Naručitelj:

Ivan Gjurašić
Stečajni upravitelj
Petrinjska 28
HR-10000 ZAGREB

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

dvosobni stan u višestambenoj zgradi, sa spremištem i parkirališnim mjestom
Rožac 18, 21220, Okrug Gornji

Stečajna masa iza ARMINDA d.o.o. u stečaju, OIB: 79578456689, Petrinjska 28, Zagreb upisane u zk. ul. 5404, k.o. Okrug, Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Trogir, označene kao 6. suvlasnički dio 128/1094, etažno vlasništvo E-6, 1. dijela č. zem. 1257/5



Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 11.09.2026. godine iznosi:

223,369.00 €
(slovima: dvijestotinedvadesetitritisućetristotinešesdesetidevet eura)

Ovaj se elaborat sastoji od 56 stranica.
Sačinjen je u tri primjerka od kojih je jedan u arhivi izrađivača elaborata.
Sastavni dio čini izjava vještaka dana na njemačkom jeziku.

Elaborat izradio:
Ante Jerićević, dipl. ing. arh., A3605 od 15.04.2010.
stalni sudski vještak za područje- arhitektura i procjena nekretnina
pri Trgovačkom sudu u Zagrebu

U Zagrebu, 11. 09. 2026.

ANTE JERIĆEVIĆ

Digitally signed by ANTE JERIĆEVIĆ
Date: 2026.09.11 12:47:55 +02'00'

SADRŽAJ

1. OPĆE INFORMACIJE
   - 1.1. Podaci o nekretnini te svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine
   - 1.2. Podaci o očevidu
   - 1.3. Popis primijenjenih propisa, te dokumenata i izvora podataka

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST
   - 2.1. Prostorna identifikacija
     - 2.1.1. Položaj nekretnine
     - 2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija)
     - 2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokacija)
   - 2.2. Zemljište
     - 2.2.1. Planski status
     - 2.2.2. Infrastrukturna opremljenost
     - 2.2.3. Okoliš i buka
     - 2.2.4. Ostale karakteristike koje utječu na vrijednost
     - 2.2.5. Sadašnje korištenje i potencijal nekretnine
   - 2.3. Zgrada i prostor

3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
   - 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
   - 3.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora
   - 3.3. Statistička obrada s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
   - 3.4. Obrazloženje i izračun
   - 3.5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
   - 3.6. Koeficijent prilagodbe tržištu
   - 3.7. Tržišna vrijednost nekretnine

4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK
5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA
6. IZJAVA PROCJENITELJA

PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
081182143

OIB:
83949310810

EUID:
HRSR.081182143

TVRTKA:
1 eustil studio d.o.o. za usluge

1 eustil studio d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
4 Zagreb (Grad Zagreb)
Bednjanska ulica 10

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
2 info@eustil.eu

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:
1 * - stručni poslovi prostornog uređenja
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 * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
1 * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1 * - geodetska djelatnost
1 * - stručni poslovi zaštite okoliša
1 * - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i ustupanje investicijskih radova stranoj pravnoj osobi u Republici Hrvatskoj
1 * - uređenje interijera
1 * - uređenje eksterijera
1 * - posredovanje u prometu nekretnina
1 * - poslovanje nekretninama
1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
1 * - održavanje javnih površina
1 * - izrada projekta građenja rudarskih objekata i postrojenja
1 * - građenje ili izvođenje pojedinih radove na rudarskim objektima i postrojenjima

Izrađeno: 2022-04-11 10:31:03 D004
Podaci od: 2022-04-11 Stranica: 1 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- kupnja i prodaja robe
1	*	- pružanje usluga u trgovini
1	*	- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1	*	- zastupanje inozemnih tvrtki
1	*	- usluge informacijskog društva
1	*	- računalne i srodne djelatnosti
1	*	- izrada i održavanje web stranica
1	*	- istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
1	*	- promidžba (reklama i propaganda)
1	*	- organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi, sajmova, priredbi
1	*	- pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
1	*	- pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
1	*	- turističke usluge u nautičkom turizmu
1	*	- turističke usluge u zdravstvenom turizmu
1	*	- turističke usluge u kongresnom turizmu
1	*	- turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
1	*	- turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
1	*	- usluge turističkog ronjenja
1	*	- usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
1	*	- iznajmljivanje strojeva i opreme
1	*	- iznajmljivanje motornih vozila
1	*	- djelatnost prijevoza putnika u unutarnjem cestovnom prometu
1	*	- djelatnost prijevoza putnika u međunarodnom cestovnom prometu
1	*	- djelatnost prijevoza tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
1	*	- prijevoz za vlastite potrebe
1	*	- grafički dizajn
1	*	- industrijski dizajn
1	*	- tiskanje časopisa i drugih periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igraćih karata, djelovodnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari putem knjigotiska, termokopiranja, ofseta, fotogravure, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva i strojeva za umnažanje
1	*	- priprema za tisak
1	*	- umnožavanje snimljenih zapisa

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- prerada drva
1	*	- proizvodnja namještaja
1	*	- proizvodnja proizvoda od drva, pluta, slame i pletarskih materijala
1	*	- čišćenje svih vrsta objekata
1	*	- djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 Ante Jerićević, OIB: 51143151386
Zagreb, Bednjanska 10
1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

1 ANTE JERIĆEVIĆ, OIB: 51143151386
Zagreb, BEDNJANSKA 10
1 - direktor
1 - zastupa društvo samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 20.06.2018. godine.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	05.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:
3 * - vještačenje iz područja arhitekture i graditeljstva

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-18/24914-2	06.07.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-20/30905-2	07.09.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-20/31566-2	21.09.2020	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-22/14791-2	05.04.2022	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	25.04.2019	elektronički upis
eu	/	28.06.2019	elektronički upis

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 11.04.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
eu	/	01.04.2020	elektronički upis
eu	/	08.06.2021	elektronički upis
eu	/	05.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tar. br. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/2021), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem.

Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00rbZ-4dgU5-adEyT-8cAOd-erup2
Kontrolni broj: KAnNV-FPAur-Zw9yN-fg1n1

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvatka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2022-04-11 10:31:03 D004
Podaci od: 2022-04-11 Stranica: 4 od 4

Procjena vrijednosti nekretnine: stan sa pripadcima, u višestambenoj zgradi, upisan u zk. ul. 5404, k.o. Okrug, Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Trogir, označen kao 6. suvlasnički dio 128/1094, etažno vlasništvo E-6, 1. dijela č. zem. 1257/5

REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Zagreb, 6. studenog 2021.

Hrvatska komora arhitekata na temelju članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, br. 47/09) i članka 6. stavka 5. Statuta Hrvatske komore arhitekata (Narodne novine br. 140/15, 43/17, 85/19) po zahtjevu koji je podnio Ante Jerićević, dipl.ing.arh., Bednjanska 10, Zagreb, izdaje

POTVRDU

1. Uvidom u Imenik ovlaštenih arhitekata koji vodi Hrvatska komora arhitekata razvidno je da je dipl.ing.arh. **Ante Jerićević**, upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata, s danom upisa **15.4.2010.** godine pod rednim brojem 3605, te je stekao pravo na uporabu strukovnog naziva **"ovlašteni arhitekt"**, zaposlen u: **EUSTIL STUDIO d.o.o., ZAGREB**.

2. Ova potvrda se može koristiti samo u svrhu dokazivanja da je imenovani član Hrvatske komore arhitekata.

HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA	Vrijeme izdavanja:	6.11.2021. 14:01:22
	Izdavatelj certifikata:	FINA RDC 2015.
	Naziv certifikata:	SERIALNUMBER = 85986018932.2.37, CN = HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA, L = ZAGREB, 2.5.4.97 = VATHR-85986018932, O = HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA, C = HR
	Algoritam potpisa:	SHA256withRSA
	Broj zapisa:	00000895
	Kontrolni broj:	17ad4b4d-9d37-4047-bcd6-cb60d3fb5cea
Elektronički pečat:	PoLirXG4JuDI9438dATsfiiD1lgGWyFtqRzNC0EteM5zb3slw2suum0lieTeUhkA8OVSX 2zo14dcEnT1l9p33RnVQUZPHKA+9YLOESzU/QHX73NxGoqU0fcRjpFuDht0g78gR8UFUv 67PYrTgN107kGl5DAs0N6L4qzeb77y+BNSDUGna5H1yBVaRD5uXYiXcrdfqXZdoBzS4PG ebqDlo62losoJj1ACJMXJysGtEOc/GXSvvFxBNQ16e97usMJK7w+Lpl2vDN/UvmGNqjmz d62oDD9m50KmpHMdO0XqNJswxCrh/qoP+qoxK4ALhpX7VcKCjwCXF/tD8oEbLr2BWM8Zw XY7dZxN2FRJVhgoW4k1l4ApWFgH1ICFs5SCclGmm0/WWodha6iPZOuFvXJxz/nlhjihvX /pGKWE7d53X94HhVPLA50aQrRjChQY8M+qFG7JJakhhhKqyNSa4FayS4elSexBZQFhjg 1ObiZnf4vjt/89KgIJpxr11zagLa+Q4rYxFUTw1XfbTUEr6nO+Evz8UtbgulmGMWTkPV9 aQ1vAlWTX+X8t5y3pMY7FrH27jfk8q74RtInj5J2W7G547nGnAjX/XhM875/2oMoNc+YF Tt6XCk/DJ/IwLvn5Zcd5bXuerb8O+EnOW/VUO/8J/YvNF6rhkX+XXAycYB1qec=
	Elektronički zapisi se čuvaju najviše 3 mjeseca od trenutka generiranja te se u tom roku može izvršiti provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis kojem se pristupa putem broja zapisa i kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, putem internetske stranice https://arhitekti-hka.hr/hr/provjera.

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/373
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 10. srpnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24), povodom zahtjeva Ante Jerićevića, diplomiranog inženjera arhitekture iz Zagreba, Bednjanska 10, OIB: 51143151386, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Ante Jerićević, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, Bednjanska 10, OIB: 51143151386, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ante Jerićević, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Arhitektonskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera arhitekture, potvrdu Hrvatske komore arhitekata o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-514/18 od 2. srpnja 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje arhitekture i procjene nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin

514|UPI710032401373|7

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

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR

Damir Habijan

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

DOSTAVITI:
1. Ante Jerićević, Zagreb, Bednjanska 10
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI710032401373|7

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o nekretnini te svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine

Opći podaci o nekretnini:

- predmet procjene:
stan u višestambenoj zgradi sa balkonom, spremištem i nenatkrivenim parkirališnim mjestom
- lokacija: Rožac 18, Trogir

***Svrha izrade procjene*:** Procjena tržišne vrijednosti vezana uz stečajni postupak

Naručitelj procjene: stečajni upravitelj Ivan Gjurašić, OIB: 66025260916, Petrinjska 28

Nalaz i mišljenje: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Ovlašteni sudski vještak: Ante Jerićević, dipl. ing. arh., A3605 od 15.04.2010.
stalni sudski vještak za područje- arhitektura i procjena nekretnina
pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, Br- 4-SU-514/18

1.2. Podaci o očevidu

Opseg obilaska: Izvršen pregled nekretnine;

Datum provedbe očevida: 5.9.2026. godine;

Datum vrednovanja *(čl. 4. st. 5. ZPVN)*: 11.09.2026. godine;

Datum kakvoće *(čl. 4. st. 4. ZPVN)*: 11.09.2026. godine;

Prisutni: Ante Jerićević, stalni sudski vještak i procjenitelj
Mirela Trogrlić, predstavnica suvlasnika

Zadatak: Procjena tržišne vrijednosti

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu na dan procjene, po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, zbog čega je radi utvrđivanja stanja nekretnine u naravi bio potreban očevid. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predočenoj dokumentaciji od strane Naručitelja, a ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

1.3. Popis primijenjenih propisa, dokumenata i izvora podataka

Propisi i literatura:

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a pri izradi ovoga Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17),
- European Valuation Standards (EVS 2012),
- 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 zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98,137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17),
- GUP Grada Zagreba, *https://geoportal.zagreb.hr/*,
- Geoportal DGU, *https://geoportal.dgu.hr/*,
- ISPU Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, *https://ispu.mgipu.hr/*,
- Plan grada Zagreba, *http://www.karta-zagreba.com/karta-zagreba/*,
- Zemljišna knjiga i katastar, *https://oss.uredjenazemlja.hr/public/*,
- Osobno saznanje vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta,
- Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske,
- Podaci Burze nekretnina, *https://www.burza-nekretnina.com/statistike*,
- Podatak HNB, *http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/,*
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14),
- Krtalić V. (2007.): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb
- Građevinska regulativa i pravila struke

Dokumenti:

Katastar:

Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. : 1257/5 k.o. Okrug
Stanje na dan: 09.09.2026.
OSS evidencijski broj: 2582511/2026

Zemljišna knjiga:

Katastarska općina: 330744, OKRUG Broj ZK uloška: 5404
Broj zadnjeg dnevnika:
Z-18283/2026 ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Stanje na dan: 09.09.2026.

- A - Posjedovnica:

k.č.br. 1257/5
NEPLODNO 613 m2
ZGRADA 207 m2
UKUPNO: 820 m2
Napomena: Nije priložena uporabna dozvola

Prijenos iz Z.U.1109
Primlj: 12.rujna 2003 Z-1553/03,Z-2909/05,Z-2956/05
Na temelju sudske nagodbe od 12.prosinca 2005. P-522/03,ugovora o kupnji nekretnine od 15.12.2005. br.OV-5209/05 i Izvadka iz sudskog registra od 15.prosinca 2005. br.R3-10340/05 uknjižuje se pravo služnosti puta,kolnika i staze u čitavoj površini u korist č.zgr.308,č.zem.1257/5, a na teret č. zem. 1257/36 Z. U. 1110.

- B - Vlastovnica:

6. Suvlasnički dio: 128/1094 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)
dijela č.zem.1257/5 povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine što u naravi čini samostalnu uporabnu cjelinu DVOSOBNI STAN 6 na drugom katu zgrade površine 55,76 m2,a stanu pripada i balkon ukupne podne površine 8,31 m2,spremište a6 ukupne podne površine 4,41m2 i parking mjesto 6 ukupne površine 12,50 m2
ARMINDA D.O.O., KNEZA VIŠESLAVA 24,SPLIT

5.1 Zaprimljeno 04.01.2011. broj Z-16/11
Na temelju tužbe zaprimljene u Općinskom sudu u Splitu 18. 12. 2010. g. P2-6521/10 zabilježuje se spor tužitelja Armida d.o.o. iz Splita, Kneza Višeslava 24 proitv tuženika Plausus d.o.o. iz Splita, Mejaši I 42, Nikša Bašić iz Splita, Krležina 14 i Zvonimir Parlov iz Splita, Hrvatskih iseljenika 16 A, radi raskida ugovora i dr.

6.2 Zaprimljeno 29.03.2021.g. pod brojem Z-12316/2021
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl. br. St-61/2021-2 od 01. ožujka 2021. godine.

6.3 Zaprimljeno 23.04.2026.g. pod brojem Z-18283/2026
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ: ST-61/2021 23.04.2026, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnine stečajnog dužnika Stečajna masa iza ARMINDA d.o.o. za poslovanje nekretninama u stečaju, OIB: 79578456689, iz Petrinjska ulica 28, Zagreb 10000.

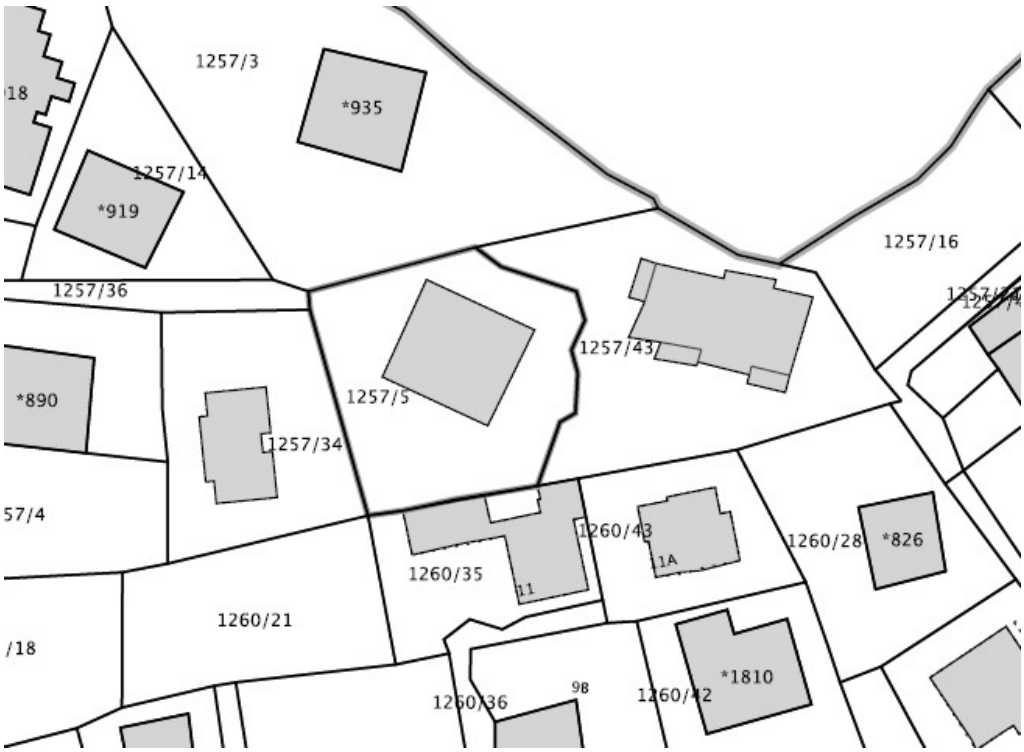
- C - Teretovnica: -

Tereta nema!



Slika 1 : Prikaz katastarske čestice k.č.br. 1257/7 k.o. Okrug (izvor: https://geoportal.hr/)

.



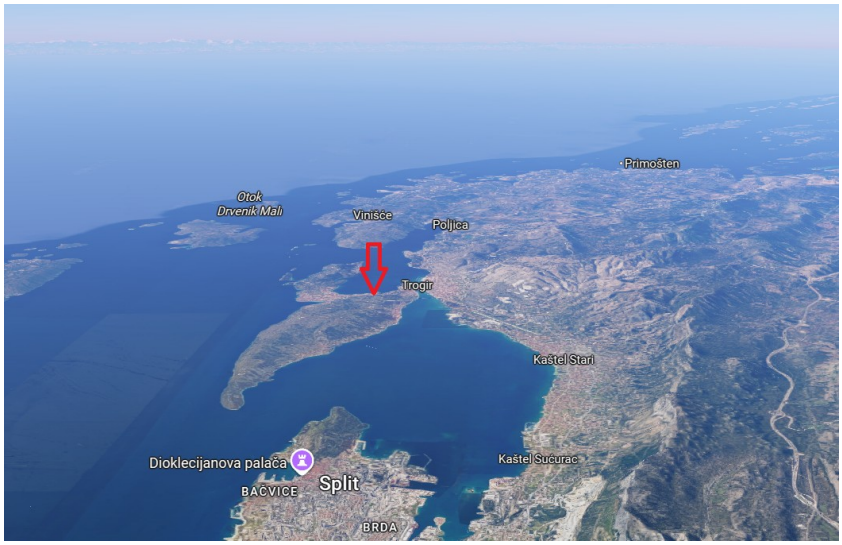
Slika 2 : Prikaz katastarske čestice k.č.br. 1257/7 izvod iz Katastarskog operata

Podaci o čestici upisani u zemljišnoj knjizi i katastru su usklađeni međusobno i sa stanjem u naravi.

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

2.1. Prostorna identifikacija

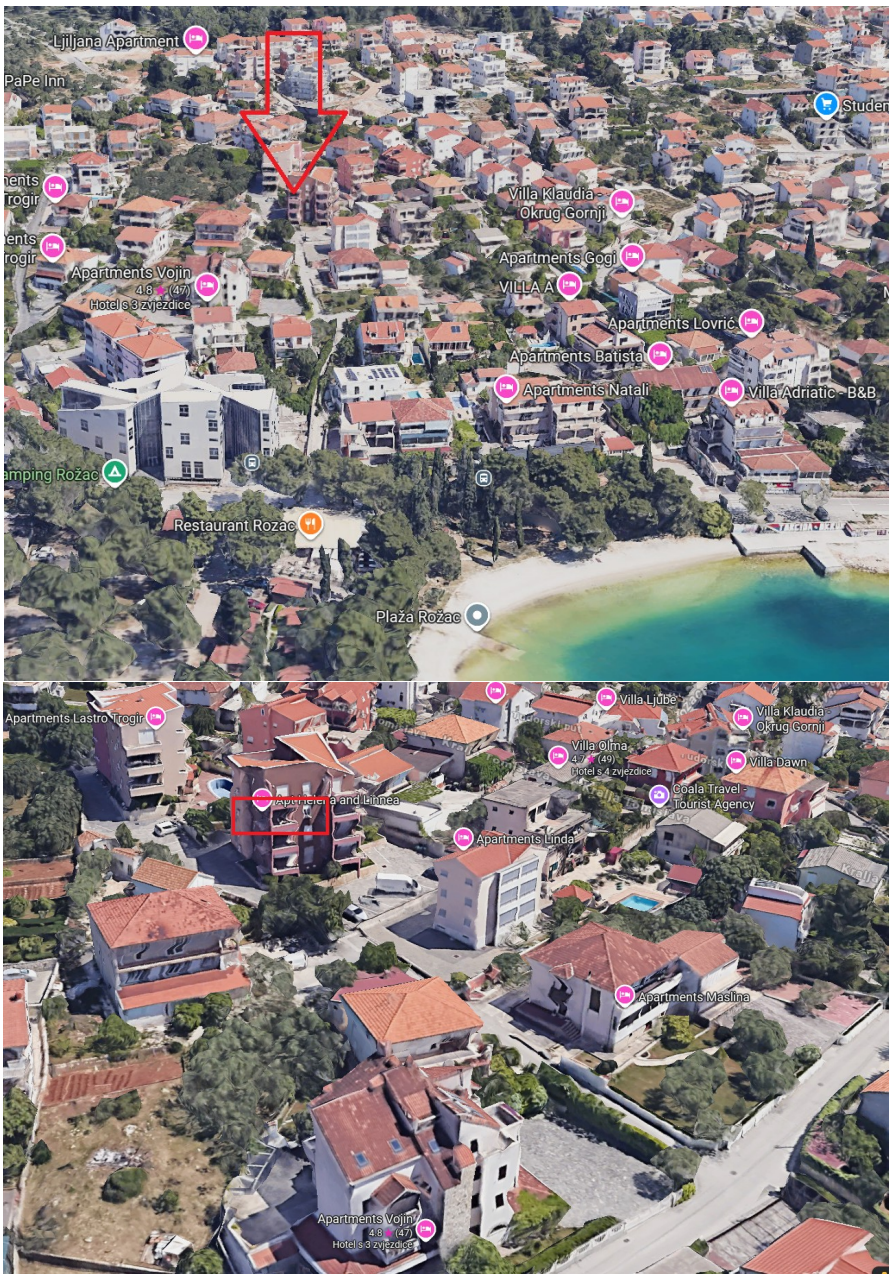
2.1.1. Položaj nekretnine



Slika 3 : Položaj k.o. Okrug (izvor: googlemaps)



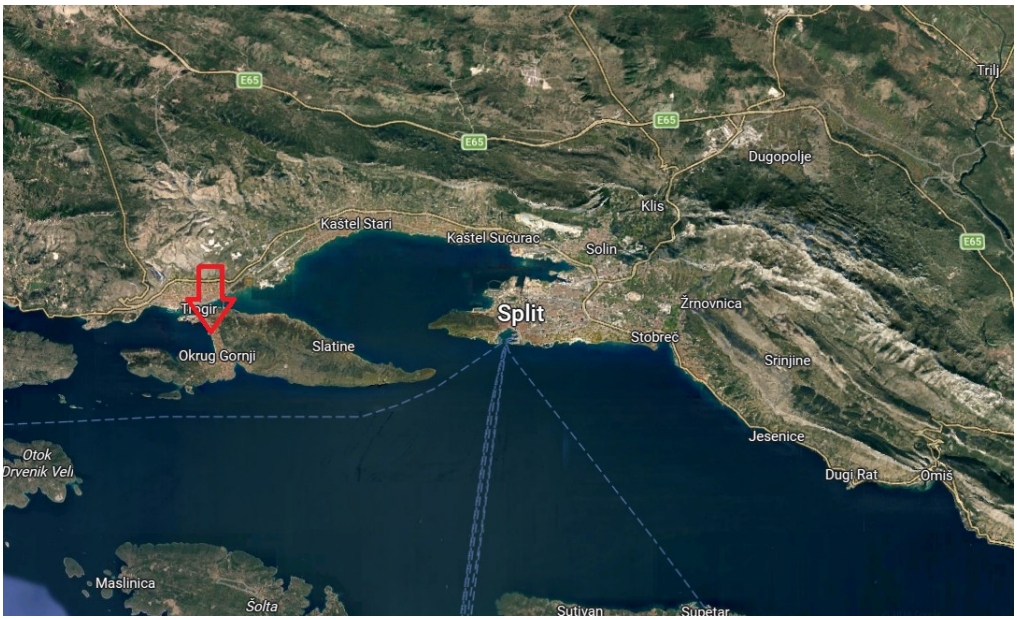
Slika 4 : Prikaz katastarske čestice k.č.br. 1257/7 k.o. Okrug (izvor: googlemaps)



Slike 5 i 6: Snimak iz zraka (izvor: googlemaps)

Predmetna je zgrada okružena objektima jednake ili slične namjene (stambene.) Lokacija je u potpunosti komunalno opremljena i tržišno je zanimljiva zato što se nalazi u konsolidiranom, atraktivnom, prometno povezanom dijelu Okruga, naselja južno od stare gradske jezgre Trogira.

2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija)



Slika 7: Položaj Trogira u sklopu splitske aglomeracije (izvor: www.google.hr/maps/place/)

Grad Trogir osnovali su grčki kolonisti s otoka Visa u III. st. pr. Krista.

U srednjoj Europi smatran je najbolje sačuvanim romaničko-gotičkim gradom.

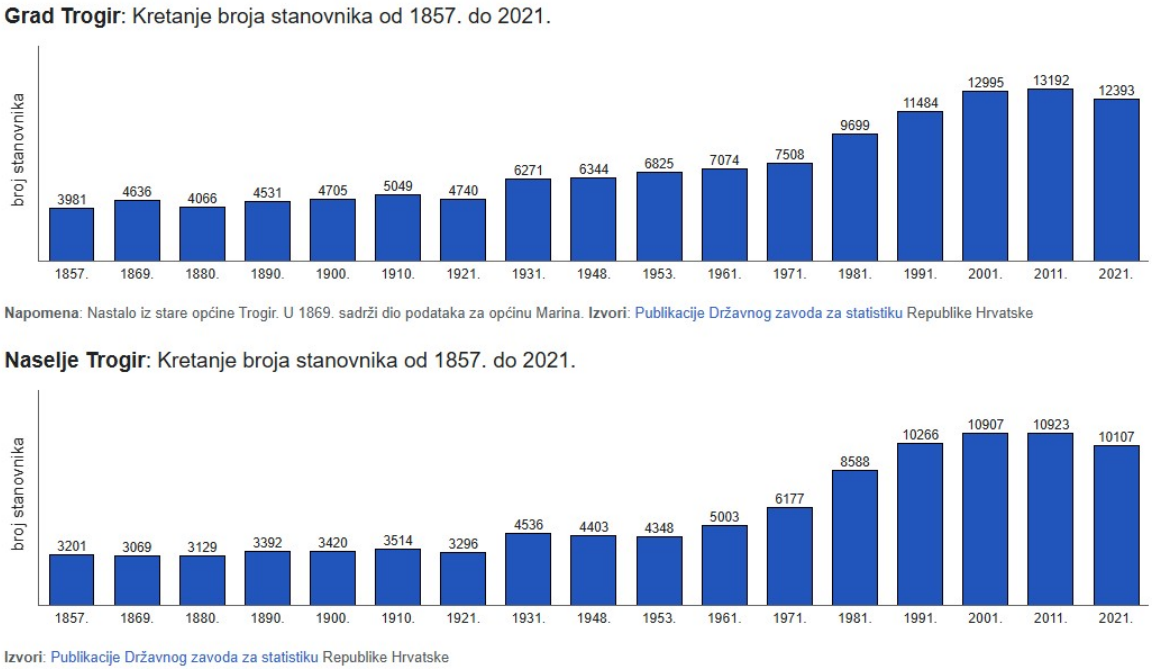
Dvorac i kula okruženi zidinama sačinjavaju jezgru Trogira.

Grad Trogir nalazi se u srednjoj Dalmaciji 25 km zapadno od Splita, na sjeverozapadnom kraju Kaštelanskog zaljeva.

Središte je trogirske mikroregije koja zauzima prostor na površini od 250 km².

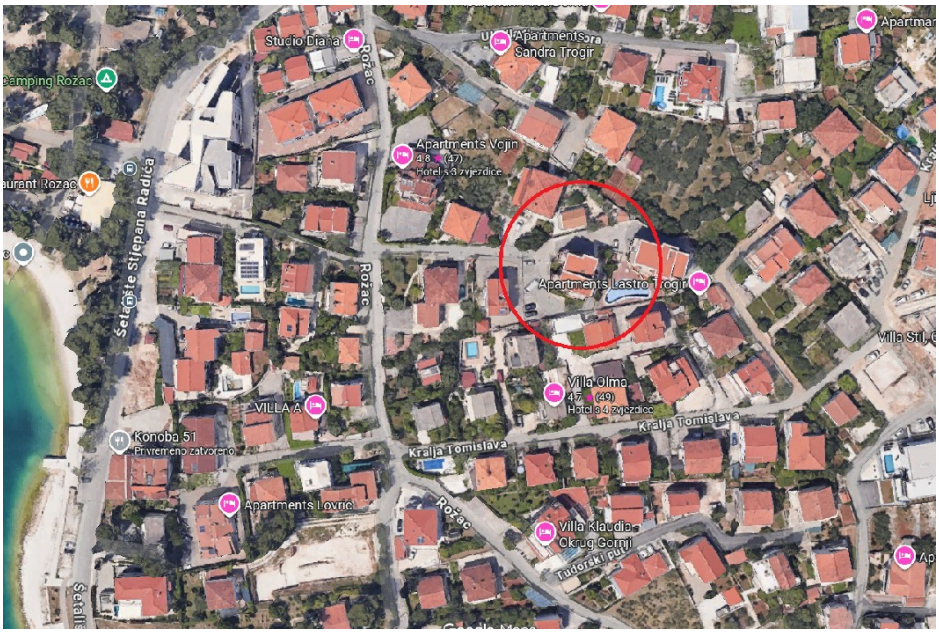
Područje Grada je podijeljeno na tri dijela: dio na kopnu, dio na otoku Čiovo i otoci Drvenik Veli i Drvenik Mali. Područje na kopnu omeđeno je teritorijem općine Seget na zapadu, gradom Kaštela na sjeveru i istoku te Trogirskim kanalom na jugu, a dio na Čiovu graniči s Trogirskim kanalom na sjeveru, općinom Okrug na jugoistoku i Gradom Splitom na zapadu. Otoci Drvenik Veli i Drvenik Mali se nalaze južno od područja općine Marina i sjeverozapadno od otoka Šolta. Grad ima vrlo povoljan položaj, jer je smješten u neposrednoj blizini najvećeg dalmatinskog središta čime je olakšano korištenje različitih pogodnosti velikog grada: školovanje u srednjim školama i sveučilištu, bolnička zaštita, trgovački centri, veće mogućnosti zapošljavanja. Istodobno, življenje u malom gradu ne zahtijeva javni gradski prijevoz, sve institucije su u neposrednoj blizini, većina građanskih potreba je „nadohvat ruke."

Na ovom prostoru, sukladno geografskim, geološkim i reljefnim posebnostima razlikuje se područje Trogirskog primorja s otočnim arhipelagom i krško područje Zagore. Primorje što se proteže u dužini od 25 km zračne linije izbrazdano je zaljevima i uvalama te obuhvaća područje Grada Trogira i novoutemeljenih općina Seget, Marina i Okrug.



Slike 8 i 9: Opis i demografski pokazatelji (izvor: www.wikipedia.hr)

2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokoacija)



Slika 10: Položaj u odnosu na glavne prometne smjerove - pogodnost lokacije, U blizini rive, Šetališta S. Radića

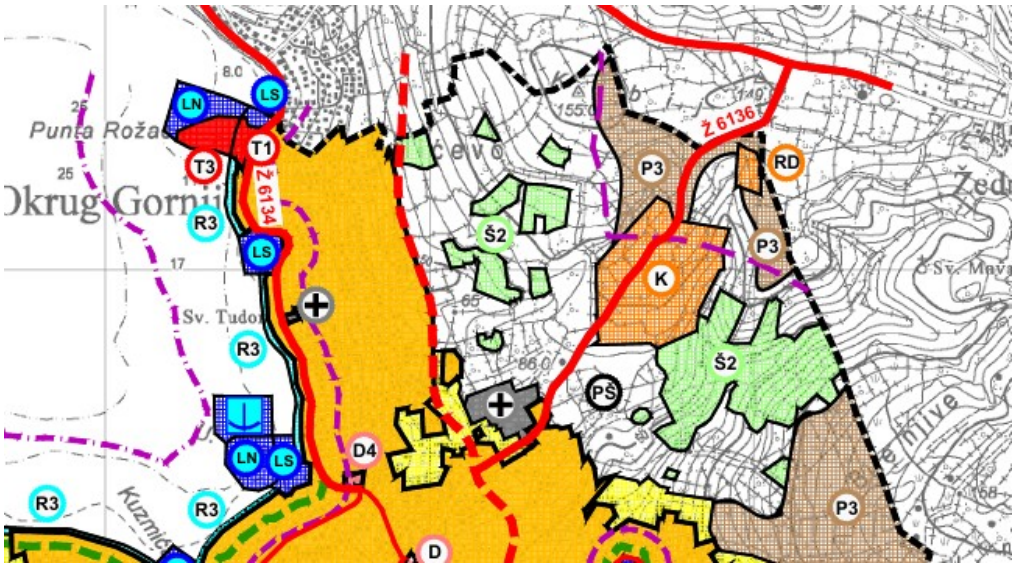
2.2. Zemljište

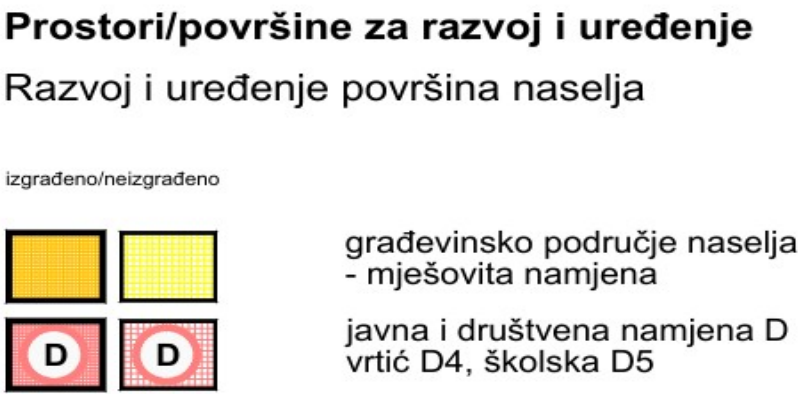
Kako je lokacija bitna odrednica stanja nekretnine na tržištu, on ima značajan utjecaj na cijenu nekretnine, pa će u nastavku biti opisano zemljište.
Parcela je pravilnog trapezoidnog oblika sa posrednim pristupom iz ulice Rožac.

2.2.1. Planski status područja

Kategorija zemljišta se utvrđuje prema spremnosti čestice za gradnju na temelju prostornih planova te gospodarskim, tehničkim i stvarnim obilježjima, uz uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike.
Katastarska je čestica u zoni mješovite namjene.
Na njemu je legalno izgrađena stambena zgrada u kojoj se nalazi predmetni stambeni prostor, u prilogu elaborata nakon izvoda iz katastarskog operata, posjedovnog lisa i zemljišne knjige nije priložena uporabna dozvola. Uvidom je vidljivo da zgrada nije dograđivana mimo izvornog oblika.

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procijenjene nekretnine:
Ovo je dio naselja izgrađenih čestica, a sa površinama drugih namjena u blizini: mješovite, javne namjene i zelene površine čine uspješno planiranu i izvedenu cjelinu.





Slike 11-12: Korištenje i namjena prostora: mješovita namjena,
Prostorni plan Općine Okrug
IZMJENE I DOPUNE PPUO OKRUG 2021.
(izvor: www.okrug.hr/dokumenti/prostorni-plan)

2.2.2. Infrastrukturna opremljenost

Komunalna opremljenost: vizualnim pregledom je utvrđeno da je zgrada priključena na objekte i uređaje komunalne infrastrukture, pa i predmetni stan ima sve priključke.
Prometnice: srednja gradska prometnica.
Prometna povezanost: nezadovoljavajuća prometna infrastruktura (širina prometnica)

2.2.1. Okoliš i buka

Na lokaciji su prihvatljive vrijednosti jačina buke

2.2.2. Ostala obilježja koja utječu na vrijednost

Ostala obilježja su pravo i tereti, doprinosi i vrijeme čekanja.

Prava i tereti koji utječu na vrijednost: pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu, nije vještački utvrđeno na stanu.
Zgrada nema priloženu uporabnu dozvolu, no sve su zgrade u cijelosti upisane u katastarski operat.
Doprinosi: komunalni i vodni doprinos te administrativni troškovi su uračunati jer je zgrada legalno izgrađena.
Vrijeme čekanja: vrijeme od dana vrednovanja ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili pravomoćnosti akta za građenje kojim se ispunjavaju sve pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice, u ovom slučaju V = 0.
Korištenje zemljišta: na zemljištu je izgrađen stambeni objekt;

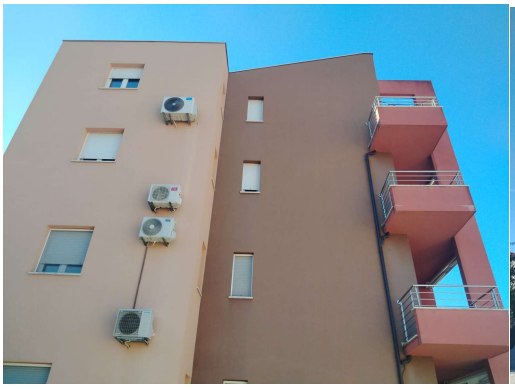
Višestambena zgrada sa vanjskim parkirališnim mjestima koja čini cjelinu zajedno sa susjednom zgradom na čijoj je čestici izgrađen nenatkriveni bazen namijenjen suvlasnicima obje zgrade.

Stvarna fizikalno-tehnička svojstva nisu utvrđena.

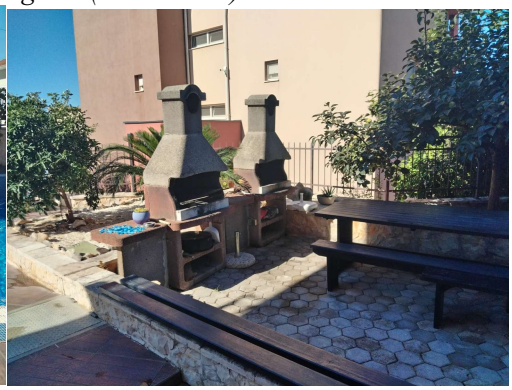
2.2.3. Sadašnje korištenje i potencijal nekretnine

Zgrada je, u kojoj se nalazi predmetni prostor, na dobroj lokaciji blizu središnje prometnice koja povezuju Okrug sa novim mostom kojim je je otok Čiovo spojeno sa kopnom, tj. prometnicom do Kaštela i Splita, sa kvalitetnom infrastrukturom.Zgrada je solidne gradnje, bez uočenih oštećenja. Podrum se u cijelosti koristi kao spremište te je u dobrom stanju osim uočenog curenja i oštećenja dijela zida.

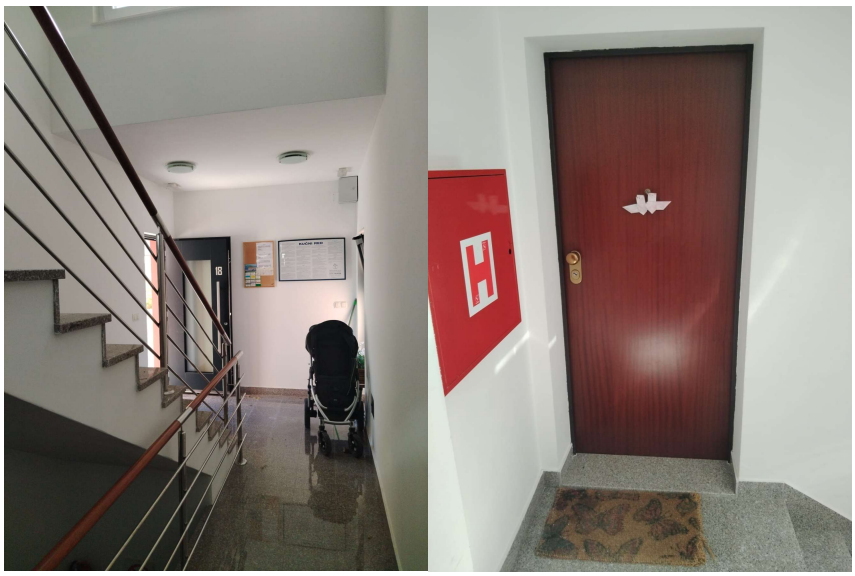
2.2.4. Zgrada:




Slike 13-14: Stambena zgrada (izvor: očevid)

Slike 15-16: Stambena zgrada i popratni sadržaji u eksterijeru (izvor: očevid)



Slike 17-18: Ulazni prostor stubišta i ulazna vrata predmetnog stana na 2.katu (izvor: očevid)



Slike 19-21: Stan na 1. katu usporediv sa predmetnim po razini opremljenosti (izvor: očevid)



Slike 22-23: Parkirališno mjesto br. 6 (izvor: očevid)



Slike 24-26: Spremište br.6 u suterenu, slika ekvivalentnog spremišta (oprema; struja i voda) (izvor: očevid)

2.3.1. Osnovni podaci o građevini

Adresa: Rožac 18, 21220, Okrug Gornji

Namjena: Stambena, Po+P+2+Ptk

Tehnički opis:

Predmet ovog nalaza i mišljenja je procjena vrijednosti dvosobnog stana na drugom katu višestambene zgrade. Zgrada uz podrum ima 4 nadzemne etaže, prizemlje, 2 kata i potkrovlje, legalno je izgrađena, prema navodu naručiteljice, 1950. godine u Zagrebu na k.č. 1257/7, k.o. Okrug. Stanu pripada balkon, spremište u podrumu i vanjsko nenatkriveno parkirališno mjesto.

Višestambena zgrada čini cjelinu zajedno sa susjednom zgradom na čijoj je čestici izgrađen nenatkriveni bazen namijenjen suvlasnicima obje zgrade.

ODREĐIVANJE KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINE

Prikazane su tablice iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina – Prilog 1 – Koeficijenti korisne vrijednosti površina -HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA Sekcija graditeljstva, arhitekture i geodezije, iz veljače 2015. g.

Stan

Sukladno pravilniku o određivanju koeficijenata za obračun korisnih vrijednosti površina za visine $2,4 < h < 5,0$ m, iznosi k=1.

A) STAMBENI PROSTORI

obuhvaćeni su stambeni prostori (s pripadcima) u stambenim i stambeno-poslovnim građevinama

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina >2,60 m, <5,00 m	1,00
visina >2,20 m < 2,60 m	0,90
visina >1,50 m < 2,60 m	0,75
visina >0,30 m <1,50 m	0,30
visina >5,00 m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

Za galerije u stanu koje imaju dio površine sa svijetlom visinom h>1,00 <2,40 m već postojeći koeficijent množi se s k=0,75, a za h>2,00 <2,40 s koef. k=0,90

Za galerije u stanu koje imaju dio površine sa svijetlom visinom >0,30, <1,00 m već postojeći koeficijent množi se s k=0,30

SPREMIŠTA (zidani zidovi - pregrade)	koeficijent
visina >2,20 m, <5,00 m	0,50
visina >1,00 m < 2,20 m	0,35
visina >0,30 m <1,00 m	0,15
visina >5,00 m	0,75

Odnosi se na čvrsto zidane pregrade između spremišta (beton, opeka, siporex, gipskartonski zid i dr.)

TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u objektu, spojena na stan, nenatkrivena	0,25
terasa izvan objekta - opločana, u predvrtu ili uz objekt, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan objekta, spojen na stan, ograđen vrtnom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
loggia*	0,75

***Napomena:**
Loggia je natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđena s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine
Način obračuna specifičnih situacija - kombinacija raznih slučajeva:
Dio balkona je natkriven, a dio je omeđen sa najmanje dva vanjska zida zgrade = **svaki dio se obračunava s gore definiranim koeficijentima, računa se zbroj takoproizašlih površina**

P zatvorenog dijela stana netto=56,66 m2
P balkona=8,96 m2 x 0,5= 4,48

A) Korisna vrijednost površine stana iznosi Kvp=61,14 m2

Parkiralište

Sukladno pravilniku o određivanju koeficijenata za obračun korisnih vrijednosti površina, netto površina množi se koeficijentom 0,2 za parking mjesto na otvorenoj površini.

P= 12,5 m2 x 0,2=2,5m2

PARKIRALIŠNO - GARAŽNA MJESTA	koeficijent
parking mjesto na otvorenoj površini	0,20
parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini natkriveno drvenom ili metalnom nadstrešnicom	0,30
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu - neograđeno	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu - ograđeno čeličnom mrežom ili metalnom pregradom	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu - ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60
parking mjesto u zasebnoj garaži u objektu - ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60

Napomena: iskazani koeficijenti vrijede za minimalnu svijetlu visinu garaže > 2,20 m

Posebni slučajevi za garažna parking mjesta - odstupanja od navedenih koeficijenata:
Za garaže koje imaju dio površine sa svijetlom visinom >1,00, <2,20 m već postojeći koeficijent množi se s k=0,75
Za garaže koje imaju dio površine sa svijetlom visinom >0,30, <1,00 m već postojeći koeficijent množi se s k=0,30
Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene i**nstalacija vodovoda, odvodnje te struje**, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se k=+0,1
Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacija vodovoda, odvodnje, **centralnog grijanja (radijatori)** te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se k=+0,2

STUBIŠTA U STANOVIMA (DIO POSEBNOG DIJELA)	koeficijent
površina stubišta	1,00
prostor ispod stubišta (koeficijent ovisi o visini prostora ispod stubišta)	0,30 - 1,50

***Napomena:**
Stubišta u stanovima se računaju s koeficijentom 1,0 a mogu se obračunavati samo jednom u tlocrtnoj projekciji (ne za obje etaže).
Ako stubišta imaju prostor ispod stubišta isti se obračunava po pravilima za ostale prostore - sukladno visini (od 0,30 do 5,00 m)

Korisna vrijednost površine parkirališta iznosi Kvp=2,5 m2

Spremište

P=4,79 m2 x 0,5= 2,40 m2

Korisna vrijednost površine spremišta u podrumu iznosi 2,40 m2

A)	**Korisna vrijednost površine stana iznosi**	**Kvp=61,14 m2**
B)	**Korisna vrijednost površine parkirališta iznosi**	**Kvp=2,5 m2**
C)	**Korisna vrijednost površine spremišta u podrumu iznosi**	**Kvp=2,4 m2**

Ukupna korisna vrijednost površine = 66,04 m2

METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Poredbenom metodom, uz primjenu intertemporalnog i interkvalitativnog izjednačenja, izračunati će se tržišna vrijendost predmetne nekretnine.
Prema navodima predstavnice suvlasnika, stan protupravno koristi višečlana obitelj koja ne dopušta pristup te je nakon poplave i zatvaranja ventila vode za očekivati oštećenje koje je potrebno sanirati.
Za usporedbu razine opremljenosti stana omogućen je pristup stanu na prvom katu iste zgrade.
Od procijenjene vrijednosti će se oduzeti pretpostavljeni minimalni trošak adaptacije u svrhu vraćanja u prvobitno stanje.

3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene na dan vrednovanja nekretnine, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.

Kretanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina: na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj posljednje vrijeme potražnja pada. U ovom će elaboratu biti korištene usporedne vrijednosti cijena prodanih ekvivalentnih nekretnina, uz korištenje hedoničkog indeksa Hrvatske Narodne banke.
Tržište kapitala: tržišna aktivnost je slaba, no nešto bolja u odnosu na prošlu godinu.

Gospodarski razvoj područja: Za Trogir je svojstveno to što nije klasično turističko odmorište u koje gosti dolaze toliko zbog kupališnoga turizma, koliko radi upoznavanja s njegovom povijesno-kulturnom baštinom. Stoga su mu smještajni kapaciteti bili ograničeni, a turisti smješteni u širem području. Uz Hotel Medena s 1300 kreveta postoji i desetak manjih hotela, s kapacitetom od 20 do 50 kreveta. Značajni broj smještajnih kapaciteta otpada na privatni smještaj. Postoje i tri auto-kampa, s kapacitetima od 3000 mjesta.

Zbog brzog širenja nautičkoga turizma, na području Trogira izgrađene su dvije suvremene marine, s mogućnošću prihvaćanja do 500 brodova. ACI Trogir se nalazi na Čiovu, tik uz brodogradilište, a nasuprot gradskoj rivi što pruža posebne pogodnosti. Marina posjeduje mogućnost smještaja brodova tijekom cijele godine, te popravaka i održavanja brodova. ACI marina Trogir posjeduje i vlastitu flotu jedrilica od 7 do 15 metara koja se iznajmljuje tijekom cijele godine. Pustolovni je turizam u usponu, tako da uz klasične oblike iznajmljivanja sportskih plovila, padobrana, ribolova kočama i jednodnevnih krstarenja, postoji i ronilačka škola poznata širom Europe.

Demografski razvoj područja: brojnost stanovnika i dalje ne raste, no demografske mjere potaknute povoljnim kreditima za mlade obitelji mogle bi utjecati na rast cijena.

Jedino je sigurna činjenica da su cijene nekretnina znatno transparentnije nego prije, kada se češće transakcija provodila za gotov novac, pa su u ugovorima zbog nižeg poreza prikazivani netočni podaci.

BN komentar od 26.03.2026. godine:

BN Komentar

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

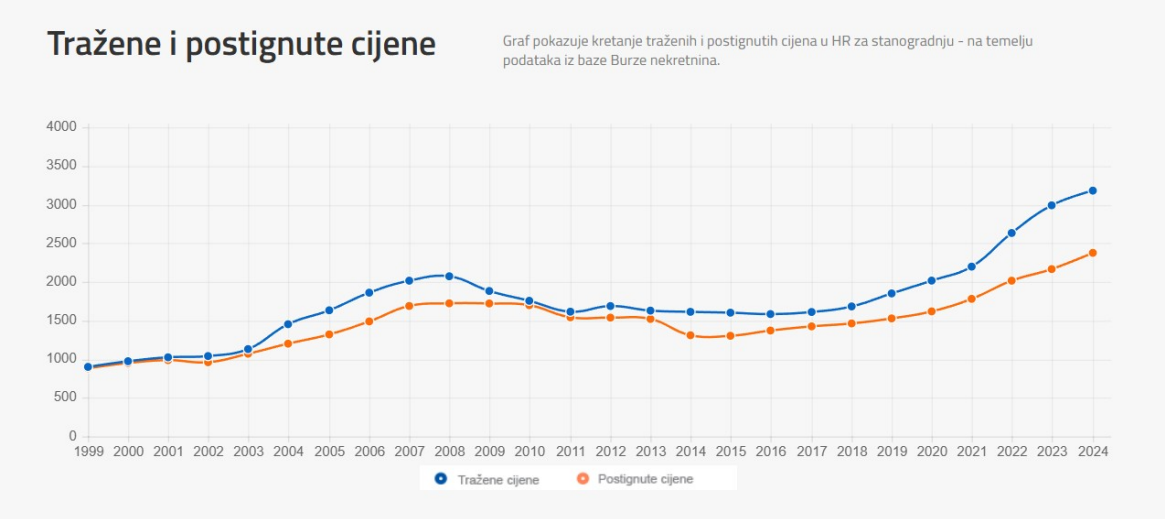
Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.

26. ožujka 2026.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina
* Molimo korisnike da kod korištenja ovih podataka navedu izvor Burza nekretnina



Dijagram 1.: BN indeks – 4/2026. (izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike)



Dijagram 2.: Kretanje razlike traženih i postignutih cijena u prometnu nekretninama (izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike)

3.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom elaboratu nalaza i mišljenja je napravljena korištenjem poredbene metode.
Dozvoljeni izvori podataka za poredbenu metodu su sljedeći:
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnom zakonu kojim se uređuje posredovanje u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka 1: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zagreba ili službene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja;
Izvor podataka 2: Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog odredbe čl. 21. st. 7. i čl. 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12);
Izvor podataka 3: Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

3.3. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine.
U ovom slučaju nema neuobičajenih okolnosti u tom smislu.

3.4. Obrazloženje i izračun

Korištena poredbena metoda je najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti, ali uz korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena kada je provedena transakcija. No, niti neke od dobivenih nekretnina nisu uzete u obzir, jer nisu zadovoljene odredbe Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 79/14), jer korištene poredbene nekretnine svojim obilježjima ne dokazuju dovoljnu sličnost sa obilježjima procjenjivane nekretnine.

Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Poredbenom metodom se utvrđuje vrijednost nekretnine usporedbom predmetne nekretnine sa Prodanima, za koje postoje podaci.

Uvjeti za mogućnost usporedbe nekretnina su sljedeći:

1. prodana nekretnina mora biti približno jednaka predmetnoj,
2. mora se nalaziti na istom području ili u neposrednoj blizini,
3. procijenjena razlika od usporedne predmetne nekretnine ne smije biti veća od 40%.

Neuobičajene okolnosti i grubo čišćenje podataka

Utjecaj neuobičajenih okolnosti (članak 4. Pravilnika) prepoznaje se: ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima, odnosno ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja izjednačenja (st.1.), ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja ili odstupanja cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa) (st.3.),
odnosno "*poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarke čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti*" (čl. 19.).



Slike 26-28: obuhvat - unutar kruga radijusa 100 m (izvor: ispu.mgipu.hr)

Stan

Slijedom gore navedenog, na prikazanom području zbog velikog broja provednih kupoprodajnih transakcija, odabrane su kupoprodajne transakcije stanova u krugu radijusa 100 m od predmetne višestambene zgrade.

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u promet	Status podatka	Broj nadzemnih eta	Godina izgradnje	Cjenovni blok
1	2568054	5851699	SPLITSKO-DAL...	OKRUG NOVI	4735	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	30.07.2026.	190.000,00 EUR	63,29 M²	PREUZETO OD ...	0	2008	OKRUG GORNJI...
2	2568055	5851731	SPLITSKO-DAL...	OKRUG NOVI	4118/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	30.07.2026.	435.000,00 EUR	265,08 M²	PREUZETO OD ...	0	2011	OKRUG GORNJI...
3	2558232	5835181	SPLITSKO-DAL...	OKRUG	1492/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	02.12.2025.	395.000,00 EUR	174,59 M²	PREUZETO OD ...	0		OKRUG GORNJI...
4	2558220	5835100	SPLITSKO-DAL...	OKRUG NOVI	4107/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	21.11.2025.	230.000,00 EUR	79,46 M²	PREUZETO OD ...	0		OKRUG GORNJI...
5	2558216	5835096	SPLITSKO-DAL...	OKRUG	159/6	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	18.10.2025.	241.000,00 EUR	74,77 M²	PREUZETO OD ...	0	2021	OKRUG GORNJI...
6	2558222	5835133	SPLITSKO-DAL...	OKRUG NOVI	4740	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	15.10.2025.	142.000,00 EUR	36,00 M²	PREUZETO OD ...	0		OKRUG GORNJI...
7	2576003	5864234	SPLITSKO-DAL...	OKRUG NOVI	4620	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	10.10.2025.	541.000,00 EUR	223,09 M²	PREUZETO OD ...	0		OKRUG GORNJI...

8	2558270	5835405	SPLITSKO-DAL...	OKRUG NOVI	4027	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	07.10.2025.	152.000,00 EUR	55,48 M²	PREUZETO OD ...	0		OKRUG GORNJI...
9	2405584	5663785	SPLITSKO-DAL...	OKRUG	1368/3	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	25.09.2025.	170.000,00 EUR	53,85 M²	PREUZETO OD ...	0	2010	OKRUG GORNJI...
10	2522258	5787269	SPLITSKO-DAL...	OKRUG NOVI	4739	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	10.09.2025.	150.000,00 EUR	44,03 M²	PREUZETO OD ...	0		OKRUG GORNJI...
11	2559001	5836858	SPLITSKO-DAL...	OKRUG NOVI	4851	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	27.08.2025.	250.000,00 EUR	110,81 M²	PREUZETO OD ...	0	2010	OKRUG GORNJI...
12	2456762	5715723	SPLITSKO-DAL...	OKRUG	960/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	25.08.2025.	125.000,00 EUR	60,29 M²	PREUZETO OD ...	0		OKRUG GORNJI...
13	2456760	5715720	SPLITSKO-DAL...	OKRUG	960/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	31.07.2025.	125.000,00 EUR	60,29 M²	PREUZETO OD ...	0		OKRUG GORNJI...
14	2558905	5836405	SPLITSKO-DAL...	OKRUG NOVI	4178	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	28.07.2025.	122.000,00 EUR	36,32 M²	PREUZETO OD ...		2000	OKRUG GORNJI...
15	2432165	5694298	SPLITSKO-DAL...	OKRUG	2203/30	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	07.07.2025.	60.000,00 EUR	36,50 M²	PREUZETO OD ...	0	2013	OKRUG DONJI -...
16	2558662	5836532	SPLITSKO-DAL...	OKRUG	1262/4	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	03.07.2025.	168.000,00 EUR	48,90 M²	PREUZETO OD ...	0	2007	OKRUG GORNJI...
17	2570105	5853791	SPLITSKO-DAL...	OKRUG	1369/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	20.06.2025.	172.000,00 EUR	60,93 M²	PREUZETO OD ...	0	2010	OKRUG GORNJI...
18	2558464	5836337	SPLITSKO-DAL...	OKRUG	157/23	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	20.06.2025.	169.000,00 EUR	52,15 M²	PREUZETO OD ...	0	2008	OKRUG GORNJI...
19	2558456	5836315	SPLITSKO-DAL...	OKRUG	1492/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	16.06.2025.	145.000,00 EUR	77,60 M²	PREUZETO OD ...	0		OKRUG GORNJI...

Tablica 1: Provedene kupoprodajne transakcije (izvor: ispu.mgipu.hr)

Pregledano je 50 kupoprodajnih transakcija, a prikazano kronološki prema datumu kupoprodajnih transakcija prvih 19.

S obzirom na dovoljan broj transakcija za usporedbu, iz daljnje analize su izuzeti prostori pod r.br. 2,3,7,11 zbog osjetno veće, odnosno br.6,14,15, -manje kvadrature.

Izuzete su transakcije s rednim br. 4,8, 10,12,13 i 19 zato što nije iskazano vrijeme gradnje.

Preostale su transkacije pod r.br.;
1,5,9,16,17,18

r.br	k.č., k.o. Okrug Gornji	P (m^2)	cijena (€)	j.c. (€/m^2)	ugovor
1	4735	63,29	190.000,00	3.002	7/26
5	159/6	74,77	241.000,00	3.223	10/25
9	1368/3	53,85	170.000,00	3.157	9/25
16	1262/4	48,90	168.000,00	3.436	7/25
17	1369/2	60,93	172.000,00	2.823	6/25
18	157/23	52,15	169.000,00	3.241	6/25

Tablica 2: Grubo čišćenje podataka

Iz daljne obrade neće biti izuzete transakcije budući da ne odstupaju znatno od medijana.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

- Prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)

Međuvremensko izjednačenje provodi se za kupoprodaje od najviše četiri godine prije dana vrednovanja (čl. 7. Pravilnika) i to na temelju javno objavljenih indeksnih nizova (čl. 6.).

Tablica J1a: Harmonizirani indeksi potrošačkih cijena

Godina	Mjesec	Bazni indeksi (2015.=100)					
		Harmonizirani indeks potrošačkih cijena (HIPC)			Harmonizirani indeks potrošačkih cijena po stalnim poreznim stopama (HIPC - SP)		
		Ukupno	Dobra	Usluge	Ukupno	Dobra	Usluge
2025.	siječanj	97.7	98.9	95.3	97.8	99.0	95.3
	veljača	97.7	98.8	95.7	97.8	98.9	95.7
	ožujak	98.2	99.1	96.3	98.2	99.2	96.3
	travanj	98.9	99.5	97.6	98.9	99.6	97.6
	svibanj	99.4	99.8	98.7	99.5	99.9	98.7
	lipanj	100.2	99.8	101.0	100.3	99.9	101.0
	srpanj	101.4	100.0	104.3	101.4	99.9	104.3
	kolovoz	101.6	99.6	105.6	101.6	99.5	105.6
	rujan	101.0	100.5	102.1	101.0	100.4	102.1
	listopad	101.2	101.1	101.5	101.2	101.0	101.5
	studeni	101.5	101.9	100.8	101.4	101.8	100.8
	prosinac	101.2	101.1	101.3	101.1	101.0	101.3
2026.	siječanj	101.3	100.8	102.1	101.1	100.6	102.1
	veljača	101.6	101.0	102.6	101.4	100.8	102.6
	ožujak	102.7	102.5	103.2	102.5	102.2	103.2
	travanj	104.2	104.0	104.7	104.3	104.1	104.7
	svibanj	104.3	103.6	105.6	104.5	103.9	105.6
	lipanj	104.4	102.7	107.9	104.4	102.8	107.9
	srpanj	105.0	102.0	111.3	105.2	102.2	111.3

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
	4. tr.	90.5	90.9	90.4	90.6	91.7	87.1
2025.	1. tr.	94.8	96.9	94.0	95.1	95.2	93.0
	2. tr.	98.7	98.1	98.9	98.1	99.5	97.9
	3. tr.	101.6	100.9	101.8	102.8	100.4	101.7
	4. tr.	104.9	104.0	105.3	104.1	104.8	107.4
2026.	1. tr.	108.4	106.3	109.2	109.0	107.2	109.8

Tablica 4: Indeksi cijena stambenih nekretnina (izvor: hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena)

Bazni Indeks na dan vrednovanja određen je kao umnožak indeksa cijene zadnjeg dostupnog kvartala (4.stupac "Jadran", 107,2 iz Q1 2026) i odnosa *IX 2026/ III 2026= 105/102,7=**1,022**,*

Tj. 107,2 *x1,022=109,6*

r.br.	P (m^2)	JC (€/m^2)	Vrijeme ugovora	Bazni ind. /dan ug.	Bazni ind. /dan vredn.	Korekc. faktor	Međuvrem. izjedn. cijena
1	63,29	3.002	7/26	*109,6*	*109,6*	1	3.002
5	74,77	3.223	10/25	*104,8*	*109,6*	1,045	3.371
9	53,85	3.157	9/25	*100,4*	*109,6*	1,091	3.446
16	48,90	3.436	7/25	*100,4*	*109,6*	1,091	3.749
17	60,93	2.823	6/25	*99,5*	*109,6*	1,102	3.110
18	52,15	3.241	6/25	*99,5*	*109,6*	1,102	3.572

Tablica 5: Međuvremensko izjednačenje jediničnih cijena

Medijan iznosi sredinu vrijednosti dvije središnje j.c., 5. i 9. ; (3.371+3.446)/2=3.409

Statistička obrada i izračun:

Statistička obrada i izračun provode se zbog utjecaja neuobičajenih okolnosti ako cijene kupoprodaje ili drugi podaci odstupaju od cijena i drugih podataka u usporednim slučajevima. U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna

odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene - medijana poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja (čl. 4. Pravilnika).

Slijedom, *nije potrebno* izuzeti niti jednu transkaciju.

Značajno odstupanje iz stavka 3. ovoga članka može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina (pravilo 2-sigma).

R. br.	P (m^2)	JC (€/m^2)	Međuvrem. izjednačena cijena*	Odstupanje od prosjeka, tj. 0d 1,117 € u %)	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	63,29	3.002	3.002	-11%	373	139,129
5	74,77	3.223	3.371	-0,1%	4	16
9	53,85	3.157	3.446	+8%	29	841
16	48,90	3.436	3.749	+11%	374	139,876
17	60,93	2.823	3.110	-7,8%	265	70,225
18	52,15	3.241	3.572	+5,8%	197	38,809

Prosjek	**3,375**

6,669

Standardno odstupanje (±): **7,28%** 207

Pravilo dva-sigma (±): 414

Tablica 7: Statistička obrada i konačni izračun jedinične cijene nekretnine

Standardno odstupanje je 7,28%, < 30%, dakle prihvatljivo (čl. 4. Pravilnika).

Vrijednost nekretnine iznosi 3,375 €/m2 x 66,04 m2 =222,885 €

Karakteristike predmetnog prostora :
- Površina: NKP 130,79 m^2
- Orjentacija: trostrano poprečno (sjever-istok-zapad)
- Okoliš: optimalni standard
- Buka i zagađenje zraka: osrednje

Interkvalitativno izjednačenje

$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gps} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{sks}$

k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

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

k_O = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

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

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

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

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

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

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

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

Tablica 6: Povoljnost stambenog prostora u višestambenoj zgradi (Prilog 5. Pravilnnika)

Koeficijenti prilagodbe:

- Katnost stana (ne iskazuje se posebno, za usporedne stanove nije poznata): $K_k = 1,08$
- Orijentacija stana (ne iskazuje se posebno - svi su stanovi jednaki): $K_o = 1,08$
- Geografski položaj (istok-zapad): $K_{gp} = 1,00$
- Utjecaj okoliša (prosječno): $K_{uo} = 1,08$
- Smanjeni komfor stanovanja (nema utjecaja): $K_{ps} = 1,00$

Kp = 0,28 x 1,08 + 0,09 x 1,08 + 0,22 x 1,00 + 0,27 x 1,08 + 0,14 x 1,00

Kp=0,3024+0,0972+0,22+0,2916+0,14
Kp=1,0512

Vrijednost nekretnine: 222,885 € x *1,0512* = **234.297 €.**

Jedinična cijena iznosi: 234,296 €/ 66,04 m^2 = **3.548 €/m2.**

Trošak adaptacije

Okvirna procjena troška adaptacije stana koja se očekuje nakon protupravnog korištenja od strane višečlane obitelji računat je uz pomoć online alata
"Cjenik adaptacija stana - Troškovnik.net" uz sljedeće parametre;
Bojanje zidova, zamjena dijela podne obloge (ker.pločica) , djelomično žbukanje i gletanje uslijed oštećenja, odnos šute i čišćenje.
U procjenu vrijednosti adaptacije ne ulaze balkon i spremište u podrumu.



Vrijednost nekretnine:
234.297 € umanjuje se za procjenjenu vrijednost adaptacije od 10.928 € te iznosi 223,369 €

4/ ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Na temelju pregleda dokumenata i očevida nekretnine upisane u
upisane u zk. ul. 5404, k.o. Okrug, Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Trogir, označene kao 6. suvlasnički dio 128/1094, etažno vlasništvo E-6, 1. dijela č. zem. 1257/5

dvosobni stan u višestambenoj zgradi, sa spremištem i parkirališnim mjestom
Rožac 18, 21220, Okrug Gornji

izračunate korisne vrijednosti površine 66,04 m2,

utvrđuje se tržišna vrijednost na dan vrednovanja 11.09.2026. godine sa iznosom od:

223,369.00 €
(slovima: dvijestotinedvadesetitritisućetristotinešesdesetidevet eura)

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 74/14), poredbenom metodom na temelju podataka sa službenih stranica Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Ante Jerićević, dipl. ing. arh.,

U Zagrebu, 11.09.2026.

.

5/ PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.
Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će zajedno sa izrađenim elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

6/ IZJAVA VJEŠTAKA

- Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
- Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovao sam kao neovisna fizička osoba, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
- Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene,
- Moja naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
- Bez posebne verifikacije pretpostavljam točnost podataka koji su mi predočeni,
- Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
- Imam potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene,
- Pri izradi ove procjene koristio sam pomoć u pogledu podataka o cijenama prodanih nekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Ante Jerićević, dipl. ing. arh.,

U Zagrebu, 11.09.2026.

PRILOZI

1)
Izvod iz katastarskog plana
za k.č.br. : 1257/5 k.o. Okrug, na dan 9.9.2026.

2)
Posjedovni list, na dan 9.9.2026.

3)
Izvadak iz zemljišne knjige,
Br.Z.K. uloška 5404, na dan 9.9.2026.

4)
Preslika građevinske dozvole, 26.3.2007.,
iz arhive predstavnika suvlasnika

5)
Preslika uvjerenja za uporabu, 2.9.2008.,
iz arhive predstavnika suvlasnika

6)
Tlocrti stana, spremišta u podrumu i situacija sa parkirališnim mjestima,
iz arhive predstavnika suvlasnika

7)
Iskaz površina iz etažnog elaborata,
iz arhive predstavnika suvlasnika

Ante Jerićević, dipl. ing. arh., stalni sudski vještak za područje- arhitektura i procjena nekretnina
pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, Bednjanska 10, 10000 Zagreb, mob. 0989287168, OIB: 51143151386

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

K.o. OKRUG
k.č.br.: 1257/5

Stanje na dan: 09.09.2026.
OSS evidencijski broj: 2582511/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 42140470cc84c0f

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://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.

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

Stanje na dan: 09.09.2026
OSS evidencijski broj: 2582511/2026

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OKRUG (Mbr. 330744)

Posjedovni list: 4600
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	128/1094	BOJANIĆ PILIP, ULICA STJEPANA ŠTAFILEJA 9, KAŠTEL ŠTAFILIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	95290018824
2	144/1094	PITMAN ANDREW FREDERICK, NORTHHAMPTON NN 6BT, 25 COTSWOLD AVENUE, DUSTON 0, UJEDINJENO KRALJEVSTVO VELIKE BRITANIJE I SJEVERNE IRSKE, VELIKA BRITANIJA (VLASNIK)	1/4	83373955688
		NEWTON IAN GEORGE, 6 GREVILLE CLOSE, BOUGHTON, NORTHAMPTON NN2 8RZ, UJEDINJENO KRALJEVSTVO VELIKE BRITANIJE I SJEVERNE IRSKE, VELIKA BRITANIJA (VLASNIK)	1/4	01059085983
		PITMAN MARIA ROSARIA, NORTHHAMPTON NN 6BT, 25 COTSWOLD AVENUE, DUSTON 0, UJEDINJENO KRALJEVSTVO VELIKE BRITANIJE I SJEVERNE IRSKE , VELIKA BRITANIJA (VLASNIK)	1/4	89082819967
		NEWTON KATHLEEN PATRICIA, 6 GREVILLE CLOSE, BOUGHTON, NORTHAMPTON NN2 8RZ, UJEDINJENO KRALJEVSTVO VELIKE BRITANIJE I SJEVERNE IRSKE, VELIKA BRITANIJA (VLASNIK)	1/4	32790339054
3	96/1094	JERKOVIĆ ZDENKA, ZENICA, KOVČEVA 33 (VLASNIK)	1/1	67530907871
4	92/1094	PEJIC DRAGAN, LANGELID 2,ŠVEDSKA,57260 OSKARSHAMN (VLASNIK)	1/2	45960353960
		PEJIC MARINKO, SKOGSHALLS V.7,ŠVEDSKA,57260 OSKARSHAMN (VLASNIK)	1/2	67408808578
5	94/1094	VOSS FREDRIK, BISKOP JENSNILSSONSGATE 17A, 0659 OSLO, KRALJEVINA NORVEŠKA (VLASNIK)	1/2	40729512185
		VOSS-NILSEN HEIDI BERIT, JENSNILSSONGATE 17 A, 0659 OSLO,KRALJEVINA NORVEŠKA (VLASNIK)	1/2	83220028519
6	128/1094	ARMINDA D.O.O., KNEZA VIŠESLAVA 24,SPLIT (VLASNIK)	1/1	
7	144/1094	VUGER ŠTEFICA, ZAGREB,I.RESNIK 63 A (VLASNIK)	1/1	54099186155
8	126/1094	GANGAUNE D.O.O., SPLIT, MARINA DRŽIĆA 16, (VLASNIK)	1/1	83821526879

1

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
9	142/1094	SMOTTEBRATEN D.O.O., DRŽIĆEVA 16,SPLIT (VLASNIK)	1/1	99580566393

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
		1257/5	**KOBILJAK**	**820**	**2**		
			OSTALO NEPLODNO	613			
			ZGRADA	207			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**820**			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine «, br. 156/22, 130/25), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 42140491da77e0a

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.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR
Stanje na dan: 09.09.2026. 18:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330744, OKRUG

Broj ZK uloška: 5404

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18283/2026
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.	1257/5				820	Pripis iz uloška 1109
		NEPLODNO			613	
		ZGRADA			207	
		UKUPNO:			**820**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Prijenos iz Z.U.1109 Primlj: 12.rujna 2003 Z-1553/03,Z-2909/05,Z-2956/05 Na temelju sudske nagodbe od 12.prosinca 2005. P-522/03,ugovora o kupnji nekretnine od 15.12.2005. br.OV-5209/05 i Izvadka iz sudskog registra od 15.prosinca 2005. br.R3-10340/05 uknjižuje se pravo služnosti puta,kolnika i staze u čitavoj površini u korist č.zgr.308,č.zem.1257/5, a na teret č. zem. 1257/36 Z. U. 1110.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 128/1094 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
dijela č.zem.1257/5 povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine što u naravi čini samostalnu uporabnu cjelinu DVOSOBNI STAN 1 u prizemlju zgrade površine 55,61 m2,a stanu pripada i balkon ukupne podne površine 8,83 m2,spremište a1 ukupne podne površine 3,84 m2 i parking mjesto 1 ukupne površine 12,50 m2		
BOJANIĆ PILIP, OIB: 95290018824, ROŽAC 18, OKRUG GORNJI 21220 TROGIR		
2. Suvlasnički dio: 144/1094 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
dijela č.zem.1257/5 povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine što u naravi čini samostalnu uporabnu cjelinu DVOSOBNI STAN 2 u prizemlju zgrade površine 59,35 m2,a stanu pripada i balkon ukupne podne površine 9,05 m2,balkon ukupne podne površine 8,83 m2, spremište a2 ukupne podne površine 3,91 m2 i parking mjesto 2 ukupne površine 12,50 m2		
2.1. Suvlasnički dio etaže: 1/4		
PITMAN ANDREW FREDERICK, OIB: 83373955688, NORTHHAMPTON NN 6BT, 25 COTSWOLD AVENUE, DUSTON 0, UJEDINJENO KRALJEVSTVO VELIKE BRITANIJE I SJEVERNE IRSKE, VELIKA BRITANIJA		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **09.09.2026. 18:44:28** Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330744, OKRUG **Broj ZK uloška: 5404**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.2. Suvlasnički dio etaže: 1/4		
NEWTON IAN GEORGE, OIB: 01059085983, 6 GREVILLE CLOSE, BOUGHTON, NORTHAMPTON NN2 8RZ, UJEDINJENO KRALJEVSTVO VELIKE BRITANIJE I SJEVERNE IRSKE, VELIKA BRITANIJA		
2.3. Suvlasnički dio etaže: 1/4		
PITMAN MARIA ROSARIA, OIB: 89082819967, NORTHHAMPTON NN 6BT, 25 COTSWOLD AVENUE, DUSTON 0, UJEDINJENO KRALJEVSTVO VELIKE BRITANIJE I SJEVERNE IRSKE , VELIKA BRITANIJA		
2.4. Suvlasnički dio etaže: 1/4		
NEWTON KATHLEEN PATRICIA, OIB: 32790339054, 6 GREVILLE CLOSE, BOUGHTON, NORTHAMPTON NN2 8RZ, UJEDINJENO KRALJEVSTVO VELIKE BRITANIJE I SJEVERNE IRSKE, VELIKA BRITANIJA		
3. Suvlasnički dio: 96/1094 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) **dijela č.zem.1257/5 povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine što u naravi čini samostalnu uporabnu cjelinu JEDNOSOBNI STAN 3 na prvom katu zgrade površine 40,06 m2,a stanu pripada i balkon ukupne podne površine 8,36 m2,spremište a3 ukupne podne površine 4,09 m2 i parking mjesto 3 ukupne površine 12,50 m2** **JERKOVIĆ ZDENKA, OIB: 67530907871, KOČEVA I KOČEVSKA ČIKMA 33, ZENICA, BOSNA I HERCEGOVINA, BOSNA I HERCEGOVINA**		
4. Suvlasnički dio: 92/1094 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) **dijela č.zem.1257/5 povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine što u naravi čini samostalnu uporabnu cjelinu JEDNOSOBNI STAN 4 na prvom katu zgrade površine 38,36 m2,a stanu pripada i balkon ukupne podne površine 8,97 m2,spremište a4 ukupne podne površine 4,09 m2 i parking mjesto 4 ukupne površine 12,50 m2** **1/2 PEJIC DRAGAN, OIB: 45960353960, LANGELID 2,ŠVEDSKA,57260 OSKARSHAMN** **1/2 PEJIC MARINKO, OIB: 67408808578, SKOGSHALLS V.7,ŠVEDSKA,57260 OSKARSHAMN**		
5. Suvlasnički dio: 94/1094 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) **dijela č.zem.1257/5 povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine što u naravi čini samostalnu uporabnu cjelinu JEDNOSOBNI STAN 5 na prvom katu zgrade površine 38,36 m2,a stanu pripada i balkon ukupne podne površine 9,35 m2,spremište a5 ukupne podne površine 2,37 m2 i parking mjesto 5 ukupne površine 12,50 m2**		
5.1. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
VOSS HELENE JOHANSEN, OIB: 67782717545, SKOGDUEVEIEN 18, 2032 MAURA, NORVEŠKA		
5.2. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
VOSS ØYVIND, OIB: 55427812448, MINKVEIEN 22, 2030 NANNESTAD, NORVEŠKA		
6. Suvlasnički dio: 128/1094 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) **dijela č.zem.1257/5 povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine što u naravi čini samostalnu uporabnu cjelinu DVOSOBNI STAN 6 na drugom katu zgrade površine 55,76 m2,a stanu pripada i balkon ukupne podne površine 8,31 m2,spremište a6 ukupne podne površine 4,41 m2 i parking mjesto 6 ukupne površine 12,50 m2** **ARMINDA D.O.O., KNEZA VIŠESLAVA 24,SPLIT**		
5.1	Zaprimljeno 04.01.2011. broj Z-16/11 Na temelju tužbe zaprimljene u Općinskom sudu u Splitu 18. 12. 2010. g. P2-6521/10 zabilježuje se spor tužitelja Armida d.o.o. iz Splita, Kneza Višeslava 24 protiv tuženika Plausus d.o.o. iz Splita, Mejaši I 42, Nikša Bašić iz Splita, Krležina 14 i Zvonimir Parlov iz Splita, Hrvatskih iseljenika 16 A, radi raskida ugovora i dr.	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **09.09.2026. 18:44:28** Stranica: 2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330744, OKRUG

Broj ZK uloška: 5404

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.2	Zaprimljeno 29.03.2021.g. pod brojem Z-12316/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl. br. St-61/2021-2 od 01. ožujka 2021. godine.	na 6 (1.1)
6.3	Zaprimljeno 23.04.2026.g. pod brojem Z-18283/2026 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ: ST-61/2021 23.04.2026, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnine stečajnog dužnika Stečajna masa iza ARMINDA d.o. o. za poslovanje nekretninama u stečaju, OIB: 79578456689, iz Petrinjska ulica 28, Zagreb 10000.	na 6 (1.1)
7. Suvlasnički dio: 144/1094 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) **dijela č.zem.1257/5 povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine što u naravi čini samostalnu uporabnu cjelinu DVOSOBNI STAN 7 na drugom katu zgrade površine 60,07 m2,a stanu pripada i balkon ukupne podne površine 8,88 m2,balkon ukupne podne površine 8,64 m2, spremište a7 ukupne podne površine 4,28 m2 i parking mjesto 7 ukupne površine 12,50 m2** **VUGER ŠTEFICA , OIB: 54099186155, ZAGREB,I.RESNIK 63 A**		PRIJENOS NA B2
8. Suvlasnički dio: 126/1094 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) **dijela č.zem.1257/5 povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine što u naravi čini samostalnu uporabnu cjelinu DVOSOBNI STAN 8 u potkrovlju zgrade površine 54,65 m2,a stanu pripada i balkon ukupne podne površine 8,77 m2,spremište a8 ukupne podne površine 4,51 m2 i parking mjesto 8 ukupne površine 12,50 m2** **GANGAUNE D.O.O., OIB: 83821526879, SPLIT, MARINA DRŽIĆA 16,**		
9. Suvlasnički dio: 142/1094 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) **dijela č.zem.1257/5 povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine što u naravi čini samostalnu uporabnu cjelinu DVOSOBNI STAN 9 u potkrovlju zgrade površine 59,17 m2,a stanu pripada i balkon ukupne podne površine 8,85 m2,balkon ukupne podne površine 9,17 m2, spremište a9 ukupne podne površine 3,36 m2 i parking mjesto 9 ukupne površine 12,50 m2** **SMOTTEBRATEN D.O.O., OIB: 99580566393, DRŽIĆEVA 16,SPLIT**		
2.1	Zaprimljeno 16.11.2009. broj Z-4005/09 Zabilježuje se odbacivanje prijedloga predlagatelja SMOTTEBRATEN d.o.o. za poslovanje nekretninama,M.Držića 16,Split radi uknjižbe prava vlasništva.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.09.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 737541/2026

Kontrolni broj: 42140493965bd71

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, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **09.09.2026. 18:44:29** Stranica: 3

Ovo rješenje postalo je konačno-pravomoćno u upravnom postupku dana 23.04.07.g.

ovlaštenju
Samostalni upravni referent

REPUBLIKA HRVATSKA
UREĐ DRŽAVNE UPRAVE
U SPLITSKO - DALMATINSKOJ ŽUPANIJI
Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko - pravne poslove
Ispostava u Trogiru

KLASA : UP/I-361-03/06-01/185
URBROJ: 2181-05/09-07-09
Trogir, 26.03.07.god./JK

Ured državne uprave u Splitsko - dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko - pravne poslove, Ispostava u Trogiru, rješavajući povodom zahtjeva "ARMINDA" D.O.O. iz Splita, Hrv.Nar.Preporoda 5, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju građevine, temeljem članka 85. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 175/03 i 100/04), te članka 202. ZUP-u preuzetog Zakonom o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku u RH (NN 53/91),
i z d a j e

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Investitoru "ARMINDA" D.O.O. iz Splita, Hrv.Nar. Preporoda 5, odobrava se rekonstrukcija stambene građevine opisane kao čest.zgr.308. izgrađene na zemljištu opisanom kao čest. zem. 1257/5 k.o. OKRUG prema glavnom projektu zajedničke oznake A-44/05 sastavljenom iz slijedećih dijelova:

a) arhitektonski projekt broj TD 44/05 izrađen od pravne osobe registrirane pod tvrtkom "ARCHING" d.o.o. iz Šibenika.

b) građevinski projekt broj TD 23/06 izrađen od pravne osobe registrirane pod tvrtkom "GRAĐEVINSKI PROJEKT" d.o.o. iz Šibenika.

c) elektrotehnički projekt broj TD 56/06 izrađen od pravne osobe registrirane pod tvrtkom "ELEKTROMIX" d.o.o. iz Šibenika.

d) projekt građevinsko - fizikalnih svojstava građevine broj TD 44F/05 izrađen od pravne osobe registrirane pod tvrtkom "ARCHING" d.o.o. iz Šibenika.

e) projekt vodovoda, odvodnje i hidrantske mreže broj TD ViK,H 87/06 izrađen od Ureda ovlaštenoga inženjera strojarstva Dane Škarice,dipl.ing.stroj. iz Šibenika.

f) prikaz mjera zaštite od požara broj TD 44P/05 izrađen od pravne osobe registrirane pod tvrtkom "ARCHING" d.o.o. iz Šibenika.

Glavni projekt je prilog i sastavni dio građevinske dozvole.

II. Građenju se može pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole i izvedbenog projekta /čl.84. i čl.72 Zakona o gradnji (NN 175/03 i 100/04)/.

Investitor na vlastitu odgovornost i rizik može pristupiti građenju na temelju konačne građevinske dozvole /čl.84. Zakona o gradnji (NN 175/03 i 100/04)/.

III. Građevinska dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je građevinska dozvola izdana ne započne u roku od dvije godine od dana njene pravomoćnosti.

Važenje građevinske dozvole može se na zahtjev investitora jednom produžiti za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o gradnji (NN 175/03 i 100/04) i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana građevinska dozvola.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor "ARMINDA" D.O.O.iz Splita, Hrv.Nar.Preporoda 5, podnio je dana 06.11.06. godine zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju građevine navedene u izreci ovog rješenja.

Svom zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole investitor je priložio:

1. lokacijsku dozvolu KLASA:UP/I-350-05/05-01/580, URBROJ: 2181-05/09-05-07, od 20.04.2006.godine.

2. tri primjerka glavnog projekta sastavljenog iz dijelova navedenih u izreci ovog rješenja,izrađenog od osoba registriranih za obavljanje poslova projektiranja, sukladnog članku 74., članku 65. te čl. 82. st.1. Zakona o gradnji (NN 175/03 i 100/04);

3. pisano izvješće o kontroli glavnog projekta obvezno prema Pravilniku o kontroli projekata (NN 89/00), a glede:
- mehaničke otpornosti i stabilnosti, izrađeno od ovlaštenog revidenta Matka Drinkovića,dipl.ing.građ. iz "BIRO-STAN" d.o.o. iz Šibenika, broj 11/2007 od 03.02.2007.god.
- zaštite od buke , izrađeno od ovlaštenog revidenta mr.sc. Vladimira Šimetina,dip.ing.građ. sa "INSTITUT GRAĐEVINARSTVA HRVATSKE" d.d. u Zagrebu, broj 29-144/07 od 05.03.2007.godine.
- uštede energije i toplinske zaštite, izrađeno od ovlaštenog revidenta mr.sc.Vladimira Šimetina,dipl.ing.građ. sa "INSTITUT GRAĐEVINARSTVA HRVATSKE" d.d. u Zagrebu, broj 29-143/07 od 05. 03.2007.godine.

4. dokaz da ima pravo rekonstrukcije na građevnoj čestici, uporabljivoj građevini opisanoj kao čest.zgr. 308 izgrađena na

čest.zem. 1257/5 k.o. OKRUG;
- izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Trogiru, ZKU 1109 izdan 21.06.2006.godine.
- parcelacioni elaborat,ovjeren i sproveden u katastru.
- rjršenje katastra za novoformirane čest.zem. od 23.02.2007.god.
- preris katastarskog plana novoformiranih čest.zem. od 19.03.07.

U postupku koji je prethodio donošenju ovog rješenja pribavljene su slijedeće potvrde obvezne prema članku 82. stavku 2. Zakona o gradnji:
a) zapisnik MUP, PU Splitsko - dalmatinska, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite,Inspektorat unutarnjih poslova, Broj:511-12-18-29487/1-2006 sastavljen dana 13.03.07.

Povodom podnesenog zahtjeva prethodno je postupljeno po odredbi čl.90. st.1. Zakona o gradnji (NN 175/03 i 100/04), te je utvrđeno da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskim uvjetima utvrđenima konačnom lokacijskom dozvolom KLASA:UP/I-350-05/05-01/580, URBROJ:2181-05/09-05-7 od 20.04.2006. godine, da su pribavljene potvrde iz čl.82. st.2. Zakona o gradnji, da su uz zahtjev za izdavanje ove građevinske dozvole priloženi dokumenti propisani čl.88. st.2. Zakona o gradnji, te da je do predmetne građevne čestice osiguran pristup s javno - prometne površine.

Također je utvrđeno da je izvršena uplata komunalnog doprinosa (potvrda KLASA:UP/I-350-06/06-01/79,URBROJ:2184-04-05/07-1 izdana od Općine Okrug dana 28.02.2007.godine), te da je izvršena uplata vodnog doprinosa (potvrda KLASA:UP/I-325-08/06-01/457, URBROJ:374-3404-2-06-3, izdana 28.02.2007.god.).

U svrhu utvrđivanja relevantnih činjenica izvršen je očevid na građevnoj čestici 13.12.2007.godine i o tome sačinjen zapisnik.

Pritom je utvrđeno da na predmetnoj parceli nisu započeti radovi na izgradnji građevine.

Prije izdavanja ovog rješenja strankama u postupku pružena je mogućnost uvida u glavni projekt radi izjašnjenja izlaganjem poziva na predmetnoj građevinskoj parceli, odnosno građevini i na oglasnoj ploči ove Ispostave dana 13.12.2007.godine.

Po pozivu na uvid u glavni projekt radi izjašnjenja nije se odazvala nijedna stranka.

Prema svemu iznesenom, utvrđeno je da je investitor ispunio sve propisane uvjete za izdavanje građevinske dozvole, te je temeljem članka 101. Zakona o gradnji (NN 175/03 i 100/04) riješeno kao u izreci.

Pristojba na zahtjev u iznosu od 20,00 kuna po tar.br.1.,

te pristojba na rješenje u iznosu od 2.206,00 Kn po tar.br. 63. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96, 95/97, 131/97, 68/98, 163/03, 17/04, 110/04, 158/05 i 129/06) propisno su naplaćene.

Troškovi postupka za donošenje ovog rješenja u iznosu od 100,00 kn uplaćeni su na žiro - račun broj:2390001-1100012233.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva u Zagrebu, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana dostave ovog rješenja.

Žalba se predaje neposredno putem ovog tijela, pismeno ili poštom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Pristojba na žalbu iznosi 50,00 kuna po tar.br. 3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96, 95/97, 131/97, 68/98, 163/03, 17/04, 110/04, 158/05 i 129/06).

VODITELJ PODODSJEKA

Josip Kuzmanić, dipl. inž. građ

DOSTAVITI:

1. "ARMINDA" D.O.O.
   Split, Hrv.Nar.Preporoda 5
2. Građevinska inspekcija
   Split, Put Brodarice 6
3. Evidencija, ovdje
4. Arhiva, ovdje
5. Općina Okrug
   Okrug Gornji
6. Oglasna ploča Ispostave 8 dana
7. Služba za gospodarstvo
   Kaštel Sućurac, Ulica braće Radić 1

Primljeno
Otpremlj.
26 -03- 2007

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje
Splitsko-dalmatinskoj županiji
Ispostava Trogir

KLASA: 361-05/08-02/201
URBROJ:2181/1-14-08-08-04
Trogir, 02.09.2008.godine

Upravni odjel za prostorno uređenje Splitsko dalmatinske županije, Ispostava Trogir povodom zahtjeva [redacted] za izdavanje uvjerenja za uporabu građevine, na temelju članka 333. stavka 1. i članka 342. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine", br. 76/07), izdaje

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je stambena građevina katnosti podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje (Pod. + P + 2 + Pot.) izgrađena na [redacted] u pogledu vanjskih gabarita, uključujući i smještaj građevine na građevnoj čestici, te namjene, izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom koju je izdala ova Služba Klasa:UP/I-361-03/06-01/185, Urbr:2181-05/09-07-09 od 26.03.2007.godine, pravomoćne s danom 23.04.2007. godine

2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovoga uvjerenja utvrđene na očevidu održanom dana 01.09.2008.godine, te nakon uvida u potvrdu Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Odjela inspekcijskog nadzora, Područne jedinice u Splitu Klasa:362-01/08-12/6601, Urbroj:531-07-1-23-08-02 od 11.08.2008.godine da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine iz točke 1. ovoga uvjerenja, njezina evidentiranja u katastarskom operatu, izdavanja dječnika za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu i brisanje zabilježbe u zemljišnim knjigama da prilikom njezina upisa nije priložena uporabna dozvola.

361-05/08-02/201

2

4. Upravna pristojba za izdavanje ovoga uvjerenja po Tar. broju 63 točki 3.podtočki 1. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/95, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 800,00 kuna plaćena je u cijelosti.

REPUBLIKA HRVATSKA - SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU - SPLITSKO-DALMATINSKE ŽUPANIJE - SPLIT

[redacted], dipl. ing. građ

DOSTAVITI:

1. [redacted]
2. Spis - ovdje
3. Evidencija, ovdje

ARCHING d.o.o, ŠIBENIK
22 000, Prilaz tvornici 39; tel: (022) 215 417, 214 882 fax:214 908

GRAĐEVINA: REKONSTRUKCIJA STAMBENOG OBJEKTA U TROGIRU-OKRUG, na ČEST.ZGR. 308 i čest.zem. 1257/5 K.O. Okrug

INVESTITOR: «ARMINDA» D.O.O., Hrvatskog Nar. prep. 5, Split

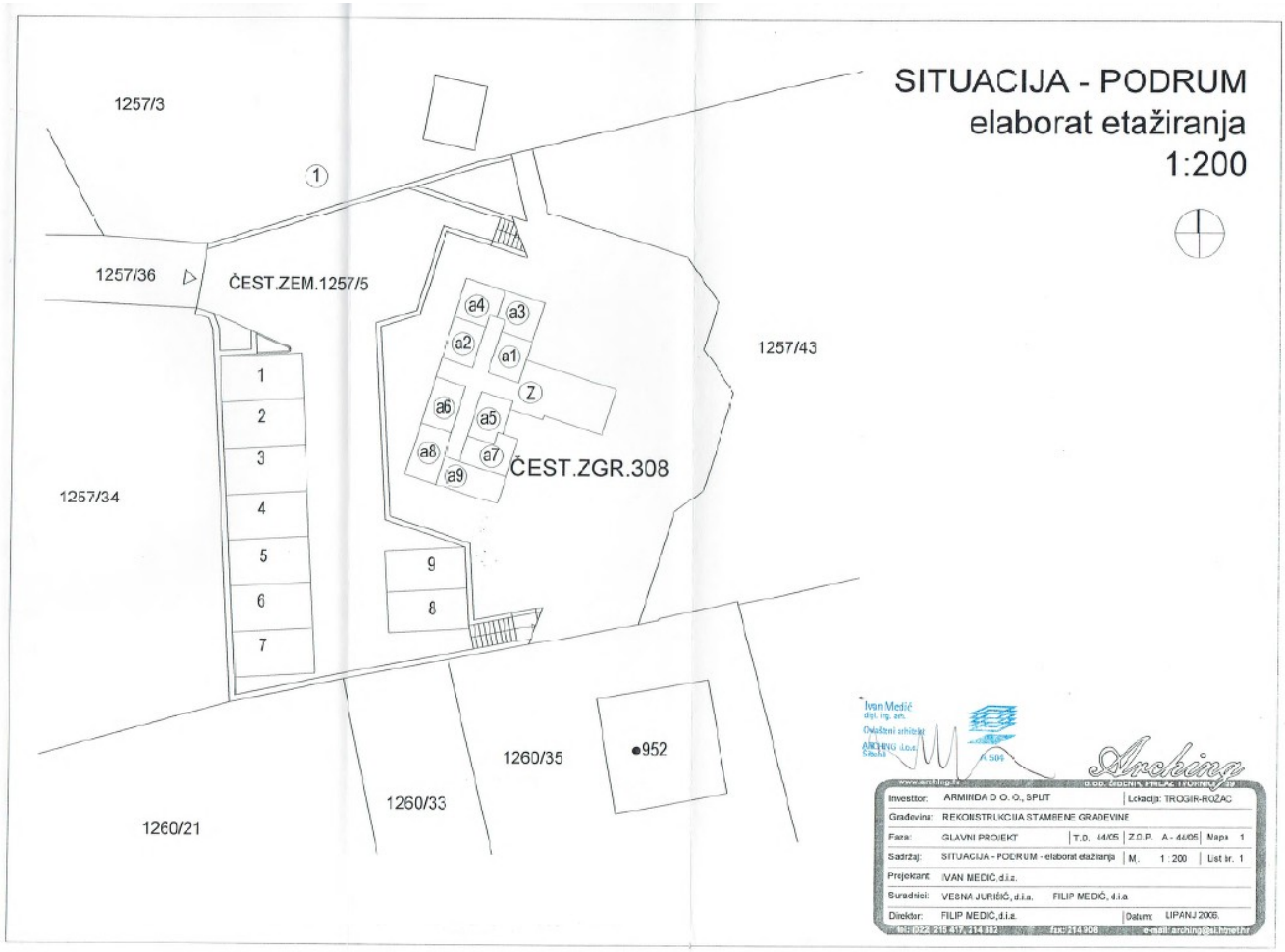
FAZA: GLAVNI PROJEKT

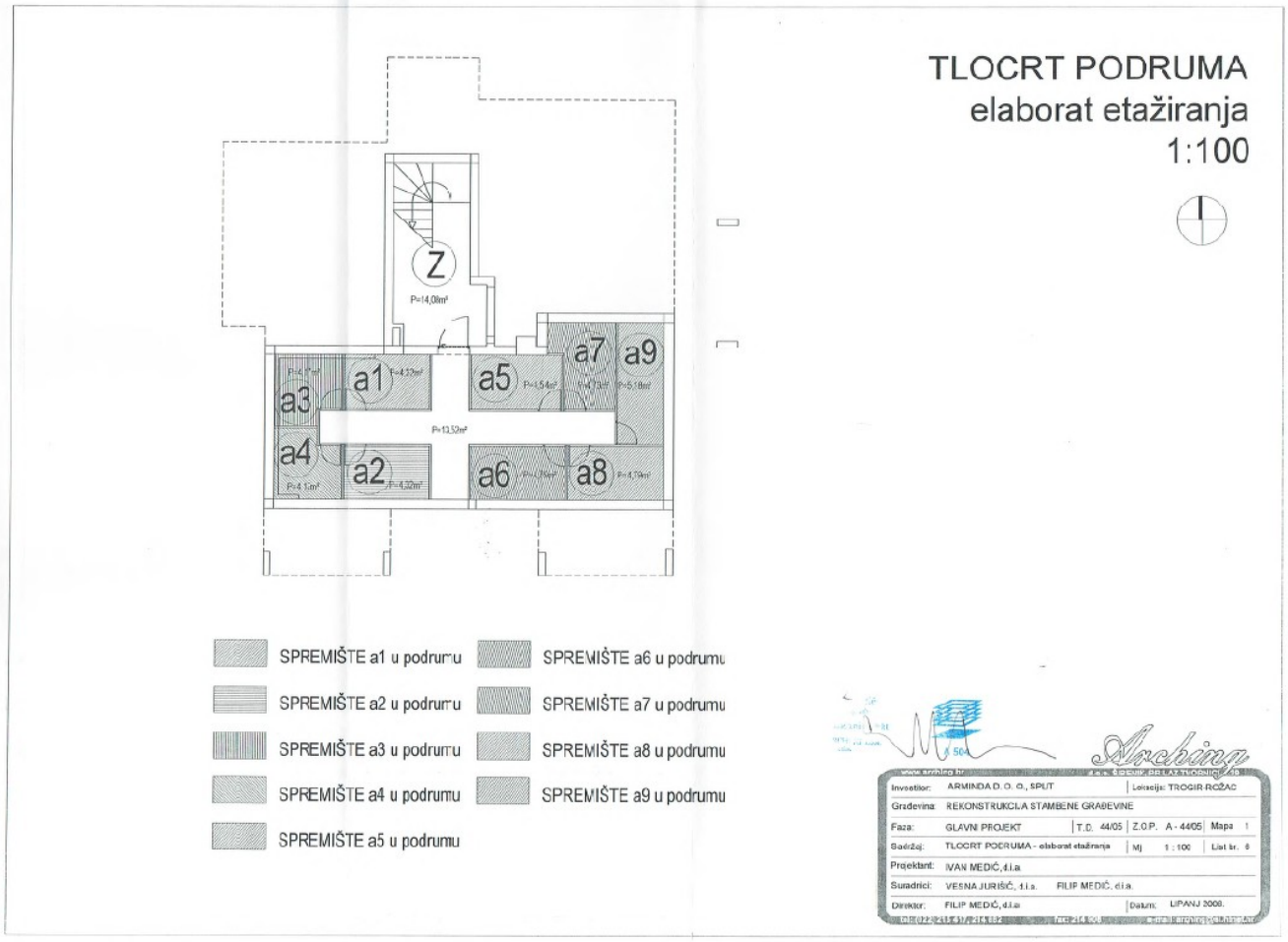
BROJ T.D.: 44/05

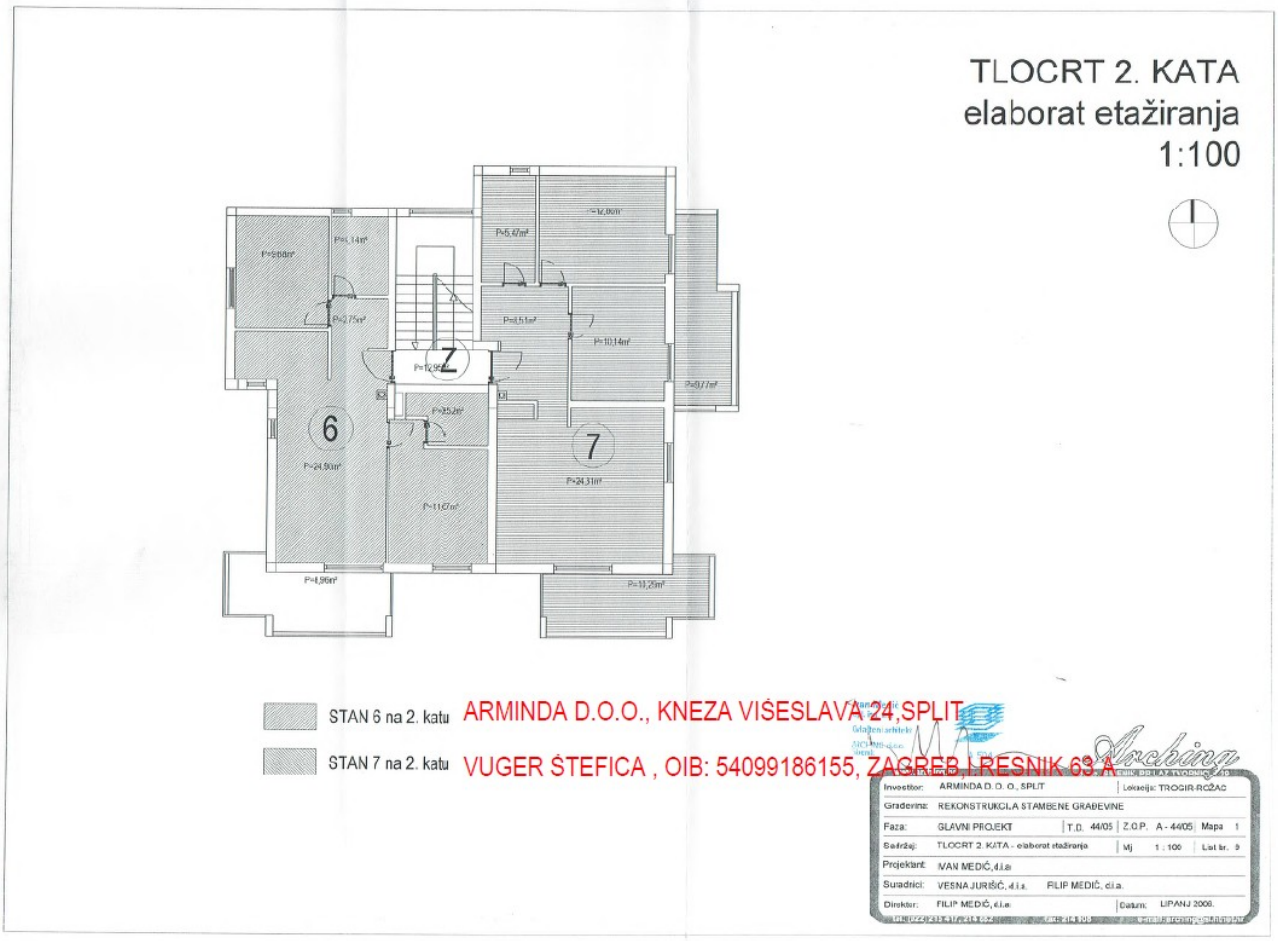
ELABORAT ETAŽIRANJA - DIOBE

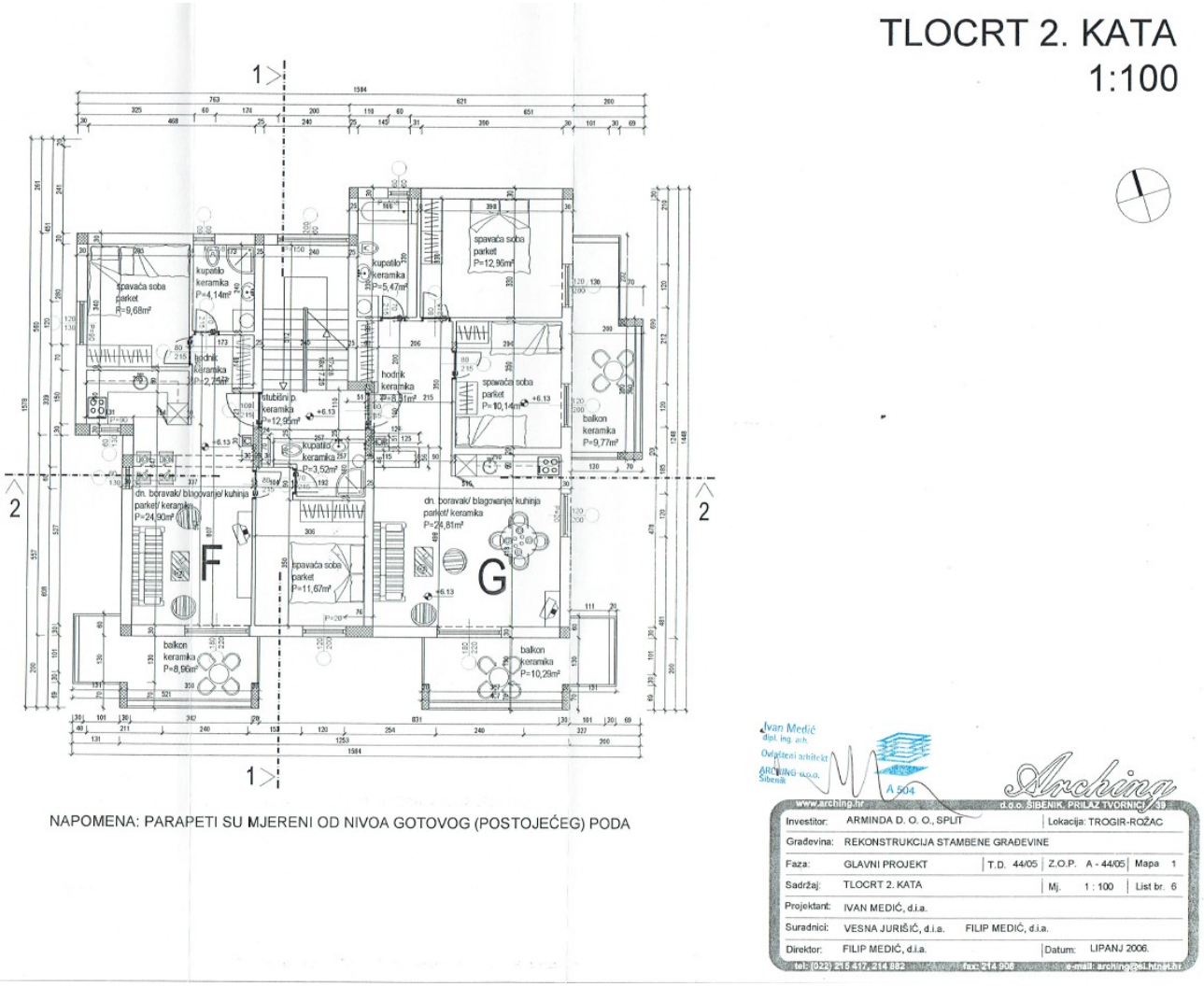
ARCHING d.o.o, ŠIBENIK
22 000, Prilaz tvornici 39; tel: (022) 215 417, 214 882 fax:214 908

etaža	indeks	Opis	površina	Redukcijski koeficijent	Reducir. površina	Suvlasnički dio	vlasnik
2.kat	6	**Stan6**				1113/10000	Arminda d.o.o.
		hodnik	2,75	0,97	2,67		
		kupatilo	4,14	0,97	4,02		
		kupatilo	3,52	0,97	3,41		
		spavaća soba	9,68	0,97	9,39		
		spavaća soba	11,67	0,97	11,32		
		kuhinja, blagovaona dnevni boravak	24,90	0,97	24,15		
		balkon	8,96	0,97	8,69		
		ukupno stan 6			**63,65**		
		Pripadak6					
		Parking mjesto 6			12,50		
		Spremište a6	4,79	0,97	4,64		
		ukupno pripadak 6			17,17		
		Stan7					


SITUACIJA - PODRUM
elaborat etažiranja
1:200
1257/3
1257/36
ČEST.ZEM.1257/5
1257/43
1257/34
ČEST.ZGR.308
1260/35
952
1260/33
1260/21
Investitor: ARMINDA D.O.O., SPLIT
Lokacija: TROGIR-ROŽAC
Građevina: REKONSTRUKCIJA STAMBENE GRAĐEVINE
Faza: GLAVNI PROJEKT
Sadržaj: SITUACIJA - PODRUM - elaborat etažiranja
Projektant: IVAN MEDIĆ, d.i.a.
Suradnici: VESNA JURIĆIĆ, d.i.a. FILIP MEDIĆ, d.i.a.
Direktor: FILIP MEDIĆ, d.i.a.
Datum: LIPANJ 2006.


TLOCRT PODRUMA
elaborat etažiranja
1:100
Z
P=14,08m²
a1
a2
a3
a4
a5
a6
a7
a8
a9
P=12,52m²
SPREMIŠTE a1 u podrumu
SPREMIŠTE a2 u podrumu
SPREMIŠTE a3 u podrumu
SPREMIŠTE a4 u podrumu
SPREMIŠTE a5 u podrumu
SPREMIŠTE a6 u podrumu
SPREMIŠTE a7 u podrumu
SPREMIŠTE a8 u podrumu
SPREMIŠTE a9 u podrumu
Archina
Investitor: ARMINDA D. O. O., SPLIT
Lokacija: TROGIR-ROŽAC
Gradevina: REKONSTRUKCIJA STAMBENE GRABEVINE
Faza: GLAVNI PROJEKT
T.D. 44/05
Z.O.P. A - 44/05
Mapa 1
Sadržaj: TLOCRT PODRUMA - elaborat etažiranja
M.j. 1 : 100
List br. 6
Projektant: IVAN MEDIĆ, d.i.a.
Suradnici: VESNA JURIŠIĆ, d.i.a.
FILIP MEDIĆ, d.i.a.
Direktor: FILIP MEDIĆ, d.i.a.
Datum: LIPANJ 2009.


TLOCRT 2. KATA
elaborat etažiranja
1:100
6
7
Z
STAN 6 na 2. katu
STAN 7 na 2. katu
ARMINDA D.O.O., KNEZA VIŠESLAVA 24,SPLIT
VUGER ŠTEFICA , OIB: 54099186155, ZAGREB, RESNIK 63 A
Investitor: ARMINDA D.O.O., SPLIT
Lokacija: TROGIR-RČAC
Gradevina: REKONSTRUKCIJA STAMBENE GRAĐEVINE
Faza: GLAVNI PROJEKT
T.D. 44/05
Z.O.P. A - 44/05
Mapa 1
Sadržaj: TLOCRT 2. KATA - elaborat etažiranja
Mj 1 : 100
List br. 9
Projektant: IVAN MEDIĆ, d.i.a.
Suradnici: VESNA JURIŠIĆ, d.i.a.
FILIP MEDIĆ, d.i.a.
Direktor: FILIP MEDIĆ, d.i.a.
Datum: LIPANJ 2006.


TLOCRT 2. KATA
1:100
spavaća soba parket P=9,68m²
kupatilo keramika P=4,14m²
spavaća soba parket P=12,96m²
kupatilo keramika P=5,47m²
hodnik keramika P=2,25m²
hodnik keramika P=8,31m²
spavaća soba parket P=10,14m²
balkon keramika P=9,77m²
dn. boravak/ blagovanje/ kuhinja parket/ keramika P=24,90m²
kupatilo keramika P=3,52m²
dn. boravak/ blagovanje/ kuhinja parket/ keramika P=24,81m²
spavaća soba parket P=11,67m²
F
G
balkon keramika P=8,96m²
balkon keramika P=10,25m²
1
2
NAPOMENA: PARAPETI SU MJERENI OD NIVOA GOTOVOG (POSTOJEĆEG) PODA
Ivan Medić dipl. ing. arh. Ovlašteni arhitekt ARCHING d.o.o. Šibenik
A 504
Arching
www.arching.hr
d.o.o. ŠIBENIK, PRILAZ TVORNICI 33
Investitor: ARMINDA D. O. O., SPLIT
Lokacija: TROGIR-ROŽAC
Građevina: REKONSTRUKCIJA STAMBENE GRAĐEVINE
Faza: GLAVNI PROJEKT
T.D. 44/05
Z.O.P. A - 44/05
Mapa 1
Sadržaj: TLOCRT 2. KATA
Mj. 1 : 100
List br. 6
Projektant: IVAN MEDIĆ, d.i.a.
Suradnici: VESNA JURIŠIĆ, d.i.a. FILIP MEDIĆ, d.i.a.
Direktor: FILIP MEDIĆ, d.i.a.
Datum: LIPANJ 2006.
tel: (022) 215 417, 214 882
fax: 214 906
e-mail: arching@skhin.hr