

PAVAO PANDŽIĆ, ING. GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU
NEKRETNINA
SPLIT, GRADIŠĆANSKIH HRVATA 4, TEL.(021) 470-715
MOB. 091/514-9756
OIB : 02621024155

PREDMET:

**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



NEKRETNINA:

Stan u prizemlju stambe zgrade

LOKACIJA:

Ante Starčevića bb
21223 Okrug Gornji
Dio čest.zem. 1489/3 (č.zgr. 1812, zk. ul. 4098) k.o. Okrug

NARUČITELJ:

Stečajni upravitelj Josip Hrga
Bihaćka 15/III
21000 Split

IZRADIO:

PAVAO PANDŽIĆ, ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Datum izrade:

Rujan, 2020. god.



S a d r Ź a j :

Naslovnica

Sadržaj

- **RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA**

1. ZADATAK

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

3. PROCJENA

4. STRUČNO MIŠLJENJE

5. IZJAVA PROCJENITELJA

6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

7. PRILOZI

- FOTODOKUMENTACIJA
- RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU
- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – NESLUŽBENA KOPIJA



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-750/2016

Split, 04. studenog 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Pavla Pandžića, iz Splita, Gradišćanskih Hrvata 4, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Pavao Pandžić, ing.građ., iz Splita, Gradišćanskih Hrvata 4, OIB: 02621024155, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Milčević, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost otpredka-ovlaštena službenica

Katija Giljanović



1. OSNOVNI PODACI

1.1. Zadatak

Na zahtjev naručitelja – predloženika (stečajnog dužnika): **CUTIS d.o.o., Okrug Gornji, Ante Starčevića bb, stečajni upravitelj Josip Hrga iz Splita, Bihačka 15,** zatražena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi:

- **Dijela čest.zem. 1489/3, č.zgr. 1812 k.o. Okrug – stana u prizemlju, označen plavom bojom, kao STAMBENA JEDINICA –S 7, koji se sastoji od kupaonice, dvije spavaće sobe, dnevnog boravka i kuhinje, ukupne površine 51,09 m², te pripadka loggie površine 5,08 m², sveukupne površine 56,17 m², u stambenoj zgradi anagrafske oznake Ante Starčevića bb, 21223 Okrug Gornji.**

Zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan je katnosti podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje (Pod + P + 2 Pot), završno sa četverostrešnim krovom, pokrov od crijepa.

Procjena je napravljena na temelju izvršenog očevida dana 06. kolovoza 2020. godine te podacima iz dostavljene dokumentacije o objektu i stanu i to :

1. Presliku UVJERENJA ZA UPORABU GRAĐEINE, KLASA: 361-05/08-02/216, URBROJ: 2181/1-14-08-09-04, izdano od strane R.H., Splitsko dalmatinske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Trogir, a za nekretninu oznake. čest.zem. 1489/3, č.zgr. 1812 k.o. Okrug.
2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (NESLUŽBENA KOPIJA) od dana 18.08.2020.g. iz kojega je razvidno vlasništvo predmetnog stana na nekretnini čest.zem. 1489/3, č.zgr. 1812 k.o. Okrug, Z.U.: 4098, na ime vlasnika: "CUTIS" d.o.o. U STEČAJU, ANTE STARČEVIĆA, 21220 OKRUG GORNJI.

1.2. Tehnički opis nekretnine

a) Konstrukcija i materijali

- katnost: Pod + P + 2 Pot, (stan u prizemlju)
- godina izgradnje: 2004. godine
- temelji: trakasti
- nosiva konstrukcija: Armirano betonska
- međukatna konstrukcija: Ab ploča
- pregradni zidovi: opeka
- pročelje: žbukano
- svijetla visina prostorija: 2,60 m
- obrada podova: parket, keramičke i teraco pločice
- obrada unutrašnjih zidova: žbukano, bojano, dijelom ker. pločice
- fasadni otvori: drveni s IZO staklom i rolete
- unutarnja stolarija: drvena dvostruko ukručena
- grijanje: el. energija, klima
- sanitarna oprema: ugrađena
- održavanje: loše
- dodatne napomene: Djelomična vlaga, loše održavan stan, potrebna sanacija vlage i djelomično kanalicacije.
Za predmetni stan je isključen priključak struje i vode.

b) Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave

- gradski vodovod
- Gradsku kanalizaciju
- niskonaponsku mrežu
- telefonsku mrežu

1.3. Identifikacije i lokacija nekretnine

Zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan smješтана je oko 3,00 km zračne linije južno od užeg centra grada Trogira, od mora je udaljena zračnom linijom cca 210 m., u blizini je drugih trgovačkih i stambenih objekata, crkve i turističke zajednice. Prometna povezanost je dobra, jer je zgrada u blizini veće mjesne prometnice. U blizini zgrade nalazi se parkiralište.

1.3.1. Makrolokacija



Lokacija – Geoportal DGU

1.3.2. Mikrolokacija



1.4. Zemljoknjižno stanje

U verificiranom ZK ulošku (NESLUŽBENA KOPIJA) zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišno – knjižni odjel Trogir, Broj ZK uloška: 4098, k.o. Okrug, od 18.08.2020.godine, upisano je:

U "A" Posjedovnici, PRVI ODJELJAK:

k.č.zem.		Površina
1. 1489/3	DVOR	767 m ²
2. 18123 ZGR	KUĆA	394 m ²
UKUPNO:		1161 m ²

U "B" Vlastvnici:

7. Suvlasnički dio: 41/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

dijela č.zem.1489/3,č.zgr.1812, uspostavlja vlasništvo posebnog dijela stana na prvom katu, označen plavom bojom, kao STAMBENA JEDINICA -S 7, stan na prvom katu, koji se sastoji od kupatila površine 4,29 m², spavaće sobe 9,76 m², spavaće sobe 6,50 m², dnevnog boravka i kuhinje 30,54 m², i loggie 5,08 m², ukupne površine 56,17 m².

CUTIS D.O.O. U STEČAJU, ANTE STARČEVIĆA, 21220 OKRUG GORNJI

7.2 Zaprimljeno 14.07.2020.g. pod brojem Z-20972/2020

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. ST-1923/2016 06.07.2020 na 7 (1.1)

U "C" Teretovnici:

Tereta nema!

1.5. Legalitet objekta

Za objekt u kojem se nalazi predmetni stan dostavljena je preslika UVJERENJA ZA UPORABU GRAĐEINE, KLASA: 361-05/08-02/216, URBROJ: 2181/1-14-08-09-04, izdano od strane R.H., Splitsko dalmatinske županije, Opravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Trogir, a za nekretninu oznake. čest.zem. 1489/3, č.zgr. 1812 k.o. Okrug.

1.6. OBRAČUN NETO KORISNIH POVRŠINA

KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

RED. BROJ	STAN u prizemlju stambene zgrade anagrafske oznake Ante Starčevića, 21220 Okrug Gornji	
1.	STAN P ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) (sastoji se od)	POVRŠINA (m ²)
1.1.	DNEVNI BORAVAK I KUHNJA	30,54
1.2.	SPAVAĆA SOBA 1	9,76
1.3.	SPAVAĆA SOBA 2	6,50
1.4.	KUPAONICA	4,29
1.5.	LOGGIA	5,08
UKUPNO STAN P ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)		56,17

2. PROCES PROCJENE

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena prometne (tržne) vrijednosti nekretnine prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine izabrana je poredbena metoda.

POREDBENA METODA je u prvome redu 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

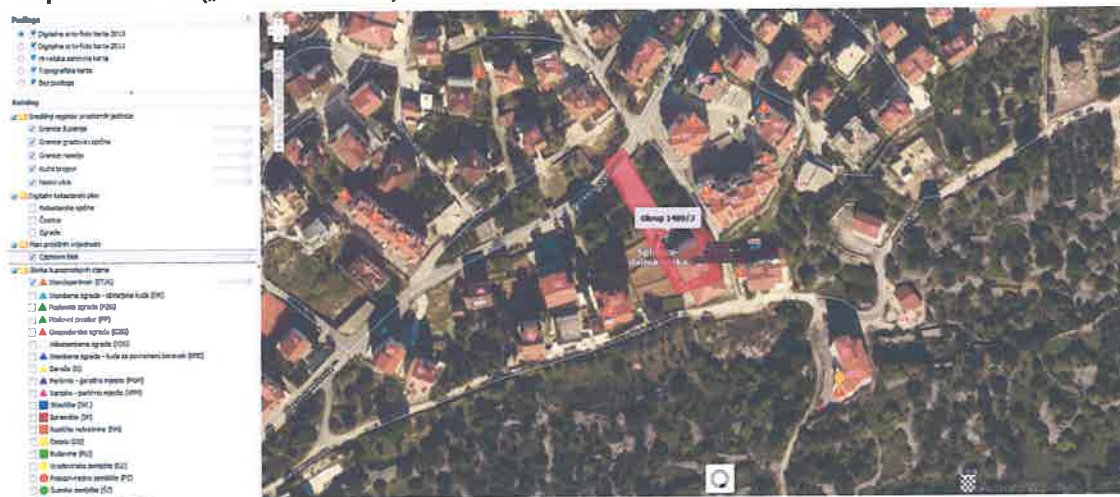
2.1. Procjena tržišne vrijednosti stana (poredbena metoda)

Poredbene nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršeno je istraživanje lokalnog tržišta korištenjem informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

Vrijednosti iz kupoprodajnih ugovora:

Usporedba 1. („e-Nekretnine)



Poredbena nekretnina je sličnih karakteristika, od predmetne nekretnine udaljena je zračnom linijom cca 70 m jugoistočno. Ugovorena cijena je 10.228,51 kn/m². Kupoprodaja je obavljena 16. srpnja 2019. godine. Indeks cijena stambenih nekretnina u četvrtom kvartalu 2018. iznosio je 118,05, a na dan vrednovanja iznosio je 120,35 tako da korekcijski faktor za međuvremensko izjednačavanje je 1,02 odnosno $1,02 \times 10.228,51 = 10.427,79$ kn/m².

Naziv atributa	Vrijednost atributa
Datum pregleda	3.9.2020.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	66,47
Vrijednost nekretnine (KN)	679.889,29
Datum ugovora	16.07.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%) 25PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OKRUG GORNJI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - MJEŠOVITA NAMJENA

Usporedba 2. („e-Nekretnine)



Poredbena nekretnina je sličnih karakteristika, od predmetne nekretnine udaljena je zračnom linijom cca 25 m sjeverno. Ugovorena cijena je 10.543,45 kn/m², kupoprodaja je izvršena 11. lipnja 2018. godine. Indeks cijena stambenih nekretnina u drugom kvartalu 2018. iznosio je 109,33, a na dan vrednovanja iznosio je 120,35 tako da korekcijski faktor za međuvremensko izjednačavanje je 1,10 odnosno $1,10 \times 10.5543,45 = 11.606,19 \text{ kn/m}^2$.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
Datum pregleda	21.8.2020.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	45,50
Vrijednost nekretnine (KN)	479.726,91
Datum ugovora	11.06.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) 25 PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OKRUG GORNJI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - MJEŠOVITA NAMJENA

Usporedba 3. („e-Nekretnine)



Poredbena nekretnina je sličnih karakteristika, od predmetne nekretnine udaljena je zračnom linijom cca 80 m sjeverno. Ugovorena cijena je 9.226,08 kn/m², kupoprodaja je izvršena 01. siječnja 2019. godine. Indeks cijena stambenih nekretnina u prvom kvartalu 2019. iznosio je 118,67, a na dan vrednovanja iznosio je 120,35 tako da korekcijski faktor za međuvremensko izjednačavanje je 1,01 odnosno $1,01 \times 9.226,08 = 9.356,69$ kn/m².

Naziv atributa	Vrijednost atributa
Datum pregleda	21.8.2020.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	76,42
Vrijednost nekretnine (KN)	705.057,41
Datum ugovora	01.02.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) 25 PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OKRUG GORNJI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - MJEŠOVITA NAMJENA

Temeljem navedenog obračuna, procjenjujem da bi vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila prosječnu vrijednost procjenjenih poredbenih nekretnina odnosno:

$$10.427,79 + 11.606,19 + 9.356,69 = 31.390,67 : 3 = 10.463,56 \text{ kn/m}^2 \text{ ili } 1.390,32 \text{ €/m}^2$$

$$T_v = 10.463,56 \text{ kn/m}^2 \times 56,17 \text{ m}^2 = 587.738,17 \text{ kn ili } 78.094,36 \text{ €}$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu: $K_p = ax_k + bx_{k_0} + cx_{k_{gps}} + dx_{k_{uo}} + ex_{k_{sks}}$.

Postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p : $a + b + c + d + e = 1$ (100%)

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja: $K_p = 0,28x_k + 0,09x_{k_0} + 0,22x_{k_{gps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{sks}}$.

k_p = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

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

k_0 = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
k_0	0,92	1,00	1,08

k_{gps} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA

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

VRIJEDNOST STANA OBZIROM NA POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

k_k	k_0	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}
1,08	1,00	1,00	1,08	1,00

$$K_p = 0,28x_k + 0,09x_{k_0} + 0,22x_{k_{gps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{sks}}$$

$$K_p = 1,00$$

Ukupna tržišna vrijednost:

$$587.738,17 \times 1,00 = 587.738,17 \text{ kn}$$

Zbog vlage, lošeg održavanja, potrebne sanacije vlage i djelomično kanalicacije, te isključenja priključaka struje i vode, tržišna vrijednost predmetnog stana umanjuje se za:

5 %

$$587.738,17 \times 95 \% = 558.351,26 \text{ kn/m}^2$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Tv) = 558.351,26 kn ili 74.189,64 €

4. STRUČNO MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata utvrđena je prometna vrijednost nekretnine, stambenog prostora u prizemlju stambene zgrade, anagrafske oznake Ante Starčevića bb, 21223 Okrug Gornji, sagrađene na k.čest. zem. 1489/3, (sud.čest.zgr. 1812, zk.ul. 4098) k.o. Okrug.

Metoda koja je korištena za procjenu vrijednosti stana je poredbena metoda. Primjenjivana metoda procjene je rezultirala slijedećim indikatorima vrijednosti i iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Tv)

= 558.351,26 kn ili 74.189,64 €

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene 04.09.2020. godine 1 € iznosi 7,526 kn.

Tv = kn/m² **9.540,38**

Tv = €/m² **1.320,81**

U Splitu, 04. rujna 2020. godine


Izradio:
Pavao Pandžić, ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

5. IZJAVA PROCJENITELJA:

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- **Su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;**
- **Su prikazane moje osobne raščlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanim u izvješću;**
- **Nemam sada, a ni u buduću zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;**
- **Naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;**
- **Osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;**
- **Nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;**
- **Su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima.**

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procijeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručitelj procjene vrijednosti.

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao inženjer graditeljstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u prilogu elaborata.

6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014)**
- **HRN ISO 9836:2011 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju**
- **Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske**
- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima**
- **Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, br. 74/2014)**
- **Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata**
- **Zakon o prostornom uređenju**
- **Zakon o gradnji**
- **Osnovni propisi iz područja građenja**
- **Zakon o obveznim odnosima**
- **Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku**
- **Etalonska cijena građenja**
- **Kupoprodajne cijene iz baze podataka eNekretnine (APIS, MGIPU)**

7. PRILOZI

• FOTODOKUMENTACIJA

- Preslika UVJERENJA ZA UPORABU GRAĐEINE, KLASA: 361-05/08-02/216, URBROJ: 2181/1-14-08-09-04, izdano od strane R.H., Splitsko dalmatinske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Trogir, a za nekretninu oznake. čest.zem. 1489/3, č.zgr. 1812 k.o. Okrug
- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (NESLUŽBENA KOPIJA) od dana 18.08.2020.g. iz kojega je razvidno vlasništvo predmetnog stana na nekretnini čest.zem. 1489/3, č.zgr. 1812 k.o. Okrug, Z.U.: 4098, na ime vlasnika: "CUTIS" d.o.o. U STEČAJU, ANTE STARČEVIĆA, 21220 OKRUG GORNJI

FOTODOKUMENTACIJA
Pročelja objekta



Pristup stanu i unutarnji prostor stana





Mjerilo struje i vode predmetnog stana (isključeno)



Mrlje od vlage u sobi predmetnog stana





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL TROGIR
Stanje na dan: 18.08.2020. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330744, OKRUG

Broj ZK uložka: 4098

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20972/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1489/3	DVOR			767	
2.	1812 ZGR	KUĆA			394	
		UKUPNO:			1161	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 41/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) dijela č.zem.1489/3,č.zgr.1812,uspostavlja vlasništvo posebnog dijela stana na prvom katu,označen plavom bojom,kao STAMBENA JEDINICA-S 7,stan na prvom katu,koji se sastoji od kupatila površine 4,29 m2, spavaće sobe 9,76 m2,spavaće sobe 6,50 m2,dnevnog boravka i kuhinje 30,54 m2,i loggie 5,08 m2,ukupne površine 56,17 m2. CUTIS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02750760597, ANTE STARČEVIĆA, 21220 OKRUG GORNJI, HRVATSKA	PODULOŽAK 11-G
7.2	Zaprimljeno 14.07.2020.g. pod brojem Z-20972/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. ST-1923/2016 06.07.2020	na 7 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.08.2020.