



AGENCIJA MIJANOVIĆ D.O.O.

📍 Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split

☎ +385 21 48 48 48

✉ info@a-m.hr

📠 +385 91 616 1636

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Broj elaborata: 114/2026-1

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Nekretnina: č.zem.br. 273/1 k.o. Seget

k.č.z. 746/1 k.o. Seget

Lokacija: Seget, Seget Vranjica

Naručitelj: Stačajna masa iza GREEN YARD 100 j.d.o.o. u stečaju, Ulica put Jersan 2, Murter, OIB: 36807353852

Datum: 30.03.2026.

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

SADRŽAJ:

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA
4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUNA
12. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK
13. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350

URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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



8Cn1sL1qE0mPL0gZHpD-Lw

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



8Cn1sL1qE0mPLOGZHpD-Lw

3.**POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina, Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

4.**STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

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

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

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

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

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

5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA

5.1. ZADATAK:

Sukladno zahtjevu Naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti za građevinsko zemljište oznake k.č.z. 746/1, k.o. Seget;

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine a prema zadatku Naručitelja. Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE

Dan očevida: 29.03.2026.

Dan kakvoće: 29.03.2026.

Dan vrednovanja: 30.03.2026.

Naručitelj: Stačajna masa iza GREEN YARD 100 j.d.o.o. u stečaju, Ulica put Jersan 2, Murter, OIB: 36807353852

5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Četvrt: Seget Vranjica

Grad: Seget

Županija: Splitsko-dalmatinska

Upis: Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: Seget

ZK IZVADAK: 3741

Nekretnina: č.zem.br. 273/1 k.o. Seget

k.č.z. 746/1 k.o. Seget

Osnova procjene: Tržišna vrijednost zemljišta i pripadajućih poboljšica

Za potrebe: Za osobne potrebe

Kategorija zemljišta: **1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.**

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina nalazi se u Segetu Vranjici. Na dan očevida predmetna nekretnina predstavlja građevinsko zemljište s započetim građevinskim radovima. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Nekretnina I. kategorije.

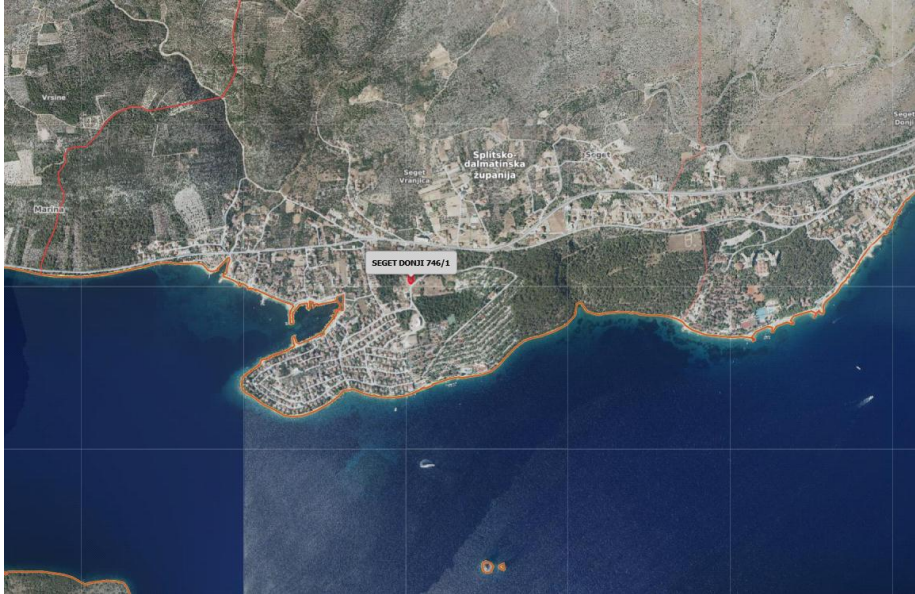
Pristup: Nekretnina ima direktan pristup na JPP

Napomena za prist.

Odvodnja: Terenom

Dozvole ishođene na čestici: **GRAĐEVINSKU DOZVOLU
KLASA: UP/I-361-03/23-01/000120 URBROJ: 2181/1-11-00-08/09-24-0019 Trogir,
31.01.2024.godine**

5.4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA MAKRO

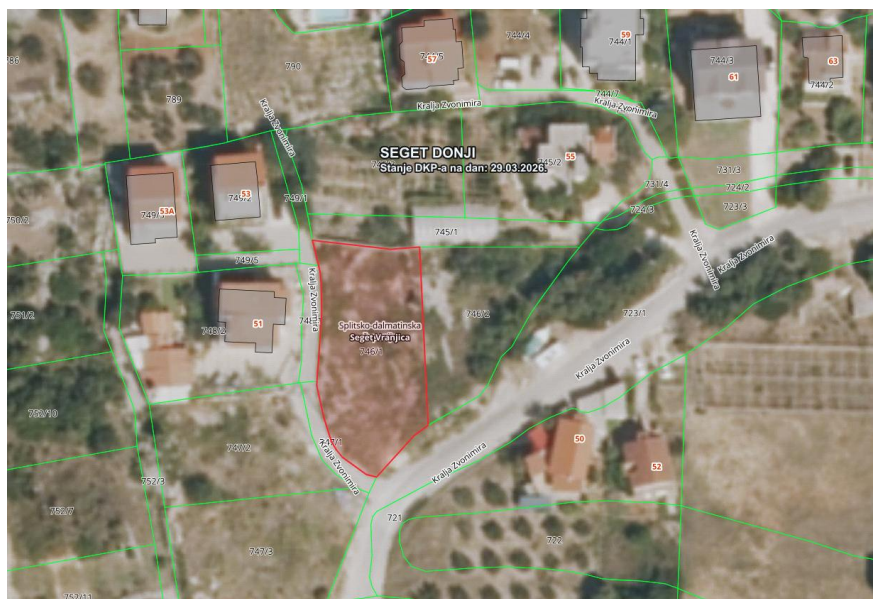


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske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

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Hrvatska je imala 3,871.833 stanovnika. Hrvati čine više od 90 % stanovništva, a najbrojnija manjina su Srbi. Najveći dio stanovništva je kršćanske vjere, dok je među kršćanima najviše vjernika katoličke vjeroispovijesti.

Prema političkomu ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija, a u ekonomskom smislu okrenuta je tržišnomu gospodarstvu. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. godine.[3][4] Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlantskog ugovora, Europske unije i Schengenskog prostora.

MIKRO



Identifikacija izvršena prema podacima iz katastra

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

6.1. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

ZK izvadak: E IZVADAK OD 30.03.2026.

Općinski sud: Split/ZK odjel Trogir

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest - ZK (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos.List	
Seget	3741	273/1		Seget	746/1	2628	847,00

Opis nekretnine: ORANICA

Ukupna površina čest: 847,00 m²

Površina koja se procjenjuje: 847,00 m²

Vlasnik (zemljišnik) ZK 3741
2. Vlasnički dio: 1/1
GREEN YARD 100 J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 15565568016, KNEZA DOMAGOJA 73,
SEGET DONJI 21220 TROGIR

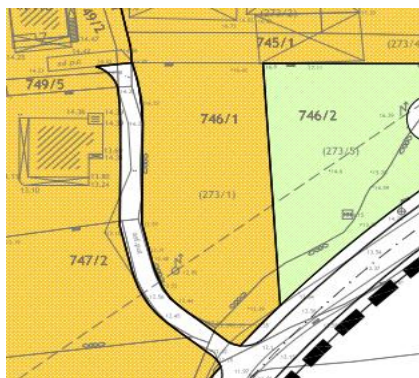
Posjedni (katastar): Sukladno upisu

Teret: NEMA sukladno upisu u ZK

Napomena: -

6.2. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

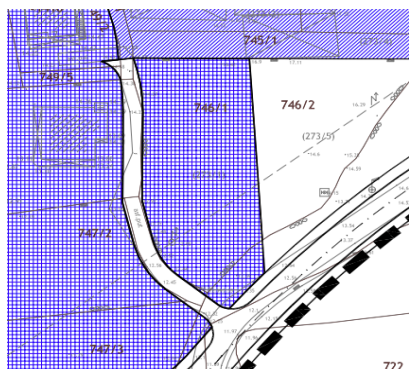
Sukladno izmjenama i dopunama UPU centar Seget Vranjica („Službeni glasnik Općine Seget, broj: 8/18, 2/19, 2/20) kartografski prikazi br. 1. "korištenje i namjena površina", predmetna nekretnina nalazi se u zoni mješovite namjene M1.



MJESOVITA NAMJENA
M1-pretežito stambena
M2-poslovna i stambena

Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA	
Općina / grad:	OPĆINA SEGET	
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA CENTAR SEGET VRANJICA	
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1 000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Izmjena i dopuna plana "Službeni glasnik Općine Seget", broj 8/18, 2/19	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Izmjena i dopuna plana "Službeni glasnik Općine Seget", broj 2/20	
Javna rasprava (datum objave) "Slobodna Dalmacija" od 29.04.2019. godine	Javni uvid održan od: 08.05.2019. godine do: 15.05.2019. godine	
Ponovna javna rasprava (datum objave) "Slobodna Dalmacija" od 09.08.2019. godine	Ponovni javni uvid održan od: 19.08.2019. godine do: 26.08.2019. godine	
Druga ponovna javna rasprava (datum objave) "Slobodna Dalmacija" od 15.10.2019. godine	Drugi ponovni javni uvid održan od: 23.10.2019. godine do: 30.10.2019. godine	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: mr.sc. Ivo Sorić	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (N.N. br 153/13, 65/17, 114/18, 39/19) Klasa: 350-02/19-13/109 Ur.broj: 531-06-1-2-20-5 Datum: Zagreb, 30. siječnja 2020. godine		

Sukladno izmjenama i dopunama UPU centar Seget Vranjica („Službeni glasnik Općine Seget, broj: 8/18, 2/19, 2/20) kartografski prikazi br. 4. "način i uvjeti gradnje", predmetna nekretnina nalazi se u zoni nove gradnje.



NOVA GRADNJA

Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA	
Općina / grad:	OPĆINA SEGET	
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA CENTAR SEGET VRANJICA	
Naziv kartografskog prikaza:	NAČIN I UVJETI GRADNJE	
Broj kartografskog prikaza:	4.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1 000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Izmjena i dopuna plana "Službeni glasnik Općine Seget", broj 8/18, 2/19	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Izmjena i dopuna plana "Službeni glasnik Općine Seget", broj 2/20	
Javna rasprava (datum objave) "Slobodna Dalmacija" od 29.04.2019. godine	Javni uvid održan od: 08.05.2019. godine do: 15.05.2019. godine	
Ponovna javna rasprava (datum objave) "Slobodna Dalmacija" od 09.08.2019. godine	Ponovni javni uvid održan od: 19.08.2019. godine do: 26.08.2019. godine	
Druga ponovna javna rasprava (datum objave) "Slobodna Dalmacija" od 15.10.2019. godine	Drugi ponovni javni uvid održan od: 23.10.2019. godine do: 30.10.2019. godine	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: mr.sc. Ivo Sorić	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (N.N. br 153/13, 65/17, 114/18, 39/19) Klasa: 350-02/19-13/109 Ur.broj: 531-06-1-2-20-5 Datum: Zagreb, 30. siječnja 2020. godine		

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 18.

(6) Najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorištenosti (kisN) za izgradnju stambenih građevina iznosi 0,8 za građevine visine $Po+(S)P+2$, odnosno 1,05 za građevine najveće visine $Po+(S)P+4$.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

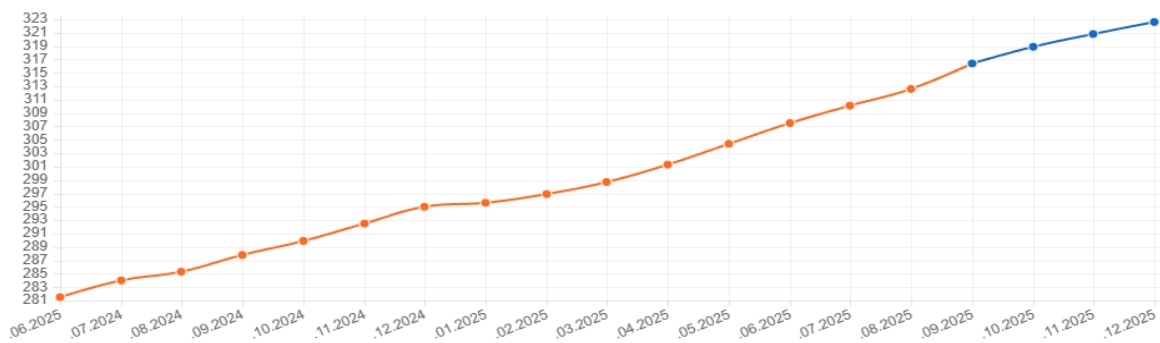
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljene projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

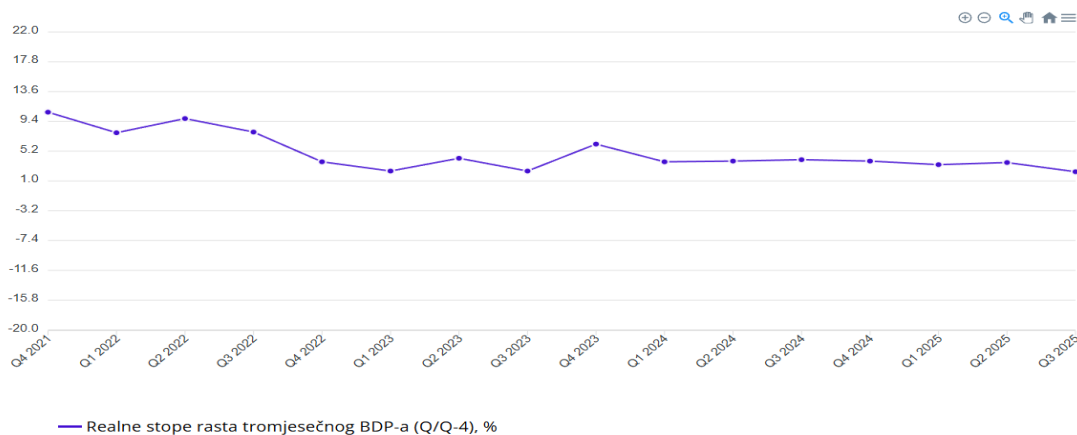
BN Index

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



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

Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



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

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA


8.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbeni metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Segetu, oznake k.č.z. 7/2, k.o. Seget Donji. Zemljište je površine 597 m². Kupoprodaja je obavljena 23.08.2022. za iznos od 150000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1779698
Datum pregleda	30.3.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4860202
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.11.2022
Površina u prometu	597,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.126.567,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	150.000,00
Datum ugovora	23.08.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SEGET VRANJICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Trogiru, oznake k.č.z. 947, k.o. Žedno. Zemljište je površine 691 m². Kupoprodaja je obavljena 25.10.2024. za iznos od 276400 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2426256
Datum pregleda	2.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5688675
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.12.2025
Površina u prometu	691,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	276.400,00
Datum ugovora	25.10.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ARBANIJA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



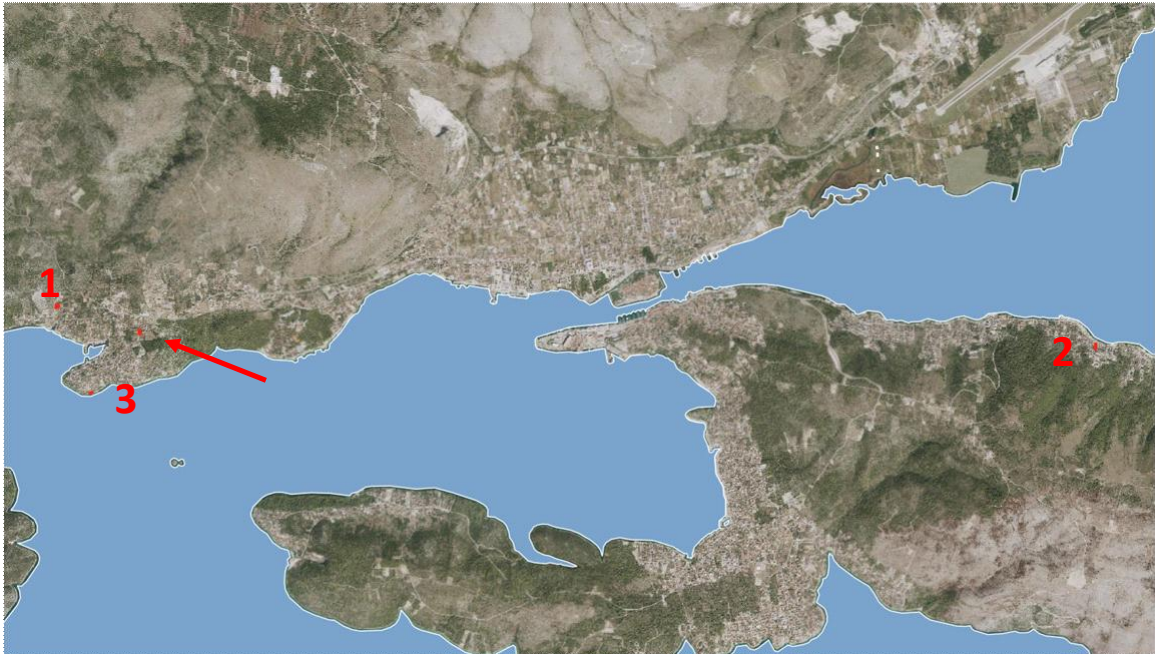
Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Segetu , oznake k.č.z. 488/2, k.o. Seget Donji. Zemljište je površine 45 m2. Kupoprodaja je obavljena 03.11.2023. za iznos od 22404,86 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2136419
Datum pregleda	2.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5287843
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.06.2024
Površina u prometu	45,00
Vrijednost nekretnine (KN)	168.809,42
Vrijednost nekretnine (EUR)	22.404,86
Datum ugovora	03.11.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SEGET VRANJICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Prikaz lokacije procjenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta



9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

METODA PROCJENE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

Temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.


Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetne nekretnine predstavljaju građevinsko zemljište, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Othert
2021.	Q1	134,19	113,37	132,80	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	Q4						

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Seget	Seget	Trogir	Seget
Lokacija	Seget Vranjica	Seget Vranjica	Arbanija	Seget Vranjica
Nekretnina	Grad. zem.	Grad. zem.	Grad. zem.	Grad. zem.
Izvor podataka		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podataka	namjera prodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	30.03.2026.	23.08.2022.	25.10.2024.	03.11.2023.
Površina (m ²)	847,00	597,00	691,00	45,00
Cijena (€)	-	150.000,00	276.400,00	22.404,86
Cijena (€/m ²)		251,26	400,00	497,89

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	1Q2026	3Q2022	4Q2024	4Q2023
DZS indeks cijena nekretnina	213,36	155,80	195,50	179,04
Vremensko usklađenje	-	36,90%	9,10%	19,20%
Korigirana vrijednost po m ²		343,97	436,40	593,48

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	343,97	436,40	593,48
Prosječna prilagođena cijena	457,95	457,95	457,95
Apsolutno odstupanje od prosjeka	113,98	21,55	-135,53
Relativno odstupanje od prosjeka	24,89%	4,71%	29,59%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	113,98	21,55	-135,53
Kvadrat odstupanja	12.991,44	464,40	18.368,38
Standardno odstupanje		103	
Dvostruko standardno odstupanje		206	
Pravilo 2 - σ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji izračun moguće je ući s sve 3 transakcije.

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	-	343,97	436,40	593,48
Kis	1,05	0,80	1,20	0,80
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,02	0,90	1,10	0,90
Faktor povećanja/umanjenja (Kp)	1,00	1,14	0,93	1,14
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	493,01	393,13	407,59	678,31
LOKACIJA				
Opis	Dobra	Malo lošija	Dobra	Malo bolja
Korekcijski faktor	-	5%	0%	-5%
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Opis	700 - 1000	<700 m ²	<700 m ²	<700 m ²
Korekcijski faktor	-	-5%	-5%	-5%
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis	str od 1 : 2,5	str od 1 : 2,5	od 1 : 2,5 do 1 : 5	str od 1 : 2,5
Korekcijski faktor	-	0%	10%	0%
KONFIGURACIJA				
Opis	ravno	ravno	ravno	ravno
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
CESTOVNI PRISTUP				
Opis	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Korekcijski faktor	-	0%	0%	0%
INFRASTRUKTURA				
Opis	na parceli	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu
Korekcijski faktor	-	10%	10%	10%
Ukupno usklađenje (max +/- 40%)		10%	15%	0%
Prilagođena cijena	526,49	432,44	468,73	678,31

11. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUNA

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLA PODUDARNOSTI			
Međuvrmski izjednačena cijena (€/m ²)	343,97	436,40	593,48
Interkvalitativno izjednačena cijena	432,44	468,73	678,31
Razlika (%)	25,72%	7,41%	14,29%
Kontrola (< 40%)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar ±40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvrmski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	432,44	468,73	678,31
Prosječna prilagođena cijena	526,49	526,49	526,49
Apsolutno odstupanje od prosjeka	94,05	57,76	-151,82
Relativno odstupanje od prosjeka	17,86%	10,97%	28,84%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	94,05	57,76	-151,82
Kvadrat odstupanja	8.845,40	3.336,22	23.049,31
Standardno odstupanje	108,37		
Dvostruko standardno odstupanje	216,74		
Pravilo 2 - σ (sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNA PRILAGOĐENA CIJENA (€/m ²) - I. kategorije			
526,49			

12. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

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

č.zem.br. 273/1 k.o. Seget
k.č.z. 746/1 k.o. Seget

CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I. KATEGORIJE			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena (€)
k.č.z. 3048/1 k.o. Trogir	847,00	526,49	445.937,03

GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE			
Opis	količina	Cijena (€/m ² ; €/m ³)	Ukupna cijena (€)
Projektna dokumentacija (obračun po BGP)	888,30	40,00	35.532,00
Izvedeni temelji + temeljna ploča. (obračun po m ³)	190,57	350,00	66.699,50
POBOLJŠICE SVEUKUPNO:			102.231,50

- SVEUKUPNO:

548.168,53 €

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

550.000,00 €

U prikazanim cijena nisu uključeni porezi i PDV.

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

U Splitu 30.03.2026.

13. PRILOZI

PRILOG 1





PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL TROGIR
Stanje na dan: 30.03.2026. 19:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330680, SEGET

Broj ZK uložka: 3741

Broj zadnjeg dnevnika: Z-46707/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	273/1	DRAŽICE ORANICA			847 847	
		UKUPNO:			847	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GREEN YARD 100 J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 15565568016, KNEZA DOMAGOJA 73, SEGET DONJI 21220 TROGIR	
2.3	Zaprimljeno 27.10.2025.g. pod brojem Z-46707/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. ST-460/2025-5 OD 27.10.2025, STEČAJNI POSTUPAK.	na 2 (2.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.03.2026.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.03.2026. 19:15

PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SEGET DONJI (Mbr. 330680)

Posjedovni list: 2628

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GREEN YARD 100 J.D.O.O. U STEČAJU, KNEZA DOMAGOJA 73, SEGET DONJI 21220 TROGIR, HRVATSKA (VLASNIK)	15565568016

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dno	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		746/1	DRAŽICE	847	41		
			ORANICA	847			
Ukupna površina katastarskih čestica				847			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SEGET DONJI
k.č.br.: 746/1

Stanje na dan: 30.03.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvomo mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
 Špišitsko-dalmatinska Œupanija
 Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno ureenje
 Odsjek u Trogiru

KLASA: UP/I-361-03/23-01/000120
 URBROJ: 2181/1-11-00-08/09-24-0019
 Trogir, 31.01.2024.godine

Špišitsko-dalmatinska Œupanija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno ureenje, Odsjek u Trogiru, OIB 40781515492, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji su podnijeli investitori GREEN YARD 100 J.d.o.o., HR-21220 Seget Donji, Kneza Domagoja 73, OIB 15565668016, te HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, OIB 46830600751 po opunomoćenici DIANI TADIĆ, HR-21000 Split, ANTUNA BRANKA ŠIMIĆA 17, OIB 06246388461, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dozvoljava se investitorima GREEN YARD 100 J.d.o.o., HR-21220 Seget Donji, Kneza Domagoja 73, OIB 15565668016, te HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, OIB 46830600751:

- graenje zgrade stambene namjene, 2.b skupine, slobodnostojeća stambena zgrada, katnosti P+4K sa ravnim neprohodnim krovom, sa petnaest stambenih jedinica, razvijenog tlocrta unutar maksimalnih gabarita 11,40m x 22,40m, visine 15,90m mjereno od najniže kote ureenog terena uz graevinu do ploče,
- zahvat u prostoru infrastrukture namjene energetskeg sustava (graevina u sustavu distribucije električne energije), 2.b skupine, kabiliranje dijela 10kV kabelskog voda, polaganje 20(10)kV 3x1x185mm² aluminijskog kabela, polaganje 2 AB stupa kojima se vrši prijelaz dalekovoda u kabel, sama trasa dalekovoda se ne mjenja

na postojećoj graevnoj čestici kat.č.z.746/1 (z.k.č.z.273/1 k.o.Seget), površine 847m², k.o. Seget Donji (Seget Donji),

u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake GY-56/2022, koji je sastavni dio ove graevinske dozvole za koji je glavni projektant Diana Tadić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 4247, a sadržava:

MAPA 1

arhitektonski projekt, oznake 56/2022 od 10.2023. godine

- projektant: Diana Tadić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 4247
- projektantski ured: VESTRUM PROJEKT J.d.o.o., HR-21220 Trogir, Momarska 24, OIB 49105378354

MAPA 2

graevinski projekt - projekt konstrukcije, oznake 56/2022 od 10.2023. godine

- projektant: Sanja Uvodić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 5258
- projektantski ured: VESTRUM PROJEKT J.d.o.o., HR-21220 Trogir, Momarska 24, OIB 49105378354

KLASA: UP/I-361-03/23-01/000120, URBROJ: 2181/1-11-00-08/09-24-0019

Ove elektroničke kopije ispunjene su kvalifikativnim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti su vaŒivi na postojećoj numeriranoj zbirnici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted List (<https://ec.europa.eu/eu-trusted-list/>). U potpisu je ugraen vremenski pečat.

1/8



MAPA 3

građevinski projekt - projekt vodovoda I odvodnje, oznake 56/2022 od 10.2023. godine

- projektant: Sanja Uvodić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 5258
- projektantski ured: VESTRUM PROJEKT J.d.o.o., HR-21220 Trogir, Momarska 24, OIB 49105378354

MAPA 4

elektrotehnički projekt, oznake E-674/22 od 10.2023. godine

- projektant: Andrija Radan, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 2746
- projektantski ured: KENOTRON d.o.o., HR-21000 Split, R. Boškovića 12, OIB 37103831954

MAPA 5

građevinski projekt - projekt toplinske zaštite i uštede energije elaborat zaštite od buke, oznake 56/2022 od 10.2023. godine

- projektant: Sanja Uvodić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 5258
- projektantski ured: VESTRUM PROJEKT J.d.o.o., HR-21220 Trogir, Momarska 24, OIB 49105378354

MAPA 6

strojarski projekt - projekt termotehničkih instalacija, oznake GIH-05/23 od 10.2023. godine

- projektant: Radoslav Knežić, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 2143
- projektantski ured: PINK PROJEKT J.d.o.o., HR-21210 Solin, Ulica Stjepana Radića 22, OIB 76145403412

MAPA 7

građevinski projekt - projekt izmještanja (kabliranja) dijela 10kV dalekovoda, oznake G-674-22-K od 11.2023. godine

- projektant: Tino Kodžoman, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5680
- projektantski ured: KENOTRON d.o.o., HR-21000 Split, R. Boškovića 12, OIB 37103831954

MAPA 8

elektrotehnički projekt - izmještanje (kabliranje) dijela 10kV dalekovoda, oznake E-674-22-K od 10.2023. godine

- projektant: Andrija Radan, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 2746
- projektantski ured: KENOTRON d.o.o., HR-21000 Split, R. Boškovića 12, OIB 37103831954.

- III. Ova dozvola prestaje važiti ako se ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

OBRAZLOŽENJE

Investitori GREEN YARD 100 J.d.o.o., HR-21220 Seget Donji, Kneza Domagoja 73, OIB 15565568016, te HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, OIB 46830600751 po opunomoćenici DIANI TADIĆ, HR-21000 Split, ANTUNA BRANKA ŠIMIĆA 17, OIB 06246388461, zatražili su podneskom zaprimljenim dana 15.05.2023. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje zgrade stambene namjene, 2.b skupine, slobodnostojeća stambena zgrada, katnosti P+4K sa ravnim neprohodnim krovom, sa petnaest stambenih jedinica,



razvijenog bočta unutar maksimalnih gabarita 11,40m x 22,40m, visine 15,90m mjereno od najniže kote uređenog terena uz građevinu do ploče

- zahvat u prostoru infrastrukture namjene energetskeg sustava (građevina u sustavu distribucije električne energije), 2.b skupine, kabiliranje dijela 10kV kabelskog voda, polaganje 2D(10)kV 3x1x185mm² aluminijskog kabela, polaganje 2 AB stupa kojima se vrši prijelaz dalekovoda u kabel, sama trasa dalekovoda se ne mijenja

na postojećoj građevnoj čestici kat.č.z.746/1 (z.k.č.z.273/1 k.o.Seget), površine 847m², k.o. Seget Donji (Seget Donji), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) glavni projekt u elektroničkom obliku, te ovjeren ispis glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole
- b) priložena su izvješća o kontroli glavnog projekta od strane ovlaštenih revidenata
 - Milan Novković G 1117 dipl.ing.građ.
 - * 114 GREEN YARD-HEP - VESTRUM PROJEKT j.d.o.o. dig - izvješće o kontroli glavnog projekta s obzirom na mehaničku otpornost i stabilnost
- c) nostrifikacija projektna dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje
- d) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
 - * HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrodalmacija Split, HR-21000 Split, Poljska cesta 73
 - Izdana potvrda glavnog projekta - Potvrda glavnog projekta od 11.01.2024. godine
 - * Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
 - Izdana potvrda glavnog projekta - Potvrda glavnog projekta (potvrda usklađenosti glavnog projekta HAKOM-a), KLASA: 381-03/23-02/18210, URBROJ: 378-06-3-24-02 od 09.01.2024. godine
 - * Državni inspektorat, Područni ured Split, Služba sanitarne inspekcije, HR-21000 Split, Put Brodarice 6
 - nije utvrđeno u roku, smatra se da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim uvjetima
 - * Općina Seget, HR-21218 Seget Donji, Trg hrvatskog viteza Špiro Ševo Frzešin 1
 - Izdana potvrda glavnog projekta - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 360-02/23-01/107, URBROJ: 2181-48-4/4-10-24-2 od 09.01.2024. godine
 - * Županijska uprava za ceste Split, HR-21000 Split, Ruđera Boškovića 22
 - Izdana potvrda glavnog projekta - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 340-08/23-04/0888, URBROJ: 2181-164-30007-23-0002 od 02.01.2024. godine
 - * VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o. Split, HR-21000 Split, Hercegovačka 8
 - Izdana potvrda glavnog projekta - Potvrda glavnog projekta, URBROJ: 30888 od 03.01.2024. godine
 - * Hrvatske vode, VGO za slivove južnoga Jadrana, HR-21000 Split, Vukovarska 35
 - Izdana suglasnost, potvrda odnosno dozvola - Potvrda glavnog projekta (vodopravna potvrda Hrvatskih voda), KLASA: 326-08/23-02/0004718, URBROJ: 374-24-3-24-2 od 10.01.2024. godine

KLASA: UPI-161-01/23-01/000126, URBROJ: 2111/1-11-00-00/01-24-0019

3/0

Ova elektronička isprava potpisana je i/ili ovlaštenim elektroničkim potpisom sukladno (EU uredbi) (eIDAS Regulation), a ista je vidljiva na posljednjoj numeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted List (<https://european.europa.eu/electronic-trusted-list>). U potpisu je ugrađen vremenski pečat.



- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba inspekcijских poslova Split, HR-21120 Solin, Zvonimirova 114
 - Izdana potvrda glavnog projekta - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 246-02/23-04/7663, URBROJ: 611-01-388-24-2 od 11.01.2024. godine

e) priložen je dokaz pravnog interesa

- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišno-knjižni odjel Trogir, z.k.ul. 3741, k.o. Seget, od 31.05.2023. godine, pod brojem 367386/2023 Saiglasnost HEP ODS-u d.o.o. da može biti subinvestitor ovjerena u Javnoj bilježnici Željane Bluk, dana 21.12.2023.godine Broj: OV-11236/2023

Zahjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
- c) uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 4. Zakona o gradnji:
 - PPUO Seget ("Službeni glasnik Općine Seget", broj 1/04, 7/05 (usklađenje - ZOP), 3/16, 4/16 (pročišćeni tekst), 6/18, 7/18 (pročišćeni tekst))
 - UPU centar Seget Vranjica ("Službeni glasnik Općine Seget", broj 3/08, 2/11 (ispravak greške), 5/16, 1/17 (ispravak greške), 1a/17 (pročišćeni tekst), 2/20).

Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu gore navedenog plana i to:

- prema PPUO Seget kartografskom prikazu 4d. „Građevinska područja naselja“, unutar neizgrađenog, neuređenog dijela građevinskog područja naselja
- prema UPU centar Seget Vranjica kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena“ unutar područja mješovite namjene M1 – pretežitno stambena.
- prema UPU centar Seget Vranjica kartografskom prikazu 4. "Način i uvjeti gradnje", unutar područja nova gradnja.

Kartografski prikazi iz prostornog plana sa legendom i sastavnicom prilaže spisu.

Članak 3a.

(1) Unutar obuhvata plana mogu se graditi stambene, stambeno-poslovne, poslovno-stambene, gospodarske, društvene i športsko-rekreacijske građevine.

- zgrada je stambena

(2) U slučaju izgradnje građevine izričito stambene namjene na građevnoj čestici, ista se može graditi unutar sve tri zone, I to M1, M2 ili S, a prema uvjetima iz članka 18. ovih odredbi.

- zgrada izričito stambene namjene unutar zone M1.

Članak 18.

(1) Stambenom građevinom smatra se građevina za stalno ili povremeno stanovanje s mogućim poslovnim prostorom ukoliko ne ugrožava okolinu bukom, ne zagađuje zrak, vodu i to prema odredbama posebnih zakona.



(2) Na građevnom području naselja moguća je izgradnja stambenih slobodno stojećih i dvojnih građevina.

- slobodnostojeća zgrada.

(3) Svaka građevna čestica u građevinskom području namijenjena za gradnju novih građevina i rekonstrukciju, zamjenu, nadogradnju ili dogradnju postojećih građevina mora biti priključena na prometnu površinu najmanje širine kolnika prometne površine od 3,0 m (dopušta se odstupanje do 5% širine). Ukoliko do pojedinih građevnih čestica ne postoji ili nije obveznim urbanističkim planom određena ni uctana prometna površina tada se, radi omogućavanja kolnog pristupa građevnoj čestici, može formirati pristup minimalne širine 3,0 m koji mora biti u javnoj upotrebi. Kolni pristup se mora vezati na neku od prometnih površina uctanih u grafičkom dijelu elaborate urbanističkog plana uređenja. Izuzetno, ukoliko se zbog konfiguracije terena ne može omogućiti kolni pristup građevnoj čestici obavezno je uređenje pješakačkog pristupa minimalne širine 1,5 m ili korištenje prava služnosti samo preko jedne susjedne čestice zemljišta. U tom slučaju je obavezno osigurati protupožarne uvjete i čišćenje septičke jame cisternom, ukoliko je ovim odredbama omogućena gradnja septičke jame. U tom slučaju odgovarajući broj parkirališnih mjesta mora biti osiguran na drugoj čestici zemljišta, minimalne površine 70 m² i na udaljenosti od najviše 200 m od građevne čestice sa glavnom građevinom. Ta čestica zemljišta na kojoj je organizirano parkiralište više se ne može prenamijeniti za gradnju stambenih i drugih građevina. Za postojeće građevine i interpolaciju novih građevina između postojećih građevina, omogućava se pristup na prometnu površinu prema lokalnim uvjetima (postojeći pristupi, ulice, nerazvrstane ceste i dr.) ako je moguć prolaz vozilima i ako se ne ugrožava sigurnost odvijanja prometa.

- prometna površina širine veće od 3m, Ulica kralja Zvonimira.

(4) Najmanja dozvoljena veličina građevne čestice za izgradnju slobodnostojeće građevine najveće visine Po+(S)P+4KPo(S)+P+4K je 800,0 m² (minimalna širina najužeg dijela parcele, ne može biti manja od 22,0 m), za izgradnju slobodnostojeće građevine najveće visine Po(S)+P+3K najmanja dozvoljena veličina građevne čestice je 600,0 m², a za izgradnju građevina najveće visine Po+(S)P+2KPo(S)+P+2K, najmanja dozvoljena veličina građevne čestice za izgradnju slobodnostojeće građevine 400,0 m², a za dvojne građevine 300,0 m².

- katnost P+4K, čestica veličine 847m² > 800m²,

(5) Najveći dopušteni nadzemni koeficijent izgrađenosti (kigN) za slobodnostojeće građevine 0,25, a za dvojne 0,30.

- bočna površina zgrade 200,6m², površina čestica 847m², kigN= 200,6/847=0,24<0,25

(6) Najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorštenosti (kisN) za izgradnju stambenih građevina iznosi 0,8 za građevine visine Po+(S)P+2, odnosno 1,05 za građevine najveće visine Po+(S)P+4. Najveći dopušteni nadzemni koeficijent iskorštenosti (KisN) ne smije prelaziti 1,05 za slobodnostojeće građevine najveće visine Po(S)+P+4K, odnosno 0,80 za ostale slobodnostojeće i dvojne građevine.

- GBP=888,30m², kisN= 888,3/847=1,049<1,05

(8) Građevinska linija stambene građevine mora biti udaljena od regulacijske linije najmanje 5,0 m, osim ukoliko se ne radi o izgradnji u već izgrađenom prostoru. U tom slučaju građevinska linija određuje se prema postojećim građevinama i posebnim uvjetima.



- udaljenost od regulacijskog pravca 5,00m zapad.

(10) Najveća visina vijenca iznosi 10,0 m mjerena od mjerodavne kote (najniži dio konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine) za građevine visine Po+(S)P+2Po(S)+P+2K, odnosno 16,0 m za građevine katnosti Po+(S)P+4Po(S)+P+4K.

- katnost P+4K visina do vijenca 15,90m < 16,0m.

(12) Udaljenost građevine od granice susjedne građevne čestice iznosi najmanje 4,0 m za građevine najveće visine Po+(S)P+4Po(S)+P+4K, te 3,0 m za građevine najveće visine Po+(S)P+2K do Po(S)+P+3K. Kod kaskadne izgradnje, visina građevine mjeri se na svakom mjestu pročelja građevine, od konačno uređenog terena, vertikalno uz to pročelje, i na svakom mjestu mora biti u skladu s odredbama ovoga Plana.

- katnost P+4K minimalna udaljenost od međe 4,00m – Istočna međa

(13) Na jednoj građevnoj čestici može biti izgrađena samo jedna stambena građevina i uz nju pomoćne građevine (garaža, spremište i sl.), te manja gospodarska građevina.

- jedna stambena zgrada

(15) Najveći dopušteni nadzemni koeficijent izgrađenosti (kigN) uključuje sve građevine na parceli osim septičkih jama, cisterni i bazena koji su ukopani, te gorijeta.

- biološki pročišćivač je potpuno ukopan te ne ulazi u kigN.

(19) Najmanja udaljenost pomoćne građevine od granice građevinske čestice iznosi 1,5 m osim kod izgradnje u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, gdje se iste mogu planirati i uz samu granicu građevinske čestice.

- minimalna udaljenost bio jame 5m.

(23) Na svakoj građevnoj čestici stambene ili stambeno-poslovne namjene moraju se osigurati

dovoljne površine za promet u mirovanju usklađene sa veličinom i sadržajem građevina, i to 1 PM (parkirališno mjesto) za svaki stan u stambenim građevinama odnosno 2PM na 50 m² izgrađenog prostora poslovne namjene u stambeno-poslovnim građevinama.

- stambena zgrada ima 15 stambenih jedinica, osigurano je 15PM.

(26) Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje stambenih građevina, kao ni vrsta krova, nagib krovnih ploha i vrsta pokrova ne propisuju se izrjekom, dozvoljavaju se slobodne kreacije, ali se građevina mjerilom i oblikovanjem mora prilagoditi postojećem ambijentu naselja u cjelini, konfiguraciji terena i tipologiji krajolika.

(28) Teren oko stambenih građevina, popločni zidovi i terase trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, prate nagib terena i da odjecanje vode sa terena ne bude na štetu susjednog zemljišta i građevina.

(29) Da bi se sačuvao izgled padina, na kosim građevinskim česticama ne dopušta izgradnja podzida viših od 1,5 m.

(30) Ograda građevinskih čestica za izgradnju stambenih građevina izgrađuje se od kamena, betona, zelenila i metala maksimalne visine 1,0 m.

(34) Građevinsku česticu potrebno je sa minimalno 10% zelenila hortikulturno urediti, oplemeniti sadnjom drveća i ukrasnog zelenila.

- površina zelenila 89m²/847=0,105 > 10%.



Članak 18.b Komunalna infrastruktura mreža (elektroopskrba, vodoopskrba, odvodnja otpadnih i oborinskih voda) prikazani su u grafičkom dijelu Plana. Trasa kabela i vodova položenih u prometnicama i pješačkim površinama definirana je orijentacijski (moguće je polaganje kroz pojedine površine ostalih namjena). Položaj istih može se odrediti u postupku ishođenja lokacijske dozvole.

- uzemljuje se dalekovod između dva stupa te se trasa istoga ne mijenja.

- d) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen
- f) postoji mogućnost priključenja građevine čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
- g) postoji mogućnost priključenja građevine na vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda, obzirom da je prostornim planom takav sustav odvodnje dozvoljen
- h) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu
- i) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te se na poziv nije odazvala niti jedna stranka

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 110. stavak 1. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u iznosu od 213,12 eura na račun broj HR7124070001800017008 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/2022).

Osiobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22).

Za posebne troškove podnositelj zahtjeva uplatio je iznos od 33,20 eura na žiro račun Splitsko-dalmatinske županije, temeljem Naputka Upravnog odjela za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije, KLASA: 402-01/20-01/1333, URBROJ: 2181/1-11-00-01-20-0003 od 19.01.2023. godine.

UPUTA O PRAVNOM LJJKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno.

SAVJETNIK ZA PROVEDBENE DOKUMENTE
Ines Žuji Perica, mag.ing.aedif.



DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - GREEN YARD 100 j.d.o.o.
HR-21220 Seget Donji, Kneza Domagoja 73
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o.
HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 37
 - DIANA TADIĆ - opunomoćenik
HR-21000 Split, ANTUNA BRANKA ŠIMIĆA 17
- Ispis elektroničke isprave ovjerene elektroničkim potpisom putem oglasne ploče nadležnog tijela, te elektroničku ispravu ovjerenu elektroničkim potpisom putem elektroničke oglasne ploče (<https://dozvola.mgipu.hr/oglasna-ploca/akti>), za stranke u postupku koje se nisu odazvale uvidu u spis

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - Općina Seget, Upravni odjel nadležan za obračun komunalnog doprinosa
Trg hrvatskih vitezova Špina Ševo Frzešin, 21 218 Seget Donji
 - Hrvatske vode, VGO za slivove južnoga Jadrana, VGI za mali sliv "Srednjo-dalmatinsko primorje I obal"
 - HR-21000 Split, Vukovarska 35
 - PUK Split, Odjel za katastar nekretnina Split, Ispostava Trogir
HR-21220 Trogir, Obala bana Berislavića 1
 - Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za gospodarstvo, EU fondove i poljoprivredu
HR-21000 Split, Vukovarska 1/1





Elektronički potpis
zaklada za zdravu djecu (ZKZ) d.o.o.

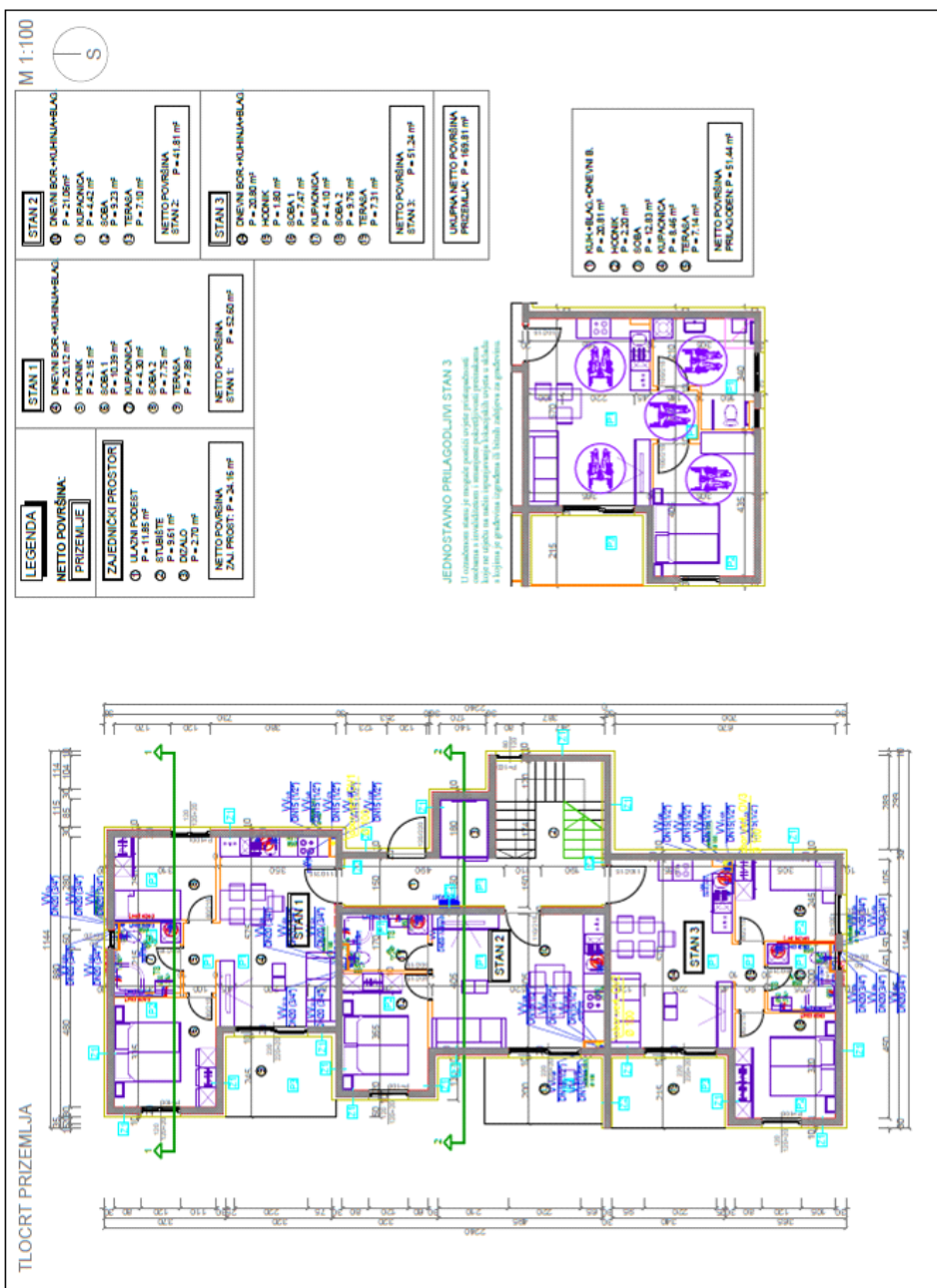
Vjeronatpisani su sigurni i nemoguće ih je potpisati
pomoću QR koda. Zaklada za zdravu djecu (ZKZ) d.o.o.
može potpisati i na elektronički način suvremene
tehnike, ali i pomoću naših usluga. Potpis
je sigurniji od bilo koje druge metode, najviše
zato što potpisnik može potpisati i na elektronički način.

MIKROFOTOKOP
ZKZ d.o.o. - Zaklada za zdravu djecu
Prijenos: 11.11.2024.

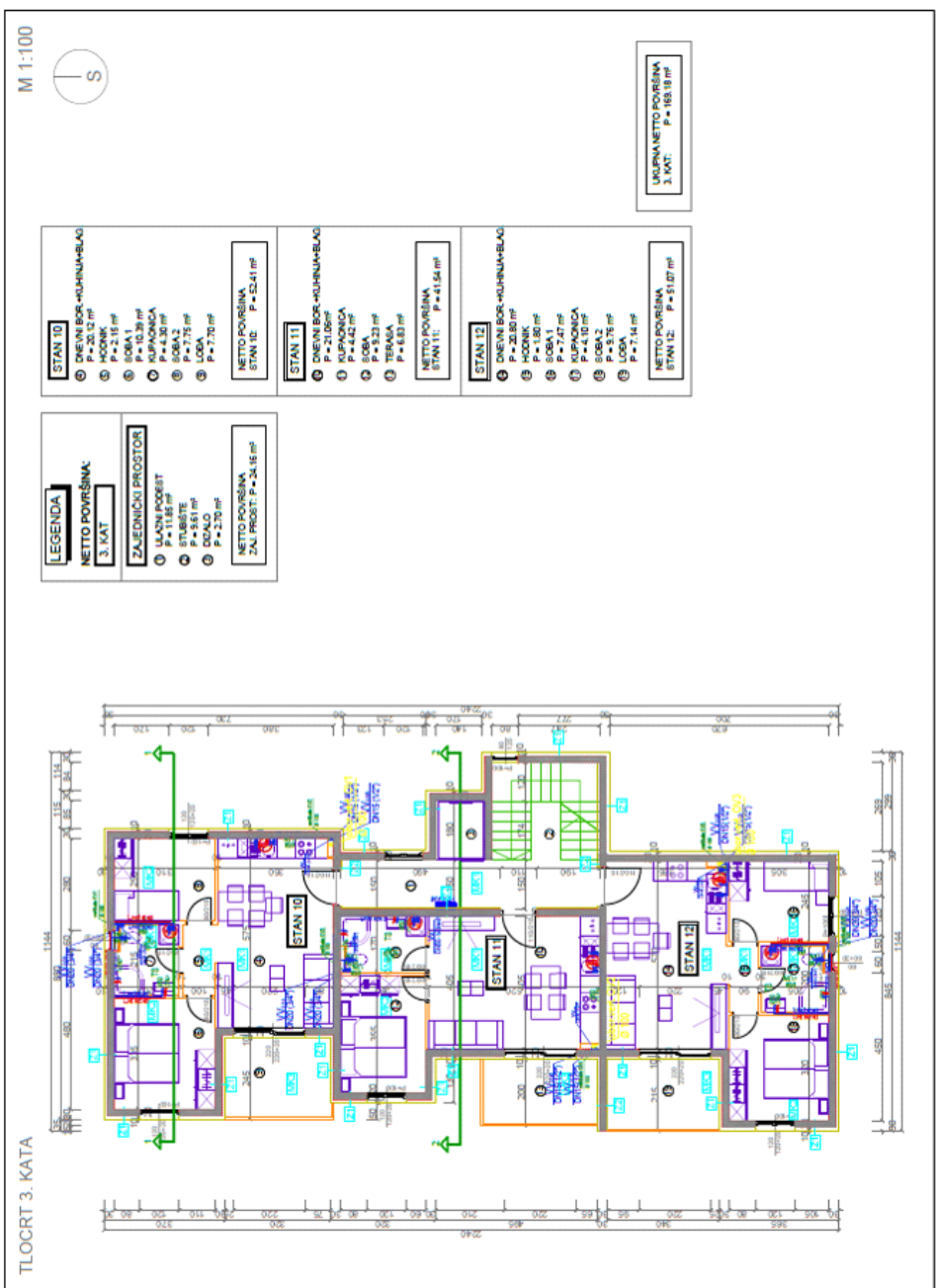


▼ Prijava početka građenja (po građevinskoj dozvoli) - KLASA: 361-03/24-07/000266 od 06.03.2024. GMAIL ↕	
PODACI O AKTU	
Naziv akta	Obavijest o prijavi početka građenja po građevinskoj dozvoli
Klasifikacijska oznaka	361-03/24-07/000266
Datum zaprimanja zahtjeva	06.03.2024.
Datum urednog zahtjeva	06.03.2024.
Datum rješavanja	06.03.2024.
Uruđbeni broj akta	2181/1-11-00-08/09-24-0003
Način rješavanja	zahtjev usvojen
Datum izvršnosti akta	
Datum pravomoćnosti akta	
Status predmeta	Arhiva
LOKACIJA ZAHVATA	
Katastarska čestica i općina	- 746/1 k.o. Seget Donji
Mjesto, ulica i kućni broj	- Seget Donji
OPIS GRAĐEVINE	
Vrsta zahvata	građenje zgrade
Namjena građevine	stambene namjene
NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA	
<input type="checkbox"/> Općinsko građevinsko upravljanje <input checked="" type="checkbox"/> Gradsko upravljanje	Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Splitsko-dalmatinska županija, Odsjek u Trogiru P20240305-1471114-Z14
Poveznica na dodatne podatke ↗	





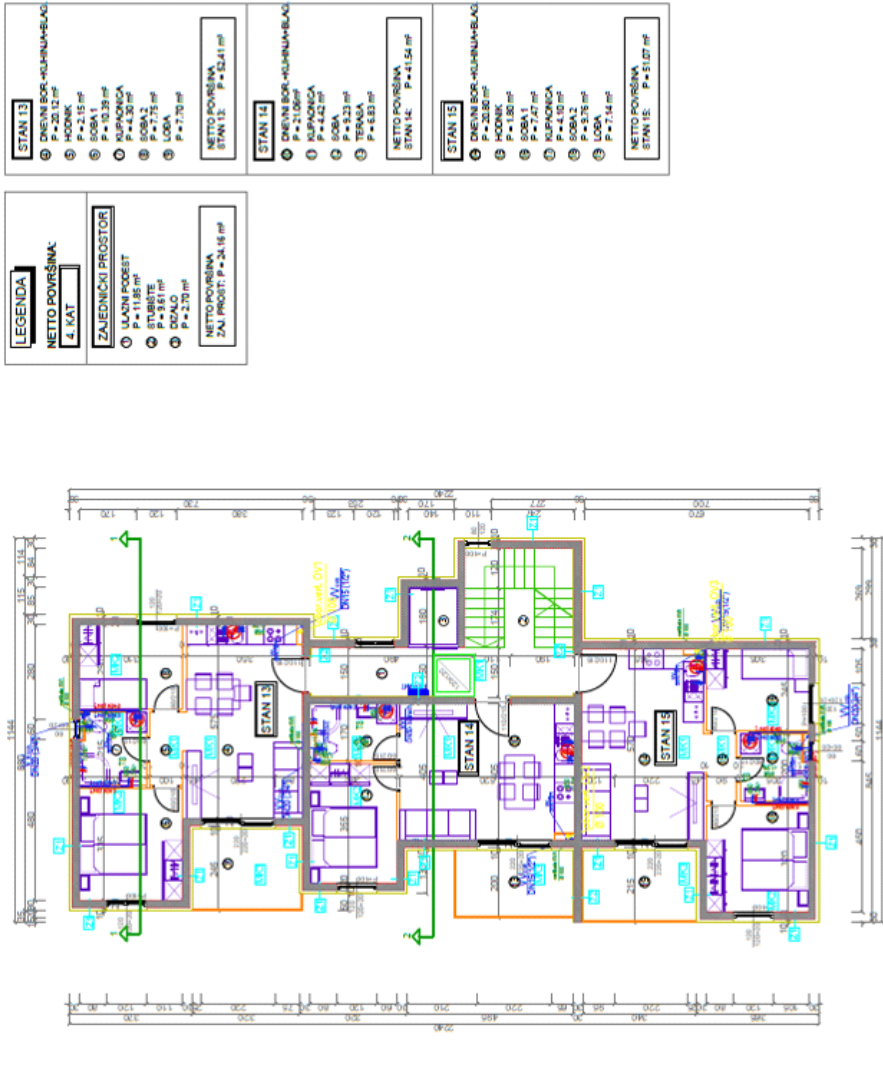
<p style="text-align: center; margin-top: 5px;">Vestrum Projekt</p> <p style="font-size: 8px; margin-top: 2px;">Trgovačka ulica 34 10000 Zagreb, Hrvatska tel: +385 (0)1 2222 430 vestrum.projekt@gmail.com</p>	KONSULTANT DOKUMENTACIJA	GLAVNI PROJEKTANT Dana Tisak, dr.ing. arh.
	PROJEKTANT Dana Tisak, dr.ing. arh.	GLAVNI PROJEKTANT Dana Tisak, dr.ing. arh.
PROJEKT ARHITEKTONSKI PROJEKT	GLAVNI PROJEKT 1	GLAVNI PROJEKTANT Dana Tisak, dr.ing. arh.
STANJE TLOCRT PRIZEMLJA	DOP. MERNIK 1:100	DOKUMENTACIJA 10/2022
STANJE TLOCRT PRIZEMLJA	DOP. MERNIK 1:100	DOKUMENTACIJA 10/2022



<p>Vestrum Projekt Trgov. Marmenska 24 10000 Zagreb t: 01-6211222 www.vestrumprojekt.com</p>	INVESTITOR: GAREN VARD, ILO J.E.G.	GLAVNI PROJEKTANT: Diana Tšepić, dipl.ing.arh.
	ARHITEKTONSKA GLAVNINA JELENA VUKIĆ	GLAVNI PROJEKTANT: Diana Tšepić, dipl.ing.arh.
PROJEKT: ARHITEKTONSKI PROJEKT	MAPKA 1	
ŠARŽAN: TLOCRT 3. KATA	PROJEKT 01-55-0033	ŠARŽANCI: Ivan Brčić, ing.grad. Zeljko Vito, asoc.ing.arh.
1:100	1:500 01-55-0033 DT.2022	1:500 01-55-0033 DT.2022

TLOCRT 4. KATA

M 1:100



LEGENDA
NETTO POUŠNINA 4. KAT
ZAJEDNIČKI PROSTOR
① LADNI PROSTOR P = 11,85 m ²
② STUBIŠTE P = 1,50 m ²
③ DOZAL P = 2,70 m ²
NETTO POUŠNINA ZAJ. PROSTOR P = 16,05 m ²

STAN 13
① DNEVNI BOR - KUĆINA - BLAG P = 20,12 m ²
② KOČNIK P = 1,50 m ²
③ SPOVA P = 10,39 m ²
④ KUĆA NIŠA P = 4,20 m ²
⑤ TOALET P = 2,75 m ²
⑥ LOBA P = 2,70 m ²
NETTO POUŠNINA STAN 13 P = 32,61 m ²

STAN 14
① DNEVNI BOR - KUĆINA - BLAG P = 21,50 m ²
② KUĆA NIŠA P = 4,42 m ²
③ TERASA P = 8,23 m ²
④ TOALET P = 6,83 m ²
NETTO POUŠNINA STAN 14 P = 41,54 m ²

STAN 15
① DNEVNI BOR - KUĆINA - BLAG P = 20,80 m ²
② KOČNIK P = 1,40 m ²
③ SPOVA P = 7,47 m ²
④ KUĆA NIŠA P = 4,10 m ²
⑤ TOALET P = 3,75 m ²
⑥ LOBA P = 7,14 m ²
NETTO POUŠNINA STAN 15 P = 51,07 m ²

UKUPNA NETTO POUŠNINA
4. KAT: P = 188,18 m²



Vestrum Projekt
Mirov. 1, Metković, 21000
Metković, 099 2328430
vestrum.orient@ymail.com

INVESTITOR: IBOJ/IBS
ORIJENTIR: DUBROVNIK
INVESTICIJSKA UDRUGA: VEŠTAK
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA: DANA TRAC, DUBROVNIK

PROJEKT: ARHITEKTONSKI PROJEKT
OPIS: 4. KATA
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA: DANA TRAC, DUBROVNIK

PROJEKTANT: DANA TRAC, DUBROVNIK
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA: DANA TRAC, DUBROVNIK

PROJEKT: ARHITEKTONSKI PROJEKT
OPIS: 4. KATA
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA: DANA TRAC, DUBROVNIK

PROJEKTANT: DANA TRAC, DUBROVNIK
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA: DANA TRAC, DUBROVNIK

PRILOG 3 - ZAKONI

ZAKONI

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
European Valuation Standards (EVS 2016)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17, 125/19, 90/20, 1/2021, 45/21)
Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22)
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)
Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10 NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb
Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
Hrvatske vode, Karta prethodne procjene rizika - verificirana
RGN fakultet, Karta podložnosti na klizanje
PMF, Poredbeno vršno ubrzanje tla tipa A, Murphy – Sikošek, Veza PGA (g) – M (Richter), EFEHR
NASA, Sea Level Projection Tool