	TROGIR - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

**POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 3**


Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1073535
Datum pregleda	22.8.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3988981
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	544,00
Vrijednost nekretnine (KN)	658.462,57
Datum ugovora	04.03.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	TROGIR - GRAĐEVINSKO 3
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.	Trogir	2584/2	građevinsko zemljište	I	532,00
2.	Trogir	2346	građevinsko zemljište	I	258,00
3.	Trogir	5622/57	građevinsko zemljište	I	544,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	11.02.2019.	592.973,84	1.114,61
2.	15.02.2019.	392.383,53	1.520,87
3.	04.03.2019.	658.462,57	1.210,41



## 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 (kn/m <sup>2</sup> )	DZS			c1 (kn/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	11.02.2019.	1.114,61	118,67	118,67	1,0000	1.114,61	-13,1%
2.	15.02.2019.	1.520,87	118,67	118,67	1,0000	1.520,87	18,6%
3.	04.03.2019.	1.210,41	118,67	118,67	1,0000	1.210,41	-5,6%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>1.281,96</b>	

Godina Year		Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>1)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>4)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
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

## 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 egzaktn 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.

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE				1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1				-	1.114,61	1.520,87
VRSTA TRANSAKCIJE				realizacija	realizacija	realizacija
				1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE						
LOKACIJA						
0,25	do	4,00	1,00	1,10	1,10	1,15
				0,91	0,91	0,87
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,80	do	1,20	1,00	1,05	1,05	1,05
				0,95	0,95	0,95
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	1,10	1,10	1,10
				0,91	0,91	0,91
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:				0,7870	0,7870	0,7520
Usklađena jedinična cijena c2:				877,20	1.196,92	910,23

#### 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 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	Trogir	2584/2	877,20	-11,8%
2.	Trogir	2346	1.196,92	20,3%
3.	Trogir	5622/57	910,23	-8,5%
<b>Prosječna vrijednost:</b>			<b>994,78</b>	

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

$$c = 994,78 \text{ kn/m}^2 = 134,81 \text{ EUR/m}^2$$

#### 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:

$$c = 994,78 \text{ kn/m}^2$$

#### 4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Trogir

k.č.br.	P (m2)		c (kn/m2)		Tržišna vrijednost
1942	1.934	*	994,78	=	1.923.904,52 kn
<b>Ukupno:</b>	<b>1.934</b>				<b>1.923.904,52 kn</b>

<b>Tvz =</b>	<b>1.920.000,00 kn</b>	<b>=</b>	<b>260.200,75 EUR</b>
--------------	------------------------	----------	-----------------------

$$c = 992,76 \text{ kn /m}^2 \text{ zemlj.} = 134,54 \text{ EUR/m}^2 \text{ zemlj.}$$

## 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

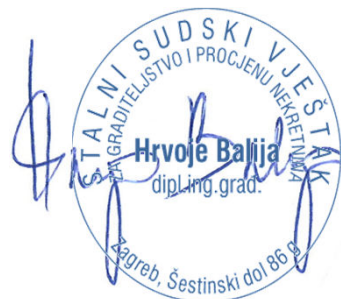
<b>Tvz =</b>	<b>1.920.000,00 kn</b>	<b>=</b>	<b>260.200,75 EUR</b>
--------------	------------------------	----------	-----------------------

**c = 992,76 kn /m<sup>2</sup> zemlj. = 134,54 EUR/m<sup>2</sup> zemlj.**

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

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,378918 kn

Zagreb, kolovoz 2019.g.



Izradio:

---

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



## 6. GRAFIČKI PRILOZI



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL TROGIR  
Stanje na dan: 19.08.2019. 23:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330779, TROGIR

Broj ZK uložka: 1781

Broj zadnjeg dnevnika: Z-32736/2018  
Aktivne plombe: Z-18867/2019

## 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 VIPOGRAD			1290	
2.	1198/1	ORANICA "KRTINE"			644	
		UKUPNO:			1934	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 29.11.2010. broj Z-3049/10	
	Na temelju ugovora o osnivanju i ustupanju prava služnosti od 25.11.2010.g.,	
1.1	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
2. Vlasnički dio: 1/1		
	<b>BRA-MA KREDITNA UNIJA, OIB: 96497966580, SPLIT, PUT FIRULA 53</b>	
2.1	uz zabilježbu da je prijenos obavljen sa imena dosada upisane Beljan Mare p. Petra iz Trogira, Cocina Draga 24, OIB: 42933410756, radi osiguranja tražbine u iznosu glavnice od 1.120.000,00 Kn, uz kamatnu stopu od 11,99% godišnje i rok vraćanja od 18 mjeseci, odnosno do 17.11.2012.g.	
3.1	uz zabilježbu zabrane daljnjeg opterećenja i raspolaganja nekretnina 1. zk. tijela.	
2.2	Zaprimljeno 30.06.2017.g. pod brojem Z-23429/2017  ZABILJEŽBA, SPOR, PRIMJERAK TUŽBE ZAPRIMLJENE KOD OPĆINSKOG SUDA U SPLITU DANA 28. LIPNJA 2017. GODINE POD POSL. BR. P-3281/17 28.06.2017, tužitelja DO KRAJA j.d.o. o., OIB: 65989508757, Kaštel Gomilica, Milinkovo 11 protiv tuženika: BRA-MA kreditna unija u likvidaciji, OIB: 96497966580, Split, Put Firula 53 na 1/10 dijela č. zem. 1197/1, 1198/1.	
2.4	Zaprimljeno 10.09.2018.g. pod brojem Z-32736/2018  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNE SLUŽBE U TROGIRU POSL. BR. Z-32736/18 (Z-23429/17) 03.07.2019, zabilježuje se odbijanje prigovora izjavljenog protiv rješenja Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Trogiru posl. br. Z-23429/17 od 04. travnja 2018. godine.	

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  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 temljem ovršne ipsrave; 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: <b>REPUBLIKA HRVATSKA,MINISTARSTVO FINACIJA,POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT</b>	52.894,90 KN	
3.2	- uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.08.2019.



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

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.08.2019. 23:06

## 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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1942	KRTINE	1934	32		
			PRILAZ	200			
			MASLINJAK	500			
			ORANICA	1234			
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  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR  
Stanje na dan: 21.08.2019. 23:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330779, TROGIR

Broj ZK uložka: 5409

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3093/2013

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	TROGIR, ZAGORSKA BR. 26, KUĆA DVORIŠTE			670 135 535	
2.	1198/4	ORANICA "KRTINE"			670	
3.	1198/5	PUT "KRTINE"			134	
		UKUPNO:			1474	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 11.12.2013. broj Z-3093/13	
1.2	Na temelju članka 36 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Nar. nov. br. 86/12) zabilježuje se da je za kuću pov. 135 m2 sagrađenu na čest. zem. 1198/3 priloženo rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje Ispostava u Trogiru Klasa: UP/I-361-04/12-01/24, Urbroj: 2184/1-05/03-13-8 od 06.05. 2013. godine	

## 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.		



**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: 21.08.2019. 23:06

## 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	670	32		
			KUĆA, Trogir, ZAGORSKA 26	135			
			DVORIŠTE	535			
		1943/2	KRTINE	670	32		
			PRILAZ	670			
		1943/3	KRTINE	134	32		
			PUT	134			
Ukupna površina katastarskih čestica				1474			

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



Predmetna čestica zemljišta



Pristupni put do predmetne čestice zemljišta