Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta	1-22-1-5638
IBK	-
Opis procjenjivane nekretnine	STAN NA ADRESI MIŠEVAC 14, TROGIR, TROGIR
Svrha procjene	Izrada procjembenog elaborata tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine za potrebe financijskog poslovanja
Procjenitelj	Erste nekretnine d.o.o.
Dan vrednovanja	24.08.2022.
Naručitelj	MAGNA NATURAE D.O.O., TROGIR, MIŠEVAC 14





PROCJEMBENI ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste&Steiermärkische Bank d.d. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste&Steiermärkische Bank kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas Erste&Steiermärkische Bank d.d. ima 126 poslovnica, uključujući 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatsku mrežu od preko 620 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Sažetak **3**

Rješenje Erste nekretnina d.o.o. **4**

Popis propisa, stručne i znanstvene literature **6**

Opće i posebne pretpostavke **7**

Zadatak **8**

Procjenjivana nekretnina 8

Prikaz položaja nekretnine na karti 9

Rezultati očevida **10**

Fotodokumentacija 10

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine 12

Provjera pravnog statusa 13

Kakvoća procjenjivane nekretnine stan **14**

Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG) 15

Podaci o energetskoj učinkovitosti nekretnine 15

Izračun površina prostora 16

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina 17

Obrazloženje za odabir metode **21**

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti **22**

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom **24**

Izjava o nepristranosti i neovisnosti **25**

Prilozi **26**

Sažetak

BROJ PREDMETA	1-22-1-5638	**SURADNIK / IZRADIO**	Vedran Mandić (30102)
IBK	-	**KONTROLA**	**Slobodan Bogdanović** voditelj područnog tima Split **Petar Isaković** voditelj službe procjena
DAN OČEVIDA	23.08.2022.		
DAN VREDNOVANJA	24.08.2022.		
DAN KAKVOĆE	23.08.2022.		
METODA IZRAČUNA	Poredbena metoda	**PROCJENITELJ**	**Erste nekretnine d.o.o.** ERSTE NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB 001
VERZIJA	1-22-1-5638_20220824151539		

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA	**GRAD/OPĆINA**	TROGIR
NASELJE	TROGIR	**ADRESA**	MIŠEVAC 14
ŠIFRA LOKACIJE	170602		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	STAN	**PRIPADCI**	-
UKUPNA POVRŠINA ZK ČESTICE	425,00 m^2	**UKUPNA POVRŠINA**	75,17 m^2
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	TROGIR	**KATASTARSKA OPĆINA**	TROGIR
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	4175	**ČESTICA**	|824/25|
PODULOŽAK	E-1	**IDENTIFIKACIJA**	5350/1 TROGIR
VLASNIK	VARDIĆ MIRA	**SUVLASNIČKI UDJEL**	1/1
PRAVNI STATUS	↑	**ZABILJEŽBE I TERETI**	Ima
ENERGETSKI RAZRED	-		

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1.250.000 kn **167.718 €**

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Tečaj: 7,506199 (srednji tečaj HNB, 24.08.2022.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	MAGNA NATURAE D.O.O.	**ADRESA**	TROGIR, MIŠEVAC 14
DATUM NARUDŽBE	19.08.2022.	**DAN ISPORUKE**	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.
Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.
Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Rješenje Erste nekretnina d.o.o.

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

Broj: 4 Su- 952/2019
Zagreb, 19. kolovoza 2019.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Ivana Lučića 2a ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA,** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještake iz navedenog područja;
Dora Mažuran - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,
Ozana Milak Milovac - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,
Slobodan Bogdanović - imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu,

te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:
1. ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- 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),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

Opće i posebne pretpostavke

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu obavljen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava, osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi te u trenutku njegova provođenja nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristi u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada inicijalne procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

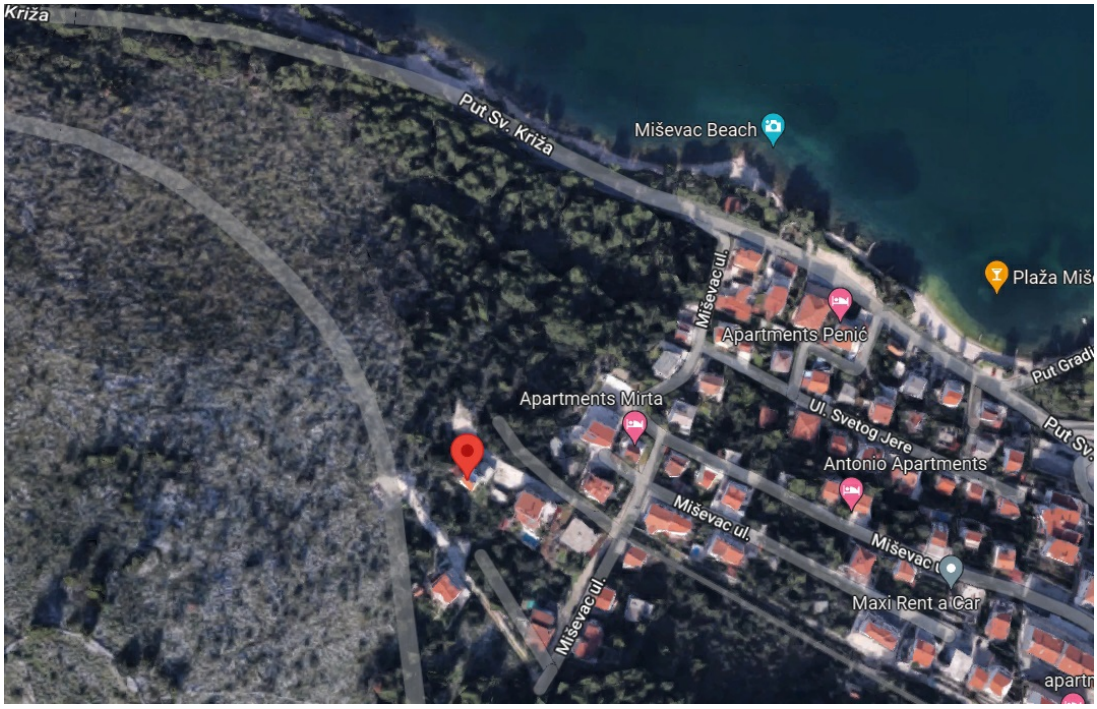
Procjenjivana nekretnina

Opis:	STAN
Ulica i k.br.:	MIŠEVAC 14
Grad/Općina:	TROGIR
Četvrt/Naselje:	TROGIR
Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	TROGIR
Z.k. uložak:	4175
Poduložak:	E-1
K.č.br:	|824/25|
Identifikacija:	5350/1 TROGIR
Dan vrednovanja:	24.08.2022.
Dan kakvoće:	23.08.2022.

Prikaz položaja nekretnine na karti



DKP i karta
Izvor: https://maps.google.com/, tip prikaza: karta



DKP i karta
Izvor: http://www.katastar.hr/dgu ili https://geoportal.dgu.hr

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju očevida nekretnine i prikupljenih podataka od naručitelja .

Fotodokumentacija



pročelja zgrade



pročelja zgrade



stan



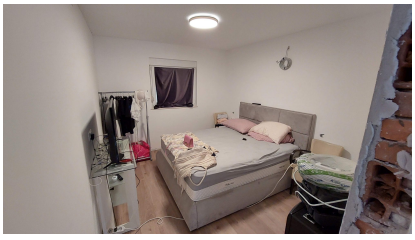
stan



stan



stan



stan



stan



stan



stan



stan



stan



garaža

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi stan.

Stan se nalazi u višestambenoj zgradi, samostojećeg tipa, katnosti suteren, prizemlje i 2 kata. Zgrada ne posjeduje dizalo.

Stan je položen u cjelini etaže prizemlja.
Sastoji se od ulaznog prostora, dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonicom, dvije spavaće sobe, kupaonice te pripadaka - natkrivene i nenatkrivene terase, spreme u prizemlju i garaže u suterenu.

Opće stanje nekretnine je dobro. Radovi na adaptaciji prostora su pri kraju.

Orijentacija stana je na 4 strane svijeta.

Iz stana se pruža neometan pogled na more.

Zgrada se nalazi na kraju slijepog odvojka sa ulice Miševac. U blizini se nalazi poveći šljunčani parking u slobodnom korištenju.

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

Nekretnina se nalazi u Trogiru, predio Miševac - otok Čiovo.

Lokacija je uz sjevernu obalu otoka, orijentacije ka sjeveru - gradu Trogiru. Susjedstvo je mahom izgrađeno obiteljskim kućama i vikendicama.

Udaljenost do pov. jezgre Trogira je cca 1.75 km zračne linije, a do mora cca 175 m zračne linije.

• okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene
• predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
• onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
• zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

Na izričiti zahtjev klijenta, procijenjena je samo etaža E-1.

Provjera pravnog statusa

↑

Legalnost utvrđena temeljem Rješenja o izvedenom stanju. (u prilogu)

Kakvoća procjenjivane nekretnine stan

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	zidana
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovna konstrukcija:	armiranobetonska;višestrešno krovište;crijep
Pročelje:	ožbukano i obojano
Pregrade:	zidani
Obrada zidova:	bojani, keramičke pločice
Podne obloge:	keramika, parket
Obrada stropova	ožbukano i obojano
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	PVC
Izvedene instalacije:	klimatizacija, voda, kanalizacija, električna energija
Grijanje:	električni klima uređaj

Godina izgradnje:	1980
Godina adaptacije:	2022
Opis adaptacije:	cjelovita adaptacija stana
Godina rekonstrukcije:	-
Opis rekonstrukcije:	-
Kat / Katnost:	prizemlje / sut+priz+2
Dizalo:	ne

Okoliš:	-
Orijentacija:	četiri strane svijeta
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	dobro

Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG)

Dominantni izvor grijanja:	Električna energija
Nekretnina je štetna za okoliš:	Ne
Opasnost od klimatskih fizičkih rizika:	Ne
Obrazloženje:	-
Opasnost od neklimatskih fizičkih rizika:	Ne
Obrazloženje:	-

Podaci o energetskoj učinkovitosti nekretnine

Energetski certifikat:	Ne
Certifikat dostavljen:	-
Datum izdavanja certifikata:	-
Godina energetske obnove:	-
Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje Q" H,nd (kWh/(m2a)) - energetski razred:	-
Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje Q" H,nd (kWh/(m2a)):	-
Specifična godišnja primarna energija iz neobnovljih izvora Eprim - energetski razred:	-
Specifična godišnja primarna energija iz neobnovljih izvora Eprim (kWh/(m2a)):	-
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljih izvora Eprim - energetski razred:	-
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljih izvora Eprim (kWh/(m2a)):	-
Specifična godišnja emisija CO2 (kg/(m2a)):	-
Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade Ak (m2):	-
Komentar:	-

Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

STAN	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
prizemlje				
kuhinja i blag.	10,91	1,00	10,91	2,60
ulazni prostor	5,21	1,00	5,21	
soba	15,83	1,00	15,83	
soba	11,48	1,00	11,48	
kupaonica	5,92	1,00	5,92	
nenatkrivena terasa	42,77	0,25	10,69	
natkrivena terasa	12,87	0,50	6,44	
sprema	1,47	0,50	0,74	
stepenice	2,40	0,25	0,60	
garaža	14,72	0,50	7,36	
	123,58	---	**75,17**	---
UKUPNO:	**123,58**	---	**75,17**	---
Izvor površina: etažni el.				

NAPOMENA: Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene adekvatnih koeficijenata propisanih Pravilnikom.

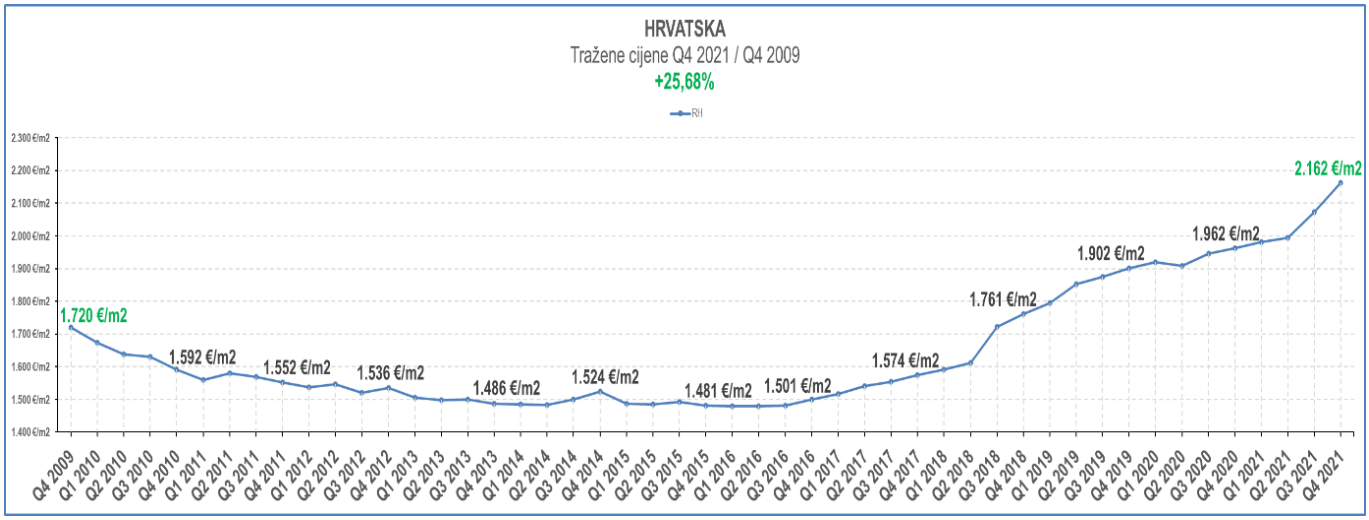
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje je izražen, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti te su nekretnine i dalje poželjna investicija diljem Europe, a time i u Hrvatskoj. Gledajući tijek kretanja cijena kroz protekle godine kao i trenutno stanje na tržištu, rast cijena stambenih nekretnina i dalje se nastavlja.

Na tržištu građevinska aktivnost raste, gradnja je sve skuplja što povećava i vrijednost stambenih nekretnina. Velika je ponuda novih projekata čije se stambene jedinice prodaju već u fazi pretprodaje, a k tome su i kamatne stope na kredite na povijesno niskim razinama kao i kamate na štednju. U 2022. g. očekuje se novi krug državnih subvencija za kupnju stambenih nekretnina (APN) koji prema iskustvima iz prethodnih godina, dodatno utječe na porast cijena stambenih nekretnina. Primjetan je i utjecaj novonastale situacije pandemije koronavirusom COVID–19, ali ne na cijene stambenih nekretnina nego na kupovnu moć ulagača. S obzirom da je kupovna moć ulagača manjeg opsega, negativni utjecaj je primjetan najviše u broju transakcija koji je smanjen u odnosu na prethodne godine te je time ostavljen negativan utjecaj na ukupni promet nekretnina.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Kretanje cijena stambenih jedinica u starogradnji za svako je područje specifično ovisno o lokalnim uvjetima. Na području grada Zagreba cijene stambenih jedinica u starogradnji bilježe kontinuirani rast upravo zbog državnih subvencija ali i manjka novih projekata. Nakon potresa u ožujku 2020. u Zagrebu, centar grada je osjetio znatan pad u potražnji za stambenim jedinicama na tom području te je zabilježen osjetan pad prosječnih traženih cijena za centar grada, dok su cijene stambenih nekretnina na periferiji i u ostalim dijelovima grada porasle. Jedan od razloga je kvalitetna protupotresna izgradnja na periferiji.

Na trenutno stanje na tržištu nekretnina ne reagiraju sva područja jednako. Veći gradovi poput Zagreba, Splita, Rijeke bilježe porast prosječnih traženih cijena iz kvartala u kvartal, dok na ruralnim područjima Slavonije i Like prosječne tražene cijene stagniraju ili bilježe pad.

2. Građevinski sektor

Prema podatcima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj građevinskih dozvola koje su izdane kontinuirano raste od 2016. godine kada je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 8.018 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 9.418 dozvola, u 2018. broj je ostao na razini 2017. godine te je bilo ukupno 9.406 građevinskih dozvola, brojka u 2019. godini porasla je na 9.932 izdane građevinske dozvole, dok je u 2020. godini brojka ponovno bila na razini 2017., odnosno 2018. godine s ukupno 9.403 izdane građevinske dozvole. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine izdano je 9.633 građevinskih dozvola za iste objekte.

Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016. kada je iznosio 6.414 dozvola povećao na ukupno 7.798 građevinskih dozvola u 2018. godini što predstavlja porast od 22% izdanih dozvola u dvije godine za stambene zgrade te je i u 2020. godini brojka ostala na istoj razini i iznosila 7.805 građevinskih dozvola. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade porastao je za 5% i iznosi 8.195 građevinskih dozvola. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1.467 izdanih dozvola u 2016., 1.614 izdanih dozvola u 2017., 1.608 izdanih dozvola u 2018., 1.738 izdanih dozvola u 2019., 1.598 izdanih dozvola u 2020., do 1.438 izdanih dozvola u razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine.

Prema podatcima DSZ-u vrijednost izvršenih građevinskih radova s vlastitim radnicima se kretala od 14.033.086 kuna u 2016., 14.347.071 kuna u 2017., 15.531.395 kuna u 2018., 17.926.989 kuna u 2019., 19.141.820 kuna u 2020. te 29.020.558 kuna u razdoblju od siječnja do studenog 2021., što predstavlja dvostruko veću vrijednost u 2021. godini u odnosu na 2016. godinu.

U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretao od 15.983.834 kuna u 2016., 17.828.480 kuna u 2017., 19.191.157 kuna u 2018., 23.040.516 kuna u 2019., 21.441.175 kuna u 2020. te 19.386.313 kuna u razdoblju od siječnja do rujna 2021. godine.

3. Tržište stambenih nekretina u 2021. godini

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi koji izlaze na tržište i dalje postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Potresi u Hrvatskoj su još više izbacili novogradnju u prvi plan kupaca budući kvaliteta gradnje te veća otpornost na potrese dolazi u prvi plan kupaca. To će kratkoročno snažno utjecati na kretanje realiziranih cijena starogradnje i ukupni volumen prodaje starogradnje dok će na tražene cijene imati dugoročniji učinak.

Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljenjeg rasta dok će u većini ostalih dijelova hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će imati i daljnji pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

4. Tržište

Prema podatcima DZS-a bruto domaći proizvod (tekuća cijene u mil. kuna) je u 2017. bio 372.355, u 2018. je bio 390.856, u 2019. je bio 412.228, u 2020. je bio 378.349, a prema privremenim podatcima u 2021. je bio 431.454.

Prema podatcima DZS-a broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2018. je bio 1.405.973, broj ukupno zaposlnih u 12. mjesecu 2019. je bio 1.540.084, broj ukupno zaposlnih u 2020. je bio 1.527.697, a u 12. mjesecu 2021. je broj ukupno zaposlenih bio 1.573.652.

Prema DZS-u stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2018. je bila 9,6%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2019. je bila 7,9%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2020. je bila 9.5%, a u 12. mjesecu 2021. stopa registrirane nezaposlenosti je bila 7.4%.

Prema podatcima DZS-a promet od trgovine na malo je u 2021. bio 11,4% veći od prometa od trgovine na malo u 2020. Prema DZS-u promet od trgovine na malo je u 2020. bio 5,8% manji u odnosu na trgovinu na malo u 2019.

5. Turizam

5.1 Noćenja i dolasci

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, u 2019. je ostvareno ukupno 91.242.931 noćenja, 2020. je ostvareno ukupno 40.794.455 noćenja, a u 2021. je ostvareno ukupno 70.202.000 noćenja. U 2019. je ostvareno 1,7% više noćenja u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju noćenja od 55.2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta u broju noćenja od 72.0% u odnosu na 2020.

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno 18.666.580 dolazaka, u 2019. je ostvareno ukupno 19.566.146 dolazaka, u 2020. je ostvareno ukupno 7.001.128 dolazaka, a u 2021. je ostvareno ukupno 12.775.000 noćenja. U 2019. je došlo do porasta broja dolazaka od 4.8% u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju dolazaka od 64.2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta broja dolazaka od 82.4% u odnosu na 2020.

5.2 Struktura smještaja

Prema podatcima Ministarstva turizma u 2020. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.170.126 postelja, a u 2019. bilo je ukupno 1.319.266 postelja u Republici Hrvatskoj što je smanjenje od 11,3%. U strukturi smještajnog kapaciteta najveću udio imaju privatne sobe kojih je 2020. bilo ukupno 609.293 što je 52,1% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju postelja su kampovi i kampirališta sa ukupno 241.176 postelja što je 20,6% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i aparthoteli sa ukupno 154.553 postelja što je 13,2% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, prema podatcima Ministarstva turizma, stanje na 31.08.2020., u 2020. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 625 hotela od kojih je 45 hotela kategorizirano kao hotel sa pet zvjezdica što predstavlja udio od 7,2%, 284 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 45,4%, 266 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa tri zvjezdice što predstavlja udio od 42,6% i 30 hotela je bilo kategorizirano kao hotel sa dvije zvjezdice što predstavlja udio od 4,8%.

Od ukupno 95.451 smještajnih jedinica u 2020., stanje na 31.08.2020., 11.444 smještajnih jedinica je u hotelima koji su

kategorizirani kao hoteli sa pet zvjezdica, 46.720 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa četiri zvjezdice, 32.387 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa tri zvjezdice i 4.900 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa dvije zvjezdice.

Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.08.2020.

Smještajni kapaciteti po vrstama objekata (stanje 31. kolovoza)					
	BROJ POSTELJA			STRUKTURA (u %)	
	2019.	2020.	INDEKS 2020./19.	2019.	2020.
Hoteli i aparthoteli	129.028	154.553	119,8	9,8	13,2
Turistička naselja	28.824	25.073	87,0	2,2	2,1
Turistički apartmani	10.965	9.813	89,5	0,8	0,8
Kampovi i kampirališta	239.481	241.176	100,7	18,2	20,6
Privatne sobe	833.787	609.293	73,1	63,2	52,1
Lječilišta	1.796	1.757	97,8	0,1	0,2
Odmarališta	1.872	1.633	87,2	0,1	0,1
Hosteli	17.207	14.870	86,4	1,3	1,3
Ostalo	55.358	111.199	200,9	4,2	9,5
Nekategorizirani objekti	948	759	80,1	0,1	0,1
UKUPNO	1.319.266	1.170.126	88,7	100,00	100,00

(izvor: Ministarstvo turizma)

Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.08.2020.

Smještajni kapaciteti po kategoriji hotela (stanje 31. kolovoza)					
	2019.	2020.	2019. u %	2020. u %	INDEKS 2019./20.
Hoteli ukupno	127.653	95.451	100	100	74,8
*****	12.360	11.444	10	12	92,6
****	63.750	46.720	50	49	73,3
***	43.290	32.387	34	34	74,8
**	8.253	4.900	6	5	59,4

(izvor: Ministarstvo turizma)

5.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2020. bilo ukupno 185 luka nautičkog turizma. Od toga je 35 luka nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 54 luke nautičkog turizma je bilo u Zadarskoj županiji, 36 luka nautičkog turizma je bilo u Šibensko-kninskoj županiji, 31 luka nautičkog turizma je bilo u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 15 luka nautičkog turizma je bilo u Istarskoj županiji i 14 luka nautičkog turizma je bilo u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 167 luka nautičkog turizma bilo je ukupno 79 sidrišta, 11 privezišta, 18 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 12 marina 2. kategorije, 17 marina 3. kategorije, 9 marina koje su kategorizirane i označene sa 2 sidra, 10 marina koje su kategorizirane i označene sa 3 sidra, 8 marina koje su kategorizirane i označene sa 4 sidra, 3 marine koje su kategorizirane i označene sa 5 sidara i 13 odlagališta plovnih objekata.

Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila

Broj vezova ukupno prema dužini plovila				
DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2019.	2020.	2019.	2020.
UKUPNO	18.029	18.625	100,0	100,0
do 6 m	674	755	3,7	4,1
6 - 8 m	1.246	1.271	6,9	6,8
8 - 10 m	2.803	2.676	15,5	14,4
10 - 12 m	4.474	4.620	24,8	24,8
12 - 15 m	5.078	5.290	28,2	28,4
15 - 20 m	2.946	3.078	16,3	16,5
preko 20 m	808	935	4,5	5,0

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podatcima DSZ-a u 2020. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma je iznosila 4.593.435 metara kvadratnih. Kapacitet luka nautičkog turizma je bio 18.625 vezova. Od ukupnog kapaciteta 755 vezova je za plovila do 6,00 metara duljine, 1.271 vezova je za plovila od 6,01 metara do 8,00 metara duljine, 2.676 vezova je za plovila od 8,01 metara do 10,00 metara duljine, 4.620 vezova je za plovila od 10,01 metara do 12.00 metara, 5.290 vezova je za plovila od 12,01 metara do 15,00 metara duljine, 3.078 vezova je za plovila od 15,01 metara do 20,00 metara duljine i 935 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

Prema podatcima DZS-a u 2017. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 13,433, u 2018. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 13,617, u 2019. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,249, a u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,312.

Prema podatcima DZS-a u 2017. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 201,896 plovila, u 2018. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 194,164 plovila, u 2019. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 204,858 plovila, a u 2020. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 121,536 plovila.

Broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma je 2018. porastao za 1,3% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2017., u 2019. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 4,6% u odnosu na broj plovila u lukama nautičkog turizma u 2018., a u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 0,4% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2019.

Broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma se 2018. smanjio za 3,8% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2017., u 2019. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma povećao za 5,5% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2018., a u 2020. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma smanjio za 40,6% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2019. Do smanjenja je došlo zbog pandemije uzrokovane COVID 19.

6. Maloprodaja, uredi i logistika

Zakup za prodajne prostore u centru Zagreba se kreće od EUR 24 po metru kvadratnom do EUR 178 po metru kvadratnom, a najviše ovisi o mikrolokaciji prostora.

Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu se kreće od EUR 12 po metru kvadratnom do EUR 14,5 po metru kvadratnom, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od EUR 7 po metru kvadratnom do EUR 9,5 po metru kvadratnom na mjesec.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu se kreće od EUR 4 po metru kvadratnom do EUR 5 po metru kvadratnom na mjesec.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, 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.

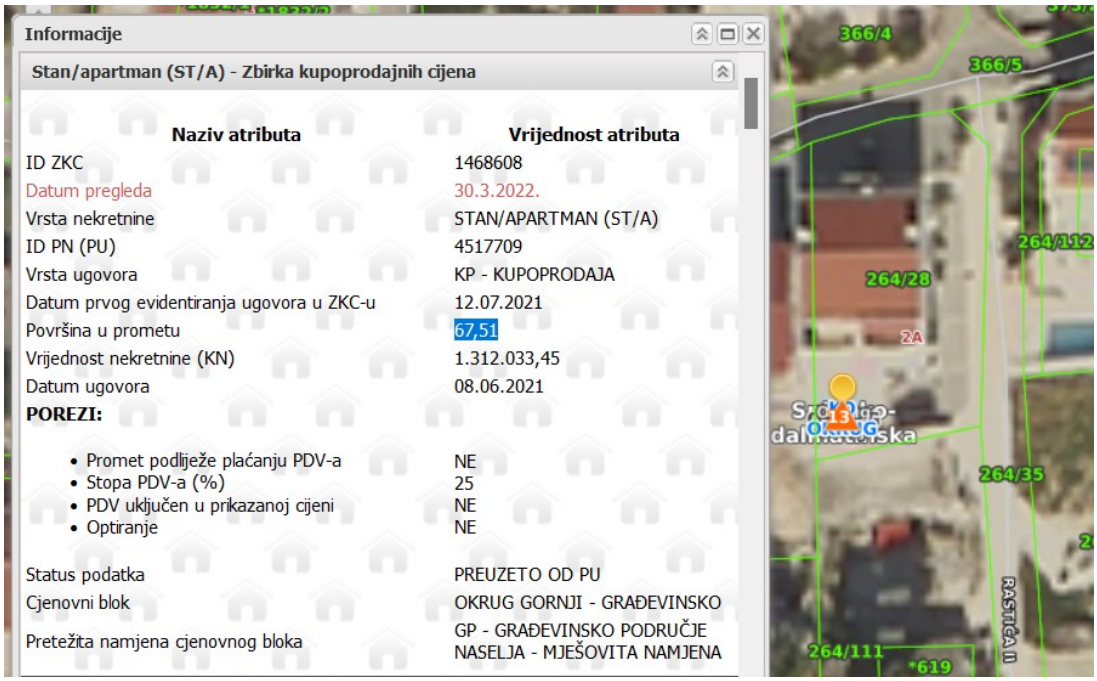
PRIHODOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

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.

Predmetna nekretnina je stan te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

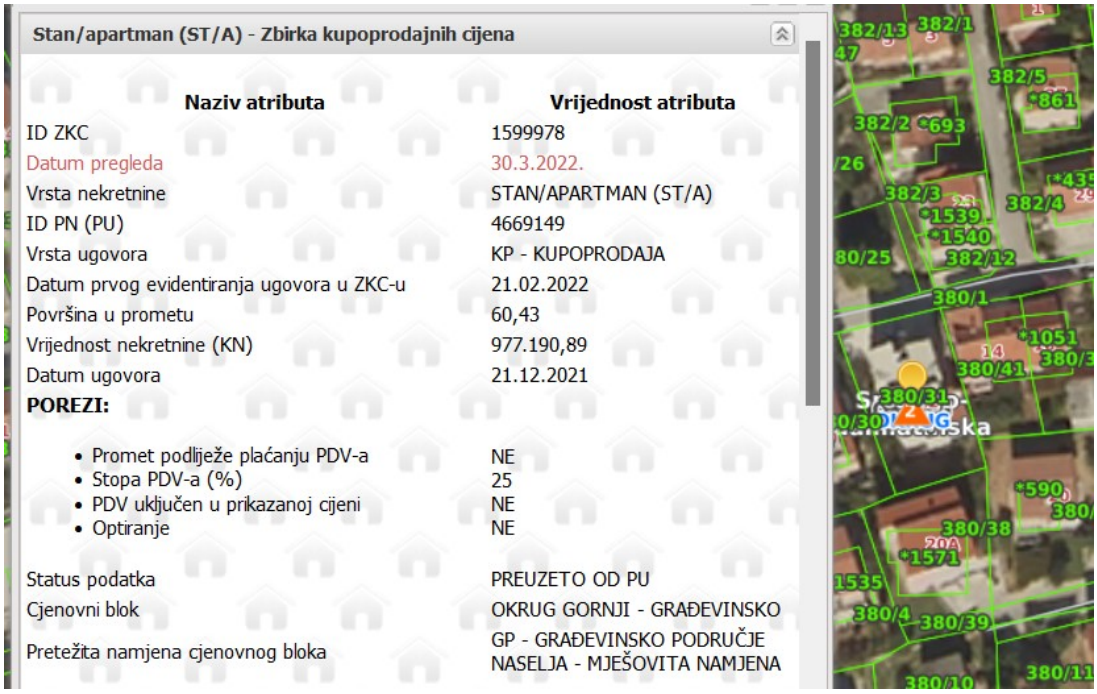
Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu https://nekretnine.mgipu.hr



Izvor podataka 1



Izvor podataka 2



Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1599978
Datum pregleda	30.3.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4669149
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.02.2022
Površina u prometu	60,43
Vrijednost nekretnine (KN)	977.190,89
Datum ugovora	21.12.2021
POREZI:	
• 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	OKRUG GORNJI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - MJEŠOVITA NAMJENA

Izvor podataka 3

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina stana (m^2)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
24.8.2022	Okrug/Trogir	Trogir	5350/1 TROGIR	75,17	prizemlje	2,0	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m^2)	Površina stana (m^2)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
1	8.6.2021	Jadran	Okrug	2.788,84	62,75	-	1,0	vrlo dobro
2	20.3.2019	Jadran	Okrug	2.401,65	65,58	-	2,0	vrlo dobro
3	21.12.2021	Jadran	Okrug	2.394,55	54,29	-	2,0	vrlo dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI

#	Jedinična cijena (€/m^2)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m^2)
1	2.788,84	Okrug	106,063	Trogir	105,78	0,997	2.781,48
2	2.401,65	Okrug	106,063			0,997	2.395,31
3	2.394,55	Okrug	106,063			0,997	2.388,23

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

#	Jedinična cijena (€/m^2)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m^2)
1	2.781,48	Jadran	8.6.2021	134,34	147,28	1,096	3.049,40
2	2.395,31		20.3.2019	118,67		1,241	2.972,79
3	2.388,23		21.12.2021	142,51		1,033	2.468,16

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

#	Jedinična cijena (€/m^2)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m^2)
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Pripatci	Ostalo		
1	3.049,40	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,80 - lošije	0,80	2.439,52
2	2.972,79	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,80 - lošije	0,80	2.378,23
3	2.468,16	1,00 - isto	0,95 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	0,80 - lošije	0,76	1.875,80

* opće stanje zgrade

STATISTIČKA OBRADA

#	Jedinična cijena (€/m^2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m^2)	Kontrola odstupanja
1	2.439,52	9%	208,34	Zadovoljava
2	2.378,23	7%	147,04	Zadovoljava
3	1.875,80	-16%	355,38	Zadovoljava
	2.231,19	**prosjek**	**437,40**	**pravilo 2-sigma**

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena jedinična vrijednost (€/m^2)	Odstupanja (€/m^2)					Ukupna odstupanja (€/m^2)	Korigirana vrijednost (€/m^2)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
2.231,19	0	0	0	0	0	0	2.231,19

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m^2)	Površina (m^2)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Stan E-1	2.231	75,17	167.718	1.258.926
Sveukupno tržišna vrijednost			**167.718**	**1.258.926**
Zaokruženo				**1.250.000**

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,506199 kn/€

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2, zastupano po DRAŽENU OCTENJAKU, predsjedniku uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, u skladu s čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 19.8.2019. i Rješenja o izmjeni i dopuni rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 23.9.2019., u skladu s čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.

Dražen Octenjak
predsjednik uprave

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
302 ZAGREB 003

Robert Pokrovac
član uprave

Prilozi

- Izvadak iz zemljišne knjige
- etažni el.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR
Stanje na dan: 02.08.2022. 11:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330779, TROGIR

Broj ZK uloška: 4175

Broj zadnjeg dnevnika: Z-31561/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**824/25**	**TROGIR**			**425**	
		DVORIŠTE			300	
		STAMBENA ZGRADA Miševac 14, Trogir			125	
		UKUPNO:			**425**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 28.12.2011. broj Z-3603/11 Na temelju članka 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za građevinu označenu kao č. zgr. 2031 kuća 81 m2 sagrađenu na č. zem. 824/25 površine 344 m2 priložen akt za uporabu pod nazivom: dozvola za uporabu izdana od strane Županije Splitsko-dalmatinske, Ispostava ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Klasa: Up/I-361-05/95-01/59, Urbroj: 2181-04/9-95-1 od 13. 09. 1995. godine.	
4.1	Zaprimljeno 23.08.2019.g. pod brojem Z-27808/2019 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ISPOSTAVE ZA KATASTAR NEKRETNINA TROGIR KLASA: UP/I-932-07/19-02/286 23.08.2019, RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU GRADA TROGIRA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO PLANIRANJE, URBANIZAM I GRADITELJSTVO KLASA: UP/I-361-04/13-01/2746, URBROJ: 2184/01-08/13-16-9 20.04.2016, Na temelju članka 149. stavak 1. Zakona o gardnji ("Narodne novine" br. 20/2017) i obavijest Ispostave za katastar nekretnina Trogir Klasa: UP/I-932-07/19-02/286 od 23.08.2019., zabilježuje se da je priloženo rješenje o izvedenom stanju Grada Trogira, Upravni odjel za prostorno planiranje, urbanizam i graditeljstvo KLASA: UP/I-361-04/13-01/2746, URBROJ: 2184/01-08/13-16-9 od 20.04.2016.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	5. Suvlasnički dio: 84/181 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) **kčbr. 824/25 na kojem je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine u Elaboratu etažiranja označeno kao SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA - STAMBENA JEDINICA S1 - PRIZEMLJE: hodnik, dvije sobe, wc, kuhinja/blagovaonica, ukupne podne površine 49,35 m2, pripadci u suterenu: garaža ukupne podne površine 14,72 m2; pripadci u prizemlju: natkrivena terasa ukupne podne površine 1,87 m2, nenatkrivena terasa ukupne podne površine 42,77 m2, natkrivena terasa ukupne podne površine 11,00 m2, sprema ukupne podne površine 1,47 m2, stubište ukupne podne površine 2,40 m2**	
	VARDIĆ MIRA, OIB: 19341159922, MIŠEVAC 14, 21220 TROGIR	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Suvlasnički dio: 70/181 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
kčbr. 824/25 na kojem je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine u Elaboratu etažiranja označeno kao SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA - STAMBENA JEDINICA S2 – 1. KAT: hodnik, wc i tri sobe, ukupne podne površine 47,68 m2, pripadci u suterenu: garaža ukupne podne površine 15,20 m2; pripadci na 1. katu: balkon ukupne podne površine 17,01 m2, natkrivena terasa ukupne podne površine 5,89 m2		
HORVATH STANKO MARTIN, OIB: 11697582958, UNTERWART 31, GROSSWARASDORF, AUSTRIJA		
7. Suvlasnički dio: 27/181 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
kčbr. 824/25 na kojem je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine u Elaboratu etažiranja označeno kao SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA - STAMBENA JEDINICA S3 – 2. KAT: spavaća soba i wc ukupne podne površine 24,62 m2, pripadci na 2. katu: nenatkrivena terasa ukupne podne površine 17,34 m2, stubište ukupne podne površine 2,47 m2		
VARDIĆ MIRA, OIB: 19341159922, MIŠEVAC 14, 21220 TROGIR		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6. Na suvlasnički dio: 5 (84/181)			
6.1	Zaprimljeno 05.07.2021.g. pod brojem Z-26516/2021 Prvenstveni red upisa: Z-231/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 26.01.2016. broj Z-231/16 Na temelju ugovora o nenamjenskom kreditu od 26. siječnja 2016. godine solemniziranog od strane javnog bilježnika Helene Dragun iz Splita pod posl. br. OV-344/2016 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 170.000,00 kn (riječima: stosedamdesettisućakuna) sa sporednim potraživanjima (ugovorenim kamatama do dana ispunjenja), u korist: **KREDITNA UNIJA MARJAN, OIB: 51436853760, R. BOŠKOVIĆA 15, 21000 SPLIT**	170.000,00 KN	vezano uz B 5 (5.1)
7. Na suvlasnički dio: 7 (27/181)			
7.1	Zaprimljeno 05.07.2021.g. pod brojem Z-26516/2021 Prvenstveni red upisa: Z-231/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 26.01.2016. broj Z-231/16 Na temelju ugovora o nenamjenskom kreditu od 26. siječnja 2016. godine solemniziranog od strane javnog bilježnika Helene Dragun iz Splita pod posl. br. OV-344/2016 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 170.000,00 kn (riječima: stosedamdesettisućakuna) sa sporednim potraživanjima (ugovorenim kamatama do dana ispunjenja), u korist: **KREDITNA UNIJA MARJAN, OIB: 51436853760, R. BOŠKOVIĆA 15, 21000 SPLIT**	170.000,00 KN	vezano uz B 7 (7.1)
8. Na suvlasnički dio: 5 (84/181)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 05.07.2021.g. pod brojem Z-26516/2021 Prvenstveni red upisa: Z-23622/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVORA O NENAMJENSKOM KREDITU I SPORAZUMA O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA-HIPOTEKE, NA NEKRETNINI KOJA JE UPISANA U ZEMLJIŠNE KNJIGE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR SOLEMNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA HELENE DRAGUN IZ SPLITA POD POSL. BR. OV-4621/2016 30.09.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 kn (riječima: stotisućakuna) sa sporednim potraživanjima (ugovorenim kamatama do ispunjenja), u korist: **KREDITNA UNIJA MARJAN, OIB: 51436853760, R.BOŠKOVIĆA 15, 21000 SPLIT**	100.000,00 KN	vezano uz B 5 (5.1)
9. Na suvlasnički dio: 7 (27/181)			
9.1	Zaprimljeno 05.07.2021.g. pod brojem Z-26516/2021 Prvenstveni red upisa: Z-23622/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVORA O NENAMJENSKOM KREDITU I SPORAZUMA O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA-HIPOTEKE, NA NEKRETNINI KOJA JE UPISANA U ZEMLJIŠNE KNJIGE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR SOLEMNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA HELENE DRAGUN IZ SPLITA POD POSL. BR. OV-4621/2016 30.09.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 kn (riječima: stotisućakuna) sa sporednim potraživanjima (ugovorenim kamatama do ispunjenja), u korist: **KREDITNA UNIJA MARJAN, OIB: 51436853760, R.BOŠKOVIĆA 15, 21000 SPLIT**	100.000,00 KN	vezano uz B 7 (7.1)
10. Na suvlasnički dio: 5 (84/181)			
10.1	Zaprimljeno 05.07.2021.g. pod brojem Z-26516/2021 Prvenstveni red upisa: Z-46068/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O NENAMJENSKOM KREDITU I SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA-HIPOTEKE, NA NEKRETNINI KOJA JE UPISANA U ZEMLJIŠNE KNJIGE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR SOLEMNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA HELENE DRAGUN IZ SPLITA POD POSL. BR. OV-7076/2017 22.12.2017, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 170.000,00 kn (riječima: stosedamdesettisućakuna) sa sporednim potraživanjima (ugovorenim kamatama do dana ispunjenja) u korist: **KREDITNA UNIJA MARJAN, OIB: 51436853760, R.BOŠKOVIĆA 15, 21000 SPLIT**	170.000,00 KN	vezano uz B 5 (5.1)
11. Na suvlasnički dio: 7 (27/181)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 05.07.2021.g. pod brojem Z-26516/2021 Prvenstveni red upisa: Z-46068/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O NENAMJENSKOM KREDITU I SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA-HIPOTEKE, NA NEKRETNINI KOJA JE UPISANA U ZEMLJIŠNE KNJIGE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR SOLEMNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA HELENE DRAGUN IZ SPLITA POD POSL. BR. OV-7076/2017 22.12.2017, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 170.000,00 kn (riječima: stosedamdesettisućakuna) sa sporednim potraživanjima (ugovorenim kamatama do dana ispunjenja) u korist: **KREDITNA UNIJA MARJAN, OIB: 51436853760, R.BOŠKOVIĆA 15, 21000 SPLIT**	170.000,00 KN	vezano uz B 7 (7.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.08.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 237778/2022

Kontrolni broj: 12569683e515b27

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

GEOART d.o.o.
za arhitektonsko projektiranje i geodeziju
Kneza Trpimira 9____21220 Trogir____Hrvatska____m:+385 91 578 86 15____+385 91 541 63 03____e:info@geoart.hr____w: www.geoart.hr_____oib:17367485405_____mb:4502841
Zagrebačka banka d.d. IBAN:HR9023600001102523351 SWIFT:ZABAHR2X

GRAĐEVINA: Stambena zgrada

NARUČITELJ: Mira Vardić, Miševac 14, Trogir, Oib: 64708611922

PROJEKT: Elaborat etažiranja

SMJESTIŠTE: ZK čest. 824/25 k.o. Trogir

MJESTO GRADNJE: Miševac 14, Trogir

BROJ PROJEKTA: 19/28

ELABORAT ETAŽIRANJA

Izradila:

Mihaela Milat mag.ing.arch.

br. član. komore: 4442

Direktor:

Ante Milat, mag.ing.geod.

Trogir, siječanj, 2020.

SADRŽAJ

1. Podaci o tvrtki i ovlaštenom arhitektu

    - Rješenje o registraciji tvrtke
    - Rješenje o upisu i imenik ovlaštenih arhitekata
    - Zapisnik

2. Tekstualni i računski prilozi

3. Prilozi
    - Rješenje o izvedenom stanju
    - Izvadak iz katastarskog plana
    - Izvadak iz zemljišne knjige

4.Grafički prilozi

• Tlocrt suterena	M1:100	list 1
• Tlocrt prizemlja	M1:100	list 2
• Tlocrt I. kata	M1:100	list 3
• Tlocrt II. kata	M1:100	list 4

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Biuk Željena
Trogir, Matije Gupca 1/II

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

060341226

OIB:

17367485405

TVRTKA:

1 GEOART d.o.o. za arhitektonsko projektiranje i geodeziju

1 GEOART d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Trogir (Grad Trogir)
Kneza Trpimira 9

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

1 * - izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova
1 * - izrada elaborata izmjere, označivanja i održavanja državne granice
1 * - izrada elaborata izrade Hrvatske osnovne karte
1 * - izrada elaborata izrade digitalnih ortofotokarata
1 * - izrada elaborata izrade detaljnih topografskih karata
1 * - izrada elaborata izrade preglednih topografskih karata
1 * - izrada elaborata katastarske izmjere
1 * - izrada elaborata tehničke reambulacije
1 * - izrada elaborata prevođenja katastarskog plana u digitalni oblik
1 * - izrada elaborata prevođenja digitalnog katastarskog plana u zadanu strukturu
1 * - izrada elaborata za homogenizaciju katastarskog plana
1 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta
1 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina
1 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata za potrebe pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina
1 * - zrada elaborata katastra vodova i stručne geodetske poslove za potrebe pružanja geodetskih usluga
1 * - tehničko vođenje katastra vodova
1 * - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja
1 * - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja
1 * - izrada geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije
1 * - izrada geodetskoga projekta
1 * - iskolčenje građevina i izrada elaborata iskolčenja građevine

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Biuk Željena
Trogir, Matije Gupca 1/II

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- izrada geodetskog situacijskog nacrta izgrađene građevine
1	*	- geodetsko praćenje građevine u gradnji i izrada elaborata geodetskog praćenja
1	*	- praćenje pomaka građevine u njezinom održavanju i izrada elaborata geodetskog praćenja
1	*	- geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru urbane komasacije
1	*	- izrada projekta komasacije poljoprivrednog zemljišta i geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru komasacije poljoprivrednog zemljišta
1	*	- izrada posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štićena područja
1	*	- stručni nadzor nad: izradom elaborata katastra vodova i stručnih geodetskih poslova za potrebe pružanja geodetskih usluga, tehničkim vođenjem katastra vodova, izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja, izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja, izradom geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije, izradom geodetskoga projekta, iskolčenjem građevina i izradom elaborata iskolčenja građevine, izradom geodetskog situacijskog nacrta izgrađene građevine, geodetskim praćenjem građevine u gradnji i izradom elaborata geodetskog praćenja, praćenjem pomaka građevine u njezinom održavanju i izradom elaborata geodetskog praćenja, izradom posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štićena područja
1	*	- snimanje iz zraka
1	*	- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
1	*	- energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
1	*	- stručni poslovi prostornog uređenja
1	*	- obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
1	*	- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
1	*	- posredovanje u prometu nekretnina
1	*	- poslovanje nekretninama
1	*	- djelatnost kupnje i prodaje robe,
1	*	- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1	*	- zastupanje inozemnih tvrtki
1	*	- iznajmljivanje vozila
1	*	- prijevoz za vlastite potrebe
1	*	- turističke usluge u nautičkom turizm
1	*	- turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
1	*	- ostale turističke usluge
1	*	- turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
1	*	- iznajmljivanje strojeva i opreme za građevinarstvo
1	*	- pripremanje hrane i pružanje usluge prehrane
1	*	- pripremanje i usluživanje pića i napitaka, pružanje usluga smještaja

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Biuk Željena
Trogir, Matije Gupca 1/II

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
1	*	- izrada i održavanje web stranica
1	*	- promidžba (reklama) i propaganda
1	*	- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 Ante Milat, OIB: 00533659622
Trogir, Sv.Iv.Trogirskog 7
1 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

1 Ante Milat, OIB: 00533659622
Trogir, Sv.Iv.Trogirskog 7
1 - član uprave
1 - zastupa Društvo pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Izjava o osnivanju Društva od 15. veljače 2016.godine

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-16/921-4	16.02.2016	Trgovački sud u Splitu

Pristojba:_____

Nagrada:_____

JAVNI BILJEŽNIK
Biuk Željena
Trogir, Matije Gupca 1/II

REPUBLIKA HRVATSKA

HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: UP/I-034-02/17-01/57
Urbroj: 505-04-17-02
Zagreb, 8. svibnja 2017.

Hrvatska komora arhitekata odlučujući o zahtjevu, Mihaele Milat, mag.ing.arch., iz Trogira, Sv. Ivana Trogirskog 7, OIB: 57554945986 u predmetu upisa u Imenik ovlaštenih arhitekata na temelju članka 26. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju (Narodne novine broj 78/15), i članka 37. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine broj 140/15), po zahtjevu stranke donosi

RJEŠENJE

1. U **Imenik ovlaštenih arhitekata** upisuje se Mihaela Milat, mag.ing.arch., iz Trogira, Sv. Ivana Trogirskog 7 u stručni smjer za: **ovlaštena arhitektica** pod rednim brojem **4442**, s danom upisa **08.05.2017.** godine.

2. Upisom u **Imenik ovlaštenih arhitekata**, Mihaela Milat, mag.ing.arch., stječe pravo na uporabu strukovnog naziva **"ovlaštena arhitektica"** i pravo na obavljanje stručnih poslova temeljem članka 49., 53. i 55. Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i članka 49. Statuta Hrvatske komore arhitekata, te pravo na pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice.

3. Upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata, Mihaeli Milat, mag.ing.arch., Komora izdaje pečat i iskaznicu ovlaštene arhitektice.

4. Upisnina u iznosu od 1.000.00, kuna uplaćena je na račun Hrvatske komore arhitekata.

Obrazloženje

Mihaela Milat, mag.ing.arch., iz Trogira, Sv. Ivana Trogirskog 7 podnijela je ovom javnopravnom tijelu zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata dana 04.05.2017. godine.

Hrvatska komora arhitekata provela je postupak razmatranja dostavljenog potpunog zahtjeva imenovane sukladno članku 4. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata, te je utvrđeno da je Mihaela Milat:

- završila odgovarajući studij i stekla akademski naziv magistra inženjerka arhitekture i urbanizma,
- da je stekla odgovarajuće stručno iskustvo u trajanju od dvije godine,
- da je položila stručni ispit za poslove sudionika i gradnji,
- da ima prebivalište na teritoriju Republike Hrvatske,
- da protiv nje nije pokrenuta istraga, odnosno da se ne vodi kazneni postupak zbog kaznenog djela koje se vodi po službenoj dužnosti,
- da je uplatila upisninu sukladno Odluci o visini upisnine i članarine Hrvatske komore arhitekata.

Temeljem ovako utvrđenog činjeničnog stanja ispunjeni su uvjeti propisani u članku 27. Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju i članku 4. Pravilnika o upisima u imenike, upisnike i evidencije Hrvatske komore arhitekata i zahtjev imenovane je osnovan.

Mihaela Milat, mag.ing.arch., upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata od dana 08.05.2017. godine stječe pravo na uporabu strukovnog naziva ovlaštena arhitektica, pravo na pečat i iskaznicu, te sva prava i obveze sukladno Zakonu o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakonu o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i Statutu Hrvatske komore arhitekata.

Slijedom ovako utvrđenog činjeničnog stanja zahtjevu je valjalo udovoljiti, te primjenom odredbi Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju, Zakona o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje i Statuta Hrvatske komore arhitekata riješiti kao u izreci.

Upravna pristojba u iznosu od 70,00 kuna po Tar. br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine broj 115/16) je plaćena.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od njegova prijema. Žalba se predaje neposredno ili putem pošte ovom tijelu, a može se izjaviti usmeno na zapisnik. Upravna pristojba na žalbu plaća se u državnim biljezima u iznosu od 35,00 kuna po Tar. br. 3. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama.

Predsjednica Hrvatske komore arhitekata
Željka Jurković, dipl.ing.arh.

ŽJurković

REPUBLIKA HRVATSKA - HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA - 1 ZAGREB

Dostaviti:
1. Mihaela Milat, 21220 Trogir, Sv. Ivana Trogirskog 7,
2. Pismohrana, ovdje.

Zapisnik

Sastavljen u siječnju 2020. g. kojim vlasnici nekretnina na ZK čest. 824/25 k.o. Trogir potvrđuju svoju suglasnost sa izmjerom navedenih nekretnina i izradom nacrta etažiranja za navedene nekretnine od strane Geoart d.o.o.

Stranke svojim potpisom potvrđuju da su upoznate i suglasne sa sadržajem nacrta etažiranja i svim pravnim posljedicama koje on proizvodi.

Mira Vardić, Miševac 14, Trogir, Oib: 64708611922

Horvath Stanko Martin, Unterwart 31, Grosswarasdorf, Austrija
OIB: 11697582958

Trogir, siječanj, 2020. god.

2.TEKSTUALNI I RAČUNSKI PRILOZI

Predmet etažiranja je STAMBENA ZGRADA, za koju je izdano Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I-361-04/13-01/2746, Ur.broj:2184/01-08/13-16-9 od 20.04.2016., u Trogiru po Upravnom odjelu za prostorno planiranje, urbanizam i graditeljstvo Grada Trogira.
Zgrada stambene namjene je slobodnostojeća, ima četiri etaže i to: suteren, prizemlje i dva kata. U stambenoj zgradi se nalaze 3 (tri) samostalne uporabne cjeline s pripatcima i zajedničkim prostorima.

SAMOSTALNE UPORABNE CJELINE:

STAN 1 – u grafičkom dijelu elaborata označen žutom šrafurom.
POSEBNI DIO
Sastoji se od hodnika, spavaće sobe, wc-a,kuhinje, kuhinje i blagovaone i dnevne sobe smještenih u prizemlju korisne površine 49,35 m^2 (korisne vrijednosti površine 49,35 m^2).

PRIPATCI STANU 1; u grafičkom dijelu elaborata označeni žutom šrafurom:
Garaža u suterenu površine 14,72 m^2 (korisne vrijednosti površine 14,72 m^2).
Natkrivena terasa na prizemlju, površine 1,87 m^2 (korisne vrijednosti površine 0,94 m^2).
Terasa na prizemlju, površine 42,77 m^2 (korisne vrijednosti površine 10,69 m^2).
Natkrivena terasa na prizemlju, površine 11,00 m^2 (korisne vrijednosti površine 5,50 m^2).
Sprema na prizemlju, površine 1,47 m^2 (korisne vrijednosti površine 0,54 m^2).
Stubište na prizemlju, površine 2,40 m^2 (korisne vrijednosti površine 1,80 m^2).
Ukupna površina pripadaka 63,23 m^2 (korisne vrijednosti površine 34,19 m^2).

- UKUPNA KORISNA POVRŠINA STANA 1 S PRIPATCIMA JE **123,58 m^2**.
- UKUPNA KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA STANA 1 S PRIPATCIMA JE **83,54 m^2** što čini **84/181** dijela zgrade.

STAN 2 – u grafičkom dijelu elaborata označen crvenom šrafurom.
POSEBNI DIO
Sastoji se od hodnika, wc-a i 3 spavaće sobe smještenih na I. katu ukupne korisne površine 47,68 m^2 (korisne vrijednosti površine 47,68 m^2).

PRIPATCI STANU 2;
Garaža u suterenu površine 15,20 m^2 (korisne vrijednosti površine 15,20 m^2).
Balkon na I. katu, površine 17,01 m^2 (korisne vrijednosti površine 4,25 m^2).
Natkrivena terasa na I. katu, površine 5,89 m^2 (korisne vrijednosti površine 2,95 m^2).
Ukupna korisna površina pripadaka 38,1 m^2 (korisne vrijednosti površine 22,40 m^2).

- UKUPNA KORISNA POVRŠINA STANA 2 S PRIPATCIMA JE **85,78 m^2**.
- UKUPNA KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA STANA 2 S PRIPATCIMA JE **70,07 m^2** što čini **70/181** dijela zgrade.

STAN 3 – u grafičkom dijelu elaborata označen zelenom šrafurom.
POSEBNI DIO
Sastoji se od spavaće sobe i wc-a na II. katu ukupne korisne površine 24,62 m^2 (korisne vrijednosti površine 21,24 m^2).

PRIPATCI STANU 3;
Terasa na II. katu, površine 17,34 m^2 (korisne vrijednosti površine 4,34 m^2).
Stubište na II. katu, površine 2,47 m^2 (korisne vrijednosti površine 1,85 m^2).
Ukupna korisna površina pripadaka 19,81 m^2 (korisne vrijednosti površine 6,19 m^2).

- UKUPNA KORISNA POVRŠINA STANA 3 S PRIPATCIMA JE **44,43 m²**.
- UKUPNA KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA STANA 3 S PRIPATCIMA JE **27,43 m²** što čini **27/181** dijela zgrade.

ZAJEDNIČKI DIO – u grafičkom dijelu elaborata označen plavom šrafurom.

PRIPATCI ZAJEDNIČKOG DIJELA;
Zajednički prolaz na I. katu, površine 6,82 m² (korisne vrijednosti površine 1,71 m²).
Stubište na I. katu, površine 4,83 m² (korisne vrijednosti površine 3,62 m²).
Ukupna korisna površina pripadaka 19,81 m² (korisne vrijednosti površine 6,19 m²).

- UKUPNA KORISNA POVRŠINA ZAJEDNIČKOG DIJELA S PRIPATCIMA JE **11,65 m²**.
- UKUPNA KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA ZAJEDNIČKOG DIJELA S PRIPATCIMA JE **5,33 m²**.

1. SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA STAN 1

Nema arhitektonsko – građevinskih i funkcionalnih zapreka za uspostavu etažnog vlasništva naručitelja nad posebnim dijelom predmetne građevine.

PRIPADAK STANU 1				
	naziv prostorije	povšina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
suteren	garaža	14,72	1	14,72

POSEBNI DIO STAN 1				
	naziv prostorije	povšina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
prizemlje	kuhinja i blagovaona	10,91	1	10,91
	dnevna soba	15,83	1	15,83
	hodnik	5,21	1	5,21
	wc	5,92	1	5,92
	spavaća soba	11,48	1	11,48

PRIPADAK STANU 1				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
prizemlje	natkrivena terasa	1,87	0,5	0,94
	terasa	42,77	0,25	10,69
	natkrivena terasa	11,00	0,5	5,50
	sprema			
	h>2,2m, <4,0m	0,20	0,5	0,10
	h>1,0m, <2,2m	1,27	0,35	0,44
	stubište	2,40	0,75	1,80

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA STANA 1 ZAJEDNO SA PRIPATCIMA IZNOSI	
	83,54

KORISNA POVRŠINA STANA 1 ZAJEDNO SA PRIPATCIMA IZNOSI
123,58

UKUPNA KORISNA VRIJEDNOST STANA 1 S PRIPATCIMA JE

83,54 m^2

SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA **STAN 1** ČINI :
84/181

IDEALNIH DIJELOVA PREDMETNE GRAĐEVINE

2. SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA STAN 2

Nema arhitektonsko – građevinskih i funkcionalnih zapreka za uspostavu etažnog vlasništva naručitelja nad posebnim dijelom predmetne građevine.

POSEBNI DIO STAN 2				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
I. kat	spavaća soba	14,66	1	14,66
	spavaća soba	14,17	1	14,17
	spavaća soba	7,64	1	7,64
	hodnik	7,84	1	7,84
	wc	3,37	1	3,37

PRIPADAK STANU 2				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
I. kat	balkon	17,01	0,25	4,25
	natkrivena terasa	5,89	0,5	2,95

PRIPADAK STANU 2				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
suteren	garaža	15,20	1	15,20

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA STANA 2 ZAJEDNO SA PRIPATCIMA IZNOSI	**70,07**
KORISNA POVRŠINA STANA 2 ZAJEDNO SA PRIPATCIMA IZNOSI	**85,78**

UKUPNA KORISNA VRIJEDNOST STANA 2 S PRIPATCIMA JE

70,07 m^2

SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA STAN 2 ČINI :
70/181
IDEALNIH DIJELOVA PREDMETNE GRAĐEVINE

3. SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA STAN 3

Nema arhitektonsko – građevinskih i funkcionalnih zapreka za uspostavu etažnog vlasništva naručitelja nad posebnim dijelom predmetne građevine.

POSEBNI DIO STAN 3				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
II. kat	spavaća soba			
	h>2,4 m, <5,0 m	2,98	1	2,98
	h>2,0 m, <2,4 m	8,05	0,9	7,25
	h>1,0 m, <2,0 m	6,29	0,75	4,72
	wc			
	h>2,4m, <5,0m	1,25	1	1,25
	h>2,0 m, <2,4 m	3,40	0,9	3,06
	h>1,0 m, <2,0 m	2,65	0,75	1,99

PRIPADAK STANU 3				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
II. kat	terasa	17,34	0,25	4,34
	stubište	2,47	0,75	1,85

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA STANA 3 ZAJEDNO SA PRIPATCIMA IZNOSI	**27,43**
KORISNA POVRŠINA STANA 2 ZAJEDNO SA PRIPATCIMA IZNOSI	**44,43**

UKUPNA KORISNA VRIJEDNOST STANA 3 S PRIPATCIMA JE

27,43 m^2

SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA STAN 3 ČINI :
27/181 IDEALNIH DIJELOVA PREDMETNE GRAĐEVINE

4. SUVLASNIČKI DIO NAD ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA GRAĐEVINE

Ukupna površina zajedničkih dijelova predmetne zgrade i to zajedničkog prolaza i stubišta prikazanog u grafičkom dijelu ovoga elaborate šrafurom plave boje iznosi

PRIPADAK ZAJEDNIČKOG DIJELA				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
I. kat	stubište	4,83	0,75	3,62
	zajednički prolaz	6,82	0,25	1,71

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA ZAJEDNIČKOG DIJELA ZAJEDNO SA PRIPATCIMA IZNOSI	
	5,33

KORISNA POVRŠINA ZAJEDNIČKOG DIJELA ZAJEDNO SA PRIPATCIMA IZNOSI	
	11,65

UKUPNA KORISNA VRIJEDNOST ZAJEDNIČKOG DIJELA S PRIPATCIMA JE

5,33 m^2

REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA		
Samostalna uporabna jedinica	ukupna korisna vrijednost površina s pripatcima (m^2)	idealni dio građevine
STAN 1	83,54	84/181
STAN 2	70,07	70/181
STAN 3	27,43	27/181
Zajednički dio	5,33	

Ovlašteni inženjer arhitekture
Mihaela Milat, mag.ing.arch.

3. PRILOZI

Rješenje o izvedenom stanju

Ž-27808/19

Ovo rješenje je postalo pravomoćno danom 16.05.2016.
Trogir 07.06.2016.

DA JE KOPIJA VJERNA ORIGINALU
OVJERAVA
Dana 24.01.2019

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD TROGIR
Upravni odjel za prostorno planiranje, urbanizam i graditeljstvo

KLASA: UP/I-361-04/13-01/2746
URBROJ: 2184/01-08/13-16-9
Trogir, 20.04.2016. godine

Splitsko – dalmatinska županija, Grad Trogir, Upravni odjel za prostorno planiranje, urbanizam i graditeljstvo, povodom zahtjeva koji je podnijela stranka **MIRA VARDIĆ (OIB: 19341159922) iz Trogira, Miševac 14,** za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine", broj 86/12, 143/13), donosi slijedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se:
- završena slobodnostojeća manje zahtjevna stambena zgrada, pokrivena kosim dvostrešnim krovom, koja se sastoji od suterena, prizemlja i dva kata (Su+Pr+2K), visine 11,31 (m) od najniže kote uređenog terena do donje kote vijenca, odnosno 11,79 (m) od najniže kote uređenog terena do kote sljemena, smještena unutar max. tlocrtnih dimenzija 12,94 (m) x 14,11 (m), u kojoj su u suterenu smještene dvije garaže, u prizemlju je jedna (1) stambena jedinaca, na 1. katu je jedna (1) stambena jedinica i na 2. katu je jedna (1) stambena jedinica,

izgrađena na kat.čest. 5350/1 (ZK 824/25), č.zgr. 2031 k.o. Trogir, anagrafske oznake: Miševac 14, Trogir, prikazana na geodetskom snimku izvedenog stanja, oznake: Br.Pr. 3/16 izrađenom 10.01.2016. godine po ovlaštenom inženjeru geodezije Ivanu Kalini iz „AS-GEO" d.o.o. iz Splita, Žnjanska 12 i snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, oznake: T.D. 47/14, izrađenom u rujnu 2014. godine po ovlaštenom inženjeru građevinarstva Davoru Linariću iz „LINAG" d.o.o. iz Zagreba, Odranska 89, na temelju ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji s „REMAKE" d.o.o. iz Vrgorca, Pčelinjak 3/16.

2. Geodetski snimak i snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

4. Zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu. Ova zgrada smatra se postojećom zgradom.

5. Zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja evidentirati će se u katastarskom operatu sukladno posebnom propisu kojim se uređuje katastar i posebnom propisu kojim se uređuje građenje.

6. Po izvršnosti ovoga rješenja, podnositelj zahtjeva dužan je podmiriti komunalni i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima.

Obrazloženje

MIRA VARDIĆ iz Trogira, Miševac 14, podnijela je 30.06.2013. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio slijedeće dokumente:
- 3 primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja, oznake: Br.Pr. 3/16 izrađenom 10.01.2016. godine po ovlaštenom inženjeru geodezije Ivanu Kalini iz „AS-GEO" d.o.o. iz Splita,
- 3 primjerka snimke izvedenog stanja, oznake: T.D. 47/14, izrađenom u rujnu 2014. godine po ovlaštenom inženjeru građevinarstva Davoru Linariću iz „LINAG" d.o.o. iz Zagreba, na temelju ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji s „REMAKE" d.o.o. iz Vrgorca.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Trogira (Sl. glasnik Grada Trogira br. 03/06, 07/08, 09/09, 11/09 i 05/13), snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, te očevidom održanim dana 22.01.2016. godine utvrđeno je da:
- je predmetna zgrada unutar obuhvata navedenog plana i to unutar granica građevinskog područja naselja,
- predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom,
- se predmetna građevina ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- predmetna zgrada je izgrađena na međi prema susjednoj građevnoj čestici te nema otvor ni istak koji prelazi na drugu česticu,
- da predmetna zgrada nije kamp – kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da je snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u rješenje o naknadi KLASA: UP/I-361-04/16-01/50, URBROJ: 2184/01-04/24-16-2 od 11.02.2016. god. te potvrdu KLASA: UP/I-361-04/16-01/50, URBROJ: 2184/01-04/24-16-3, izdanu dana 05.04.2016. god. utvrđeno je da je jednokratno plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 10.09.2015. godine koji im

je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 10.09.2015. do 21.09.2015. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 17.09.2015. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 21.09.2015. godine od strane ovoga upravnog tijela.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife 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, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11) plaćena je u iznosu od 70,00 kuna.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanim obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem upravnog tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

Viša stručna suradnica za prostorno planiranje:
Josipa Kurbaša, mag.ing.aedif.

Josipa Kurbaša

PROČELNIK:
Igor Solomun, dipl. ing. građ.

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD TROGIR UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM I PROSTORNO UREĐENJE SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA TROGIR

JERNA ORIGINALU
RDI I OVJERAVA
24.01.2019.
Potpis:

DOSTAVITI:
1. MIRA VARDIĆ, Miševac 14, Trogir
2. Grad Trogir - Gradonačelnik
3. Spis, ovdje
4. Evidencija
5. Oglasna ploča – 8 dana

Na znanje:
6. Građevinska inspekcija, Mike Tripala 6, Split

Po izvršnosti:
7. Hrvatske vode
8. Grad Trogir – Upravni odjel za komunalno gospodarstvo
9. Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Vukovarska 1, Split

Izvod iz katastarskog plana

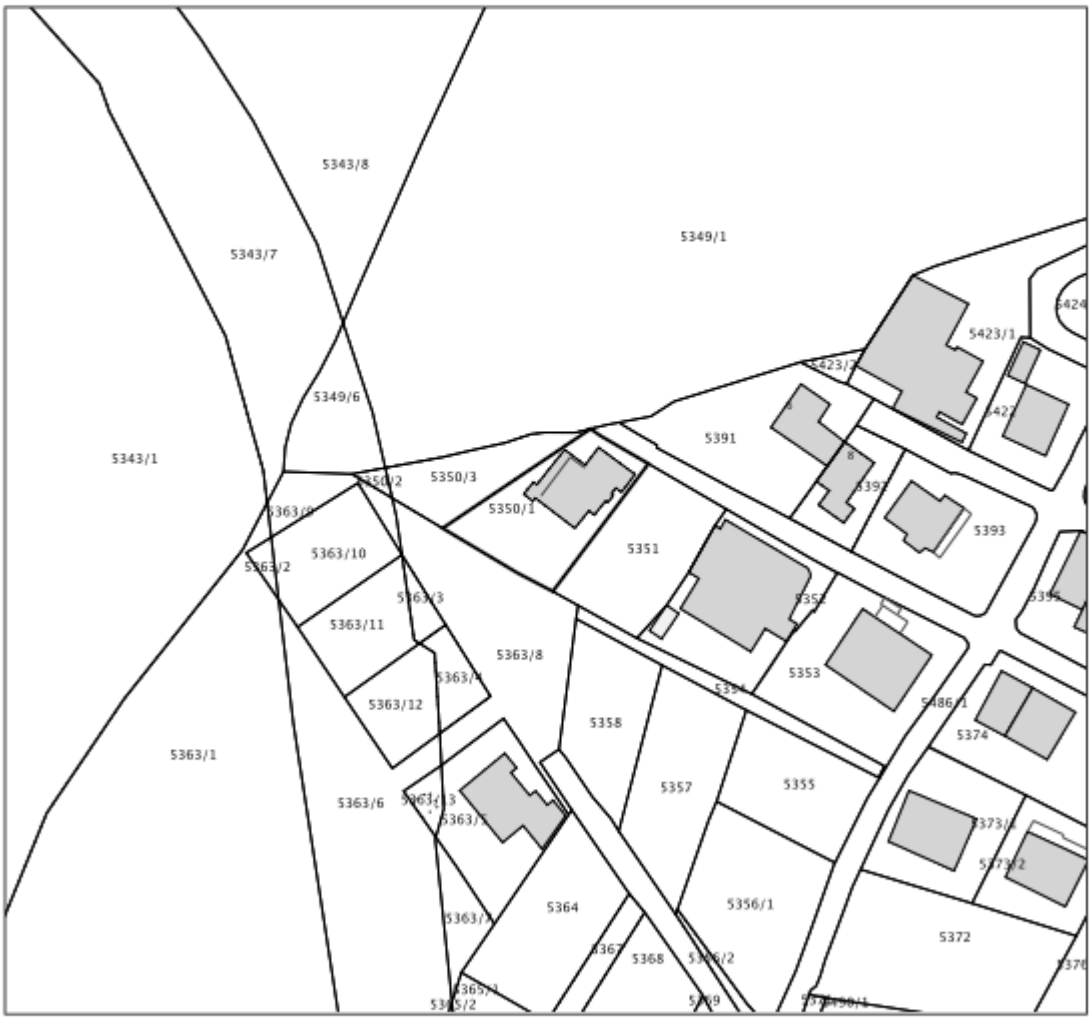
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TROGIR

K.o. TROGIR
k.č.br.: 5350/1

Stanje na dan: 11.02.2020.
OSS evidencijski broj: 65006/2020

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Upravna pristojba prema tar.br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je elektroničkim putem. Upravna pristojba prema tar.br.1 ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 3118735579f45f

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Izvadak iz zemljišne knjige

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR
Stanje na dan: 17.10.2019. 14:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330779, TROGIR

Broj ZK uloška: 4175

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27808/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	824/25	**TROGIR**			**425**	
		DVORIŠTE			300	
		STAMBENA ZGRADA Miševac 14, Trogir			125	
		UKUPNO:			**425**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 28.12.2011. broj Z-3603/11 Na temelju članka 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za građevinu označenu kao č. zgr. 2031 kuća 81 m2 sagrađenu na č. zem. 824/25 površine 344 m2 priložen akt za uporabu pod nazivom: dozvola za uporabu izdana od strane Županije Splitsko-dalmatinske, Ispostava ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Klasa: Up/I-361-05/95-01/59, Urbroj: 2181-04/9-95-1 od 13. 09. 1995. godine.	
4.1	Zaprimljeno 23.08.2019.g. pod brojem Z-27808/2019 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ISPOSTAVE ZA KATASTAR NEKRETNINA TROGIR KLASA: UP/I-932-07/19-02/286 23.08.2019, RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU GRADA TROGIRA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO PLANIRANJE, URBANIZAM I GRADITELJSTVO KLASA: UP/I-361-04/13-01/2746, URBROJ: 2184/01-08/13-16-9 20.04.2016, Na temelju članka 149. stavak 1. Zakona o gardnji ("Narodne novine" br. 20/2017) i obavijest Ispostave za katastar nekretnina Trogir Klasa: UP/I-932-07/19-02/286 od 23.08.2019., zabilježuje se da je priloženo rješenje o izvedenom stanju Grada Trogira, Upravni odjel za prostorno planiranje, urbanizam i graditeljstvo KLASA: UP/I-361-04/13-01/2746, URBROJ: 2184/01-08/13-16-9 od 20.04.2016.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 67/97		
VARDIĆ MIRA, OIB: 19341159922, TROGIR, MIŠEVAC 14		
4. Suvlasnički dio: 30/97		
HORVATH STANKO MARTIN, OIB: 11697582958, AUSTRIJA, GROSSWARASDORF, UNTERWART 31		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 3 (67/97)			
2.3	Zaprimljeno 21.11.2014. broj Z-2853/14 (Z-1871/14) Na temelju rješenja Općinskog suda u Trogiru od 30.srpnja 2014.g. Posl. br. 1-Ovr-297/14, uknjižuje se založno pravo na teret nekretnina u vlasništvu Mire Vardić ranije Mrkonjić iz Trogira, Mišević 14, označene kao č.zgr.2031površine 81m2 i nekretnine označene kao č.zem.824/25 površine344m2 za 67/97 dijela radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 24.094,40 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na ovaj iznos od 12.svibnja 2006.g. , pa sve do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena , te radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 12.384,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na ovaj iznos od 12.svibnja 2006.g. , pa sve do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena , te radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 12.384,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na ovaj iznos od 12.svibnja 2006.g. , pa sve do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena , kao i radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja , a sve u korist: REPUBLIKA HRVATSKA -MINISTRASTVO FINANCIJA , POREZNA UPRAVA , PODRUČNI URED SPLIT OIB:52634238587 -uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
3. Na suvlasnički dio: 3 (67/97)			
3.1	Zaprimljeno 26.01.2016. broj Z-231/16 Na temelju ugovora o nenamjenskom kreditu od 26. siječnja 2016. godine solemniziranog od strane javnog bilježnika Helene Dragun iz Splita pod posl. br. OV-344/2016 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 170.000,00 kn (riječima: stosedamdesettisućakuna) sa sporednim potraživanjima (ugovorenim kamatama do dana ispunjenja), u korist: **KREDITNA UNIJA MARJAN, OIB: 51436853760, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 15**	170.000,00 KN	
4. Na suvlasnički dio: 3 (67/97)			
4.1	Zaprimljeno 03.10.2016.g. pod brojem Z-23622/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVORA O NENAMJENSKOM KREDITU I SPORAZUMA O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA-HIPOTEKE, NA NEKRETNINI KOJA JE UPISANA U ZEMLJIŠNE KNJIGE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR SOLEMNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA HELENE DRAGUN IZ SPLITA POD POSL. BR. OV-4621/2016 30.09.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 kn (riječima: stotisućakuna) sa sporednim potraživanjima (ugovorenim kamatama do ispunjenja), u korist: **KREDITNA UNIJA MARJAN, OIB: 51436853760, R.BOŠKOVIĆA 15, 21000 SPLIT**	100.000,00 KN	
5. Na suvlasnički dio: 3 (67/97)			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 22.12.2017.g. pod brojem Z-46068/2017	170.000,00 KN	vezano uz B 3 (1.1)
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O NENAMJENSKOM KREDITU I SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA-HIPOTEKE, NA NEKRETNINI KOJA JE UPISANA U ZEMLJIŠNE KNJIGE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR SOLEMNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA HELENE DRAGUN IZ SPLITA POD POSL. BR. OV-7076/2017 22.12.2017, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 170.000,00 kn (riječima: stosedamdesettisućakuna) sa sporednim potraživanjima (ugovorenim kamatama do dana ispunjenja) u korist: **KREDITNA UNIJA MARJAN, OIB: 51436853760, R.BOŠKOVIĆA 15, 21000 SPLIT**		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.10.2019.

Sudska pristojba po TAR. BR. 17 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 53/19) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 65504/2019

Izdao:

ZK referent:
DRAGICA TOMAŠ

4. GRAFIČKI PRILOZI

STAN 1 S PRIPATCIMA

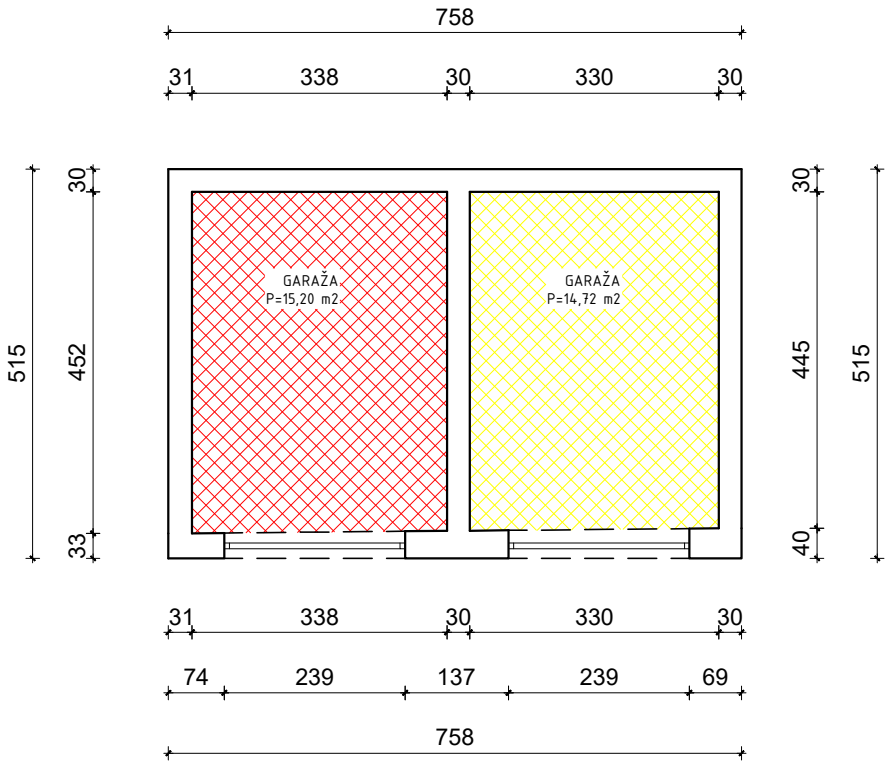
STAN 2 S PRIPATCIMA

STAN 3 S PRIPATCIMA

ZAJEDNIČKI DIO S PRIPATCIMA

PRIPADAK STANU 1				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
suteren	garaža	14,72	1	14,72
KORISNA POVRŠINA STANA 1 NA ETAŽI SUTERENA ZAJEDNO SA PRIPATCIMA IZNOSI				**14,72**

PRIPADAK STANU 2				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
suteren	garaža	15,20	1	15,20
KORISNA POVRŠINA STANA 2 NA ETAŽI SUTERENA ZAJEDNO SA PRIPATCIMA IZNOSI				**15,20**



GEOART d.o.o.
za arhitektonsko projektiranje i geodeziju
kneza trpimira
9_21220.trogir_hrvatska
tel:+385.91.541.6303_mob.+385.91.578.8615
e.mail: info@geoart.hr
www.geoart.hr

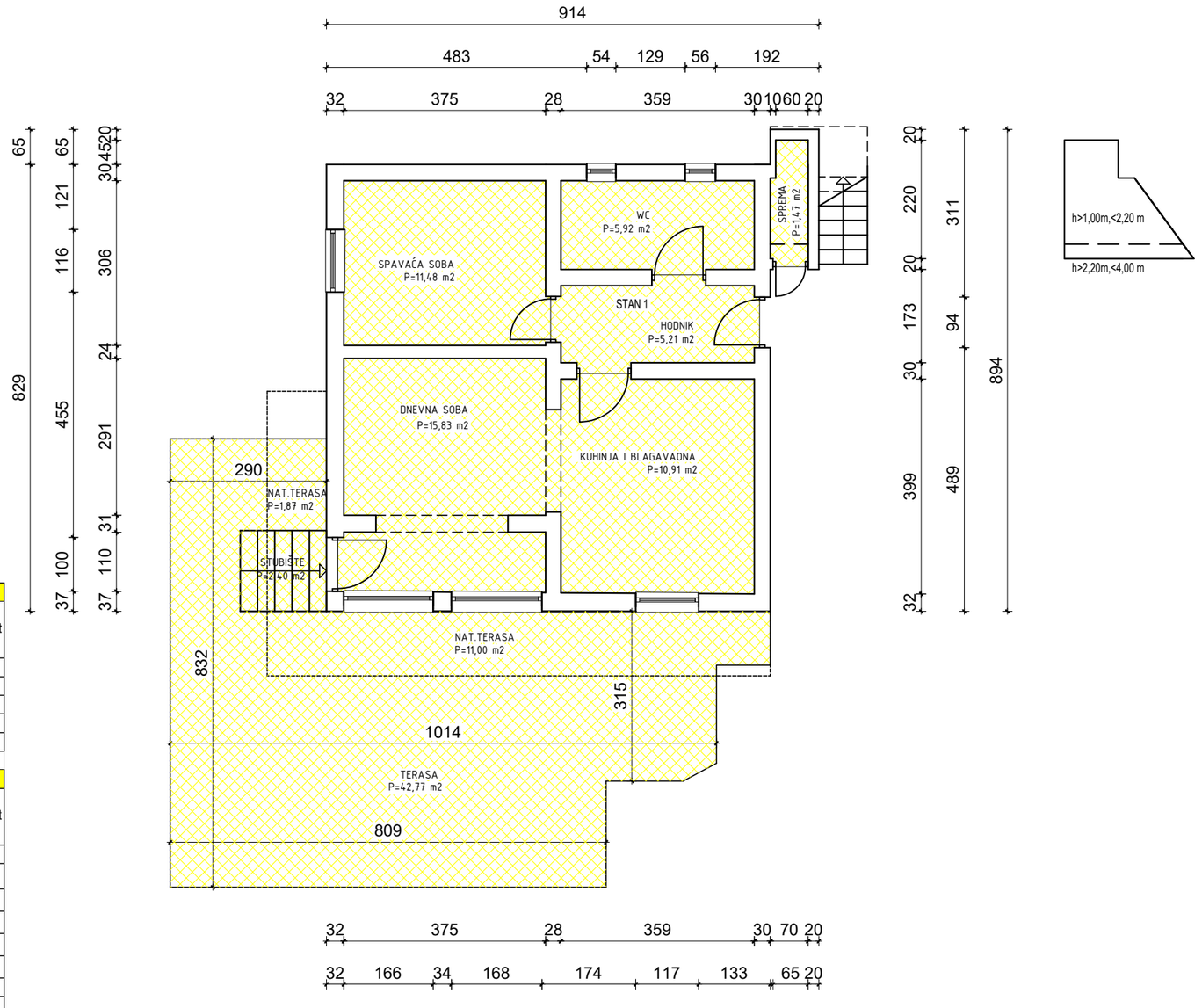
INVESTITOR	MIRA VARDIĆ	PROJEKT	ELABORAT ETAŽIRANJA
IZRADILA	MIHAELA MILAT mag.ing.arch	NAZIV GRAĐEVINE	STAMBENA ZGRADA
SURADNIK		NAZIV NACRTA	TLOCRT SUTERENA
SURADNIK		MJERILO	1:100
SURADNIK		BROJ PROJEKTA	19/28
		DATUM	01/2020.
		LIST	1

STAN 1 S PRIPATCIMA

STAN 2 S PRIPATCIMA

STAN 3 S PRIPATCIMA

ZAJEDNIČKI DIO S PRIPATCIMA



POSEBNI DIO STAN 1				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
prizemlje	kuhinja i blagovaona	10,91	1	10,91
	dnevna soba	15,83	1	15,83
	hodnik	5,21	1	5,21
	wc	5,92	1	5,92
	spavaća soba	11,48	1	11,48

PRIPADAK STANU 1				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
prizemlje	natkrivena terasa	1,87	0,5	0,94
	terasa	42,77	0,25	10,69
	natkrivena terasa	11,00	0,5	5,50
	sprema			
	h>2,2m, <4,0m	0,20	0,5	0,10
	h>1,0m, <2,2m	1,27	0,35	0,44
	stubište	2,40	0,75	1,80
KORISNA POVRŠINA STANA 1 NA ETAŽI PRIZEMLJA ZAJEDNO SA PRIPATCIMA IZNOSI				
				68,82

GEOART d.o.o.
za arhitektonsko projektiranje i geodeziju
knoza trpimira
9_21220.trogir_hrvatska
tel:+385.91.541.6303, mob.+385.91.578.8615
e.mail: info@geoart.hr
www.geoart.hr

INVESTITOR
MIRA VARDIĆ

IZRADILA
MIHAELA MILAT mag.ing.arch

SURADNIK

PROJEKT
ELABORAT ETAŽIRANJA

NAZIV GRAĐEVINE
STAMBENA ZGRADA

NAZIV NACRTA
TLOCRT PRIZEMLJA

MJERILO
1:100

BROJ PROJEKTA
19/28

DATUM
01/2020.

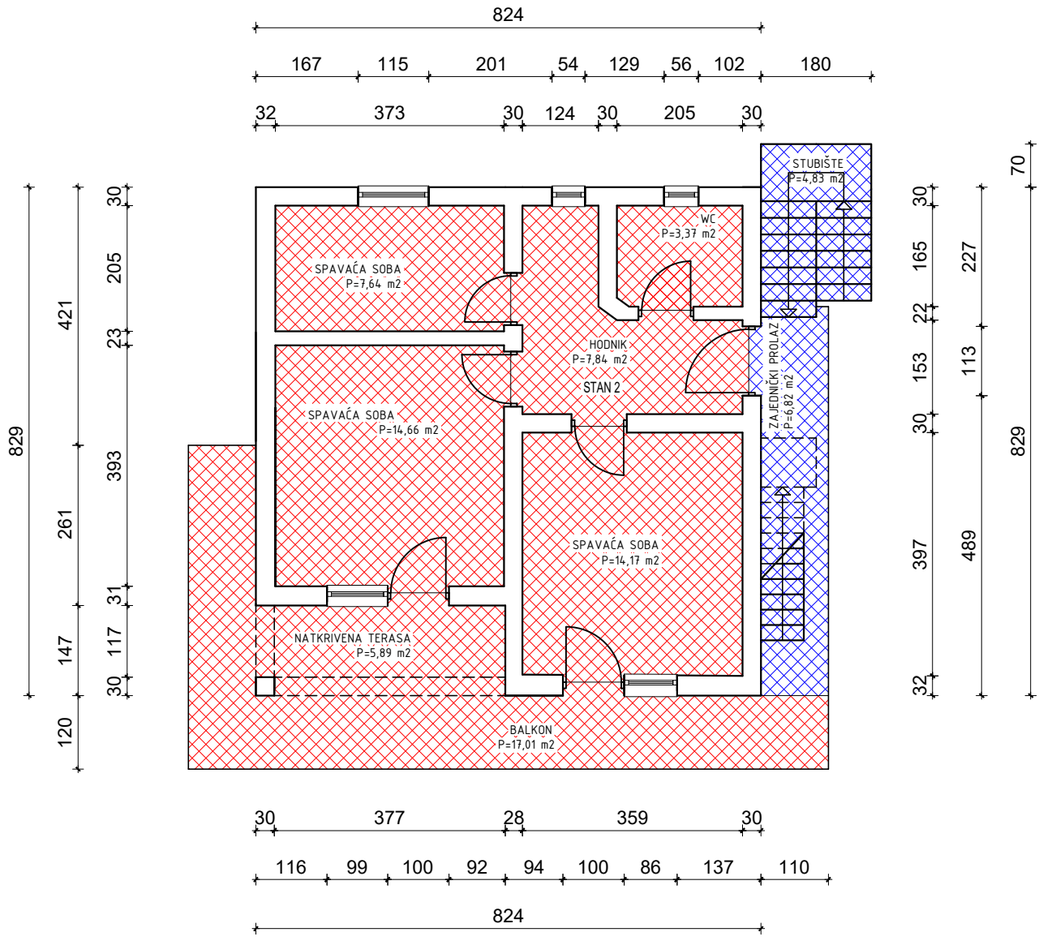
LIST
2

STAN 1 S PRIPATCIMA

STAN 2 S PRIPATCIMA

STAN 3 S PRIPATCIMA

ZAJEDNIČKI DIO S PRIPATCIMA



POSEBNI DIO STAN 2				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
I. kat	spavaća soba	14,66	1	14,66
	spavaća soba	14,17	1	14,17
	spavaća soba	7,64	1	7,64
	hodnik	7,84	1	7,84
	wc	3,37	1	3,37

PRIPADAK STANU 2				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
I. kat	balkon	17,01	0,25	4,25
	natkrivena terasa	5,89	0,5	2,95
KORISNA POVRŠINA STANA 2 NA ETAŽI I. KATA ZAJEDNO SA PRIPATCIMA IZNOSI				**54,88**

PRIPADAK ZAJEDNIČKOG DIJELA				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
I. kat	stubište	4,83	0,75	3,62
	zajednički prolaz	6,82	0,25	1,71
KORISNA POVRŠINA ZAJED. DIJELA NA ETAŽI I. KATA ZAJEDNO SA PRIPATCIMA IZNOSI				**5,33**

GEOART d.o.o.
za arhitektonsko projektiranje i geodeziju
knoza trpimira
9_21220.trogir_hrvatska
tel:+385.91.541.6303, mob.+385.91.578.8615
e.mail: info@geoart.hr
www.geoart.hr

INVESTITOR
MIRA VARDIĆ

IZRADILA
MIHAELA MILAT mag.ing.arch

SURADNIK

PROJEKT
ELABORAT ETAŽIRANJA

NAZIV GRAĐEVINE
STAMBENA ZGRADA

NAZIV NACRTA
TLOCRT I. KATA

MJERILO
1:100

BROJ PROJEKTA
19/28

DATUM
01/2020.

LIST
3

STAN 1 S PRIPATCIMA

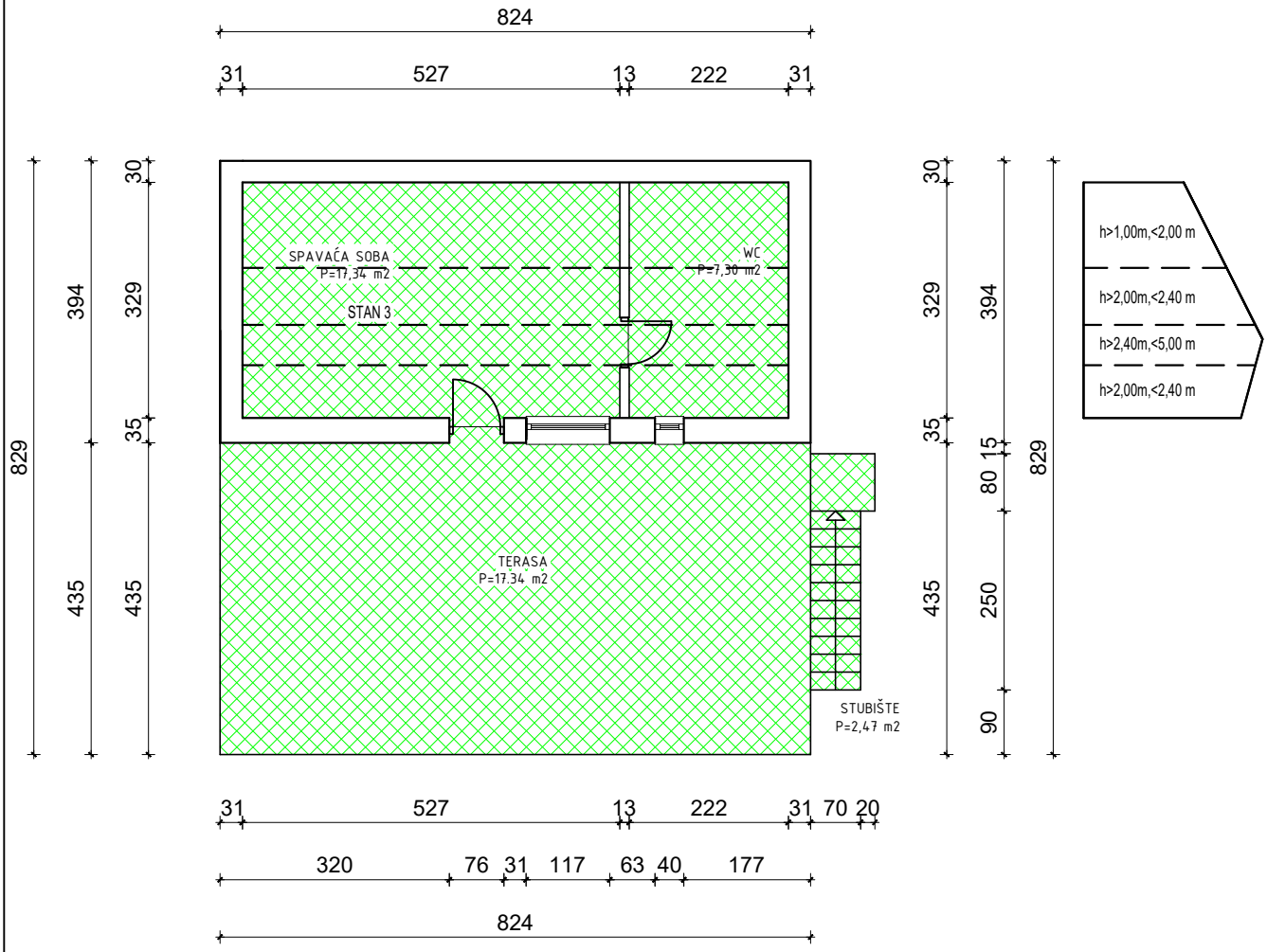
STAN 2 S PRIPATCIMA

STAN 3 S PRIPATCIMA

ZAJEDNIČKI DIO S PRIPATCIMA

POSEBNI DIO STAN 3				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
II. kat	spavaća soba			
	h>2,4 m, <5,0 m	2,98	1	2,98
	h>2,0 m, <2,4 m	8,05	0,9	7,25
		6,29	0,75	4,72
	wc			
	h>2,4m, <5,0m	1,25	1	1,25
	h>2,0 m, <2,4 m	3,40	0,9	3,06
	h>1,0 m, <2,0 m	2,65	0,75	1,99

PRIPADAK STANU 3				
	naziv prostorije	površina (m^2)	koeficijent	korisna vrijednost površine (m^2)
II. kat	terasa	17,34	0,25	4,34
	stubište	2,47	0,75	1,85
KORISNA POVRŠINA STANA 3 NA ETAŽI II. KATA ZAJEDNO SA PRIPATCIMA IZNOSI				**27,43**



GEOART d.o.o.
za arhitektonsko projektiranje i geodeziju
kneza trpimira
9_21220.trogir_hrvatska
tel:+385.91.541.6303_mob.+385.91.578.8615
e.mail: info@geoart.hr
www.geoart.hr

INVESTITOR	MIRA VARDIĆ	PROJEKT	ELABORAT ETAŽIRANJA
IZRADILA	MIHAELA MILAT mag.ing.arch	NAZIV GRAĐEVINE	STAMBENA ZGRADA
SURADNIK		NAZIV NACRTA	TLOCRT II. KATA
SURADNIK		MJERILO	1:100
SURADNIK		BROJ PROJEKTA	19/28
		DATUM	01/2020.
		LIST	4

Kontakt

Erste nekretnine d.o.o.
Ivana Lučića 2 · 10000 Zagreb
MB: 2068249
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr