

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SUKOIŠANSKA 6
21000 SPLIT

U Zagrebu, 10. svibnja 2024.
Naš broj: ST-456

Broj: St-521/2023

Dužnik: Stečajna masa iza IMMO NAUTIKA d.o.o. u stečaju, OIB:
06517942879, Zagreb, Gajeva ulica 57

PODNEŠAK

1. U prilogu stečajni upravitelj dostavlja procjembeni elaborat za nekretnine stečajnog dužnika sastavljen od strane vještaka g. Ivana Bilote, a prema kojem su nekretnine stečajnog dužnika procijenjene na vrijednost kako slijedi:

ZA STAN:

JEDINIČNA CIJENA	1,928.57 €/m2
Površina	107.35 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	207,031.67 €

ZA PARKING MJESTA:

Tržišna vrijednost - P2	5,301.40 €
Tržišna vrijednost - P3	5,301.40 €
Tržišna vrijednost - P4	5,610.64 €
Tržišna vrijednost - P5	5,301.40 €
Tržišna vrijednost - P7	4,992.15 €
Tržišna vrijednost - P8	4,947.97 €
Tržišna vrijednost - P9, 1/2 dijela	2,473.98 €
Tržišna vrijednost - P10	4,947.97 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	38,876.91 €

Dužnik, po:

Prilozi:
- procjembeni elaborat

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA:	Stan u potkrovlju sa spremištem u podrumu i osam parking mjesta u podrumu zgrade, Put Muline 26B – TROGIR
--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------



NARUČITELJ:	HARDO GALLE Bahnhofstraße 38b/1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Austria, oib: 81826804089
--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dan vrednovanja procjene:

16. travnja 2024 god.

Dan kakvoće nekretnine:

16. travnja 2024 god.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina: Ivan Bilota mag.ing.aedif.



Trogir, 16. travnja 2024 god.

S A D R Ž A J :

1. SAŽETAK PROCJENE	3
2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA	5
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	8
4. UVOD	9
4.1. Zadatak	9
4.2. Opis nekretnine	10
4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine	10
4.4. Prava i tereti	11
4.5. Pristup na JPP	11
4.6. Legalnost nekretnine	12
5. ZATEČENO STANJE	13
5.1. Tehnički opis	13
5.2. Iskaz površina	14
6. METODE PROCJENE	15
6.1. Poredbena metoda	15
6.2. Prihodovna metoda	15
6.3. Troškovna metoda	16
6.4. Obrazloženje za odabir metode	16
7. MIŠLJENJE	17
8. PRILOZI	18
8.1. Foto dokumentacija	18
8.2.1. Poredbena metoda - STAN	20
8.2.2. Poredbena metoda – Parking mjesta	21
8.3. Vlasnički list, posjedovni list i preris katastra	22
8.4. Posjedovni list	26
8.5. Preris katastarskog plana	27
9. Izjava o neovisnosti i nepristranosti	28

1. SAŽETAK PROCJENE

ZA STAN:

Adresa nekretnine	Mjesto i poštanski broj	Trogir	21210
	Naziv ulica i k.br.	Put Muline	26B
	Gradska četvrt	Muline	
	zemljopisne koordinate	43°31'21.0"N 16°15'03.5"E	
Tip nekretnine	Stan u zgradi		
Namjena nekretnine	Stambena		
Zemljišnik	zk.ul.		5043
	poduložak (suvlasnički dio)		27 i 11
	zk. čestica, br.		1815/2 ZGR 2524
	katastarska općina	Trogir	
Katastar	posjedovni list, br.		4494
	k. čestica, br.		2611/1
	katastarska općina	Trogir	
Katnost	Pod+Priz+2+Potk		
Kat	Potk		
STAN			
Neto korisna površina - ukupno [m ²]			107.35 m ²
Jedinična cijena			1,928.57 €/m²
Tržišna vrijednost - STAN			207,031.67 €
Legalitet	DA		
Odobrenje za građenje	Nije predloženo		
Uporabna dozvola	Nije predložena		
Neposredan pristup na javnu prometnicu	DA		
Energetski certifikat	Nije predloženo		
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - STAN			1.05
Koeficijent katnosti	1.00		
Koeficijent orijentacije	1.08		
Koeficijent geo. Položaja	1.08		
Koeficijent utjecaja okoliša	1.08		
Koeficijent smanjenog konfora	1.00		
Godina izgradnje	2004		
Godina adaptacije			
Dan vrednovanja	16.04.2024		
Dan kakvoće	16.04.2024		
Indeks na dan procjene - DZS	179.04		
tečaj konverzije	7.53450		

ZA PARKING MJESTA:

Adresa nekretnine	Mjesto i poštanski broj	Trogir	21210
	Naziv ulica i k.br.	Put Muline	26B
	Gradska četvrt	Muline	
	zemljopisne koordinate	43°31'21.0"N 16°15'03.5"E	
Tip nekretnine	Stan u zgradi		
Namjena nekretnine	Stambena		
Zemljišnik	zk.ul.		5043
	poduložak (suvlasnički dio)		2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 I 10
	zk. čestica, br.		1815/2 I ZGR 2524
	katastarska općina	Trogir	
Katastar	posjedovni list, br.		4494
	k. čestica, br.		2611/1
	katastarska općina	Trogir	
Katnost	Pod+Priz+2+Potk		
Kat	Potk		
GARAŽNA PARKIRNA MJESTA			
Jedinična cijena			441.78 €/m ²
Tržišna vrijednost - P2	12.0 m²		5,301.40 €
Tržišna vrijednost - P3	12.0 m²		5,301.40 €
Tržišna vrijednost - P4	12.7 m²		5,610.64 €
Tržišna vrijednost - P5	12.0 m²		5,301.40 €
Tržišna vrijednost - P7	11.3 m²		4,992.15 €
Tržišna vrijednost - P8	11.2 m²		4,947.97 €
Tržišna vrijednost - P9, 1/2 dijela	5.6 m²		2,473.98 €
Tržišna vrijednost - P10	11.2 m²		4,947.97 €
Tržišna vrijednost - UKUPNO			38,876.91 €
Legalitet	DA		
Odobrenje za građenje	Nije predloženo		
Uporabna dozvola	Nije predložena		
Neposredan pristup na javnu prometnicu	DA		
Energetski certifikat	Nije predloženo		
Godina izgradnje			2004
Godina adaptacije			
Dan vrednovanja			16.04.2024
Dan kakvoće			16.04.2024
Indeks na dan procjene - DZS			179.04
tečaj konverzije			7.53450

2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-475/2021
Split, 11. kolovoza 2021.

Zamjenik predsjednika Županijskog suda u Splitu, Ivica Botica, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Bilote iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, 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, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE

Ivan Bilota, dipl.ing.građ., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, OIB: 56287080453, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

1. 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.

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

3. U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

4. Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

ZAMJENIK PREDSJEDNIKA SUDA
Ivica Botica

Dokument je elektronički potpisan:
IVICA BOTICA
Vrijeme potpisivanja:
12-08-2021
11:01:19



DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
2.5.4.97#13004852313137343839394363834
L=SPLIT
S=BOTICA
G=IVICA
CN=IVICA BOTICA

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

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

Broj zapisa: **eb2fe-8bec3**

Kontrolni broj: **07e03-5075d-704a8**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IVICA BOTICA, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Primjenjeni propisi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina i izmjene i dopune (NN 114/15 i 122/15)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N_N br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu i Izmjenam Odluke o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Literatura:

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisne vrijednosti površina – prijedlog HDSV
- Načela procjene tržišnih vrijednosti nekretnina I , Krtalić V. (2007)
- Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, Berzjak S., Horvat B, Krtalić N. (2002)
- Scholland u Kleiber W. (2010) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, VI, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln, str. 831.
- Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmBh, Graz, str. 821.
- JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA za arhitekta i investitore, Autor: Zlatko Hanžek

4. UVOD

4.1. Zadatak

Na zahtjev naručitelja, **HARDO GALLE, Bahnhofstraße 38b/1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Austria**, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, Stan u potkrovlju sa spremištem u podrumu i osam parking mjesta u podrumu zgrade, Put Muline 26B – TROGIR, , upisane u zemljišnu knjigu zemljišno-knjižnog odjela u Trogiru, Općinskog građanskog suda u Splitu, u zk.ul.br.5043 suvlasnički udio.br. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 i 27 k.o. Trogir.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 16. travnja 2024 god. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je tečaj konverzije HNB-a 1 EUR = 7,53450 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 16. travnja 2024 god.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine na dan vrednovanja procjene.

Procjemeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

4.2. Opis nekretnine

Procjenjivana nekretnina u naravi predstavlja stan u potkrovlju oznake E-27 koji se sastoji od stambenog dijela smještenog u potkrovlju te pripadajućeg pomoćnog tavanškog dijela smještenog u tavanu, stanu pripada i samostalna uporabna cijelina E-11 sprema u podrumu, pored stana predmet procjene su i parking mjesta u podrumu zgrade i to E-2, E-3, E-4, E-5, E-7, E-8, dio E-9 i E-10, sve smješteno u stambenoj zgradi u Trogiru, Put Muline 26B.

Nekretnina se nalazi u gradu Trogiru, predio Muline. Zgrada u kojoj se nalaze predmetne nekretnine smještena je uz gradsku prometnicu Put Muline i udaljena je od centra grada cca 500 m. Predio karakterizira većim dijelom kolektivna stambena izgradnja s pratećim uslužnim i poslovnim sadržajima u neposrednom okruženju, koje je integrirano u gradsku mrežu komunalne infrastrukture.

Lokacijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke.

4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastraskih i zemljišnoknjižnih podataka.



DOF-5

4.6. Legalnost nekretnine

Uvidom u priloženi izvadak iz ZKU utvrđeno je kako je predmetna nekretnina upisana bez zabilježbe na legalitet.

Očevidom se utvrđuje da je pripadajući dio stana koji se proteže kroz tavanski prostor uređen kao stambeni prostor. Predmetni zahvat ne utječe na legalnost građevine ali s eisti procjenjuje sukladno upisu u zku. kao pomoćni tj. tavanski prostor koji pripda stanu ukkladno Koeficijentima korisne vrijednosti površina.

Kao mjerodavne površine za izradu predmetnog elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina korišteni su podatci upisani u zku korigirani Koeficijentima korisne vrijednosti pvršine sukladno Pravilnik o prcocjeni tržišne vrijednosti nekretnina.

5. ZATEČENO STANJE

5.1. Tehnički opis

Općenito

Godina gradnje:	2004
Godina adaptacije:	
Katnost građevine:	Pod+Priz+2 kata+Pot
Kat:	Potkrovlje i Podrum
Namjena:	Stambena

Konstrukcija zgrade

Temelji:	Armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	Armiranobetonska
Međukatna konstrukcija:	Armiranobetonska
Krovište:	Koso sa pokrovom od crijepa
Pregradni zidovi:	opeka
Vanjski otvori:	PVC sa ISO staklom
Pročelja:	Termo fasada

Unutarnja obrada

Podovi:	Parket i keramika
Zidovi:	Žbukani i bojani, keramika
Stropovi:	Žbukani i bojani dijelom spuštteni strop
Unutarnja stolarija:	drvena

Instalacije

	DA	NE
NN mreža:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vodoposkrba:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Odvodnja:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefon:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Video nadzor:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Klimatizacija:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grijanje:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Predmetni stan je u srednjem stanju srednje održavan. Parking mjesta su u srednjem stanju neodržavana.

5.2. Iskaz površina

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA - STAN

POVRŠINE STANA - ZKU	KP m ²	k - visina/namjena	KVP m ²
SUVLASNIČKI DIO 27 (E-27)			106.15
STAN	39.25	1.00	39.25
UKUPNO STAN:			39.25
PRIPATCI			
TERASA	7.60	0.25	1.90
TAVANSKI PROSTOR	130.00	0.50	65.00
UKUPNO PRIPATCI:			66.90
SUVLASNIČKI DIO 11 (E-11)			1.20
SPREMA	2.40	0.50	1.20
UKUPNO SPREMA:			1.20
UKUPNO:			107.35

6. METODE PROCJENE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih 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 uobičajenom poslovnom prometu i to:

6.1. Poredbena metoda

primjerena je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

6.2. Prihodovna metoda

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),

2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i

3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.


6.3. Troškovna metoda

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

6.4. Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata korištena je *Poredbena metoda za izračun stambenog prostora*, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 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	Other
2020.	Q1	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39	109.31
	Q2	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.90
	Q3	129.75	110.83	133.35	141.09	126.91	113.35
	Q4	132.95	108.66	137.45	145.45	127.61	119.45
2021.	Q1	134.19	113.37	138.20	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

7. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata procjene vrijednosti nekretnine, utvrđuje se sadašnja tržišna vrijednost nekretnine za Stan u potkrovlju sa spremištem u podrumu i osam parking mjesta u podrumu zgrade, Put Muline 26B – TROGIR, , upisane u zemljišnu knjigu zemljišno-knjižnog odjela u Trogiru, Općinskog građanskog suda u Splitu, u zk.ul.br.5043 suvlasnički udio.br. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 i 27 k.o. Trogir u iznosu od:

ZA STAN:

JEDINIČNA CIJENA	1,928.57 €/m²
Površina	107.35 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	207,031.67 €

ZA PARKING MJESTA:

Tržišna vrijednost - P2	5,301.40 €
Tržišna vrijednost - P3	5,301.40 €
Tržišna vrijednost - P4	5,610.64 €
Tržišna vrijednost - P5	5,301.40 €
Tržišna vrijednost - P7	4,992.15 €
Tržišna vrijednost - P8	4,947.97 €
Tržišna vrijednost - P9, 1/2 dijela	2,473.98 €
Tržišna vrijednost - P10	4,947.97 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	38,876.91 €

izradio:

Ivan Bilota mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

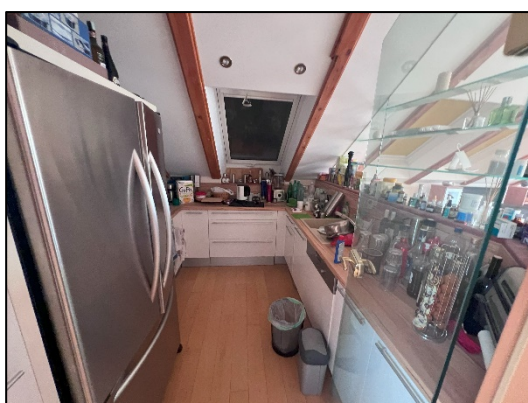
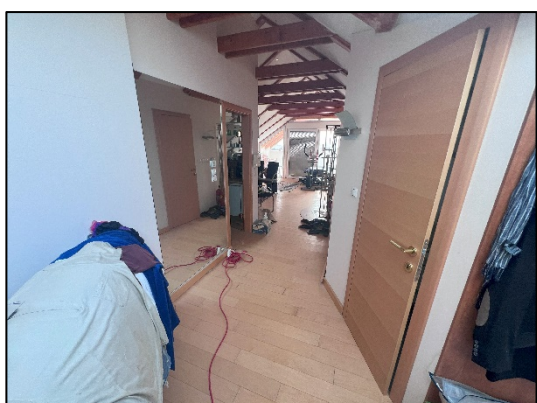
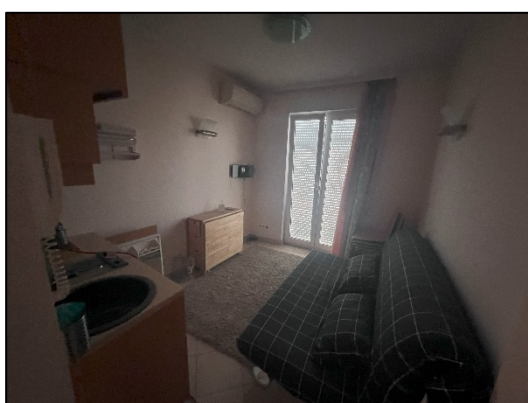
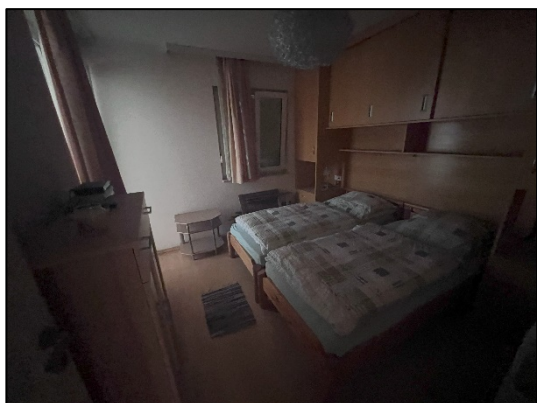
Ovl.br: 4 Su-475/2021

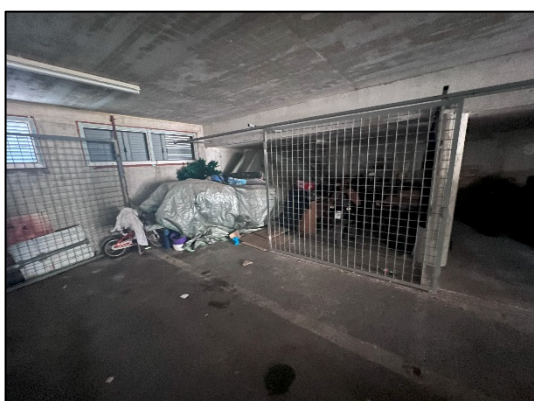
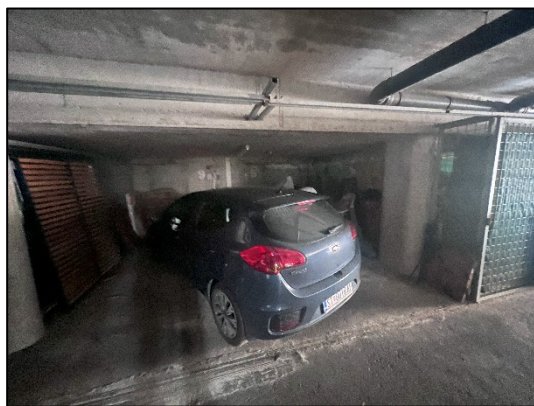
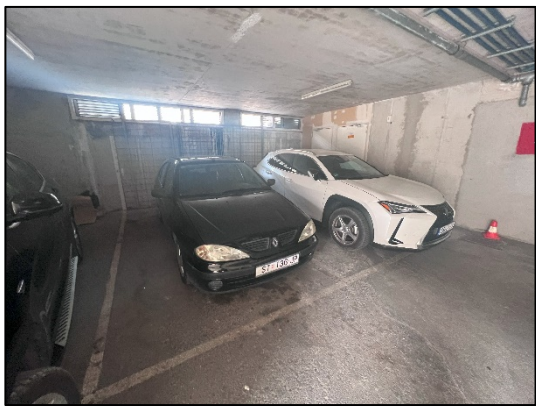
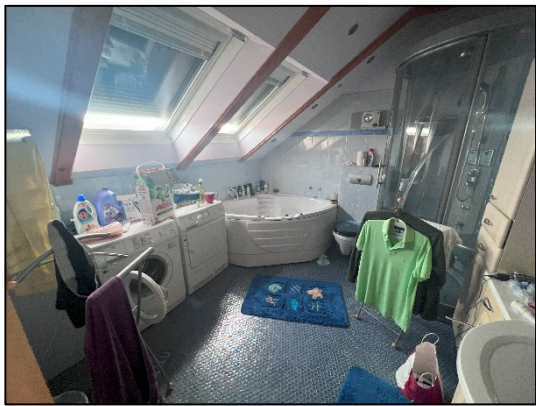
Trogir, 16. travnja 2024 god.



8. PRILOZI

8.1. Foto dokumentacija





8.2.1. Poredbena metoda - STAN

USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
	LOKACIJA	zk.č.zem. 1736 k.o. Trogir	zk.č.zem. 2545 k.o. Trogir	zk.č.zem. 1854 k.o. Trogir	zk.č.zem. 319/1 k.o. Trogir	zk.č.zem. 2309 k.o. Trogir	zk.č.zem. 1706 k.o. Trogir	
POVRŠINA STANA	74.4 m ²	83.6 m ²	71.1 m ²	121.9 m ²	83.8 m ²	75.7 m ²		
UKUPNO UGOVORENI IZNOS	140,000.00 €	184,456.39 €	130,000.00 €	190,000.00 €	160,000.00 €	118,000.00 €		
JEDINIČNA CIJENA	1,882.73 €/m ²	2,207.74 €/m ²	1,828.41 €/m ²	1,558.91 €/m ²	1,909.08 €/m ²	1,558.58 €/m ²		
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	3Q/2023	3Q/2023	2Q/2023	4Q/2022	2Q/2022	1Q/2022		
CJENOVNI BLOK	TROGIR - GRAD	TROGIR - GRAD	TROGIR - GRAD	TROGIR - GRAD	TROGIR - GRAD	TROGIR - GRAD		
IZVOR	e-NEKRETNINE	e-NEKRETNINE	e-NEKRETNINE	e-NEKRETNINE	e-NEKRETNINE	e-NEKRETNINE		
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	RAZLOG ISKLJUČENJA							
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije (UN)	168.5	168.5	170.9	160.9	166.7	147.3	
	Korektivni faktor (PN/UN)	1.06	1.06	1.05	1.11	1.07	1.22	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	Koeficijent katnosti (UN)	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	
	Koeficijent orijentacije (UN)	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	
	Koeficijent geo. Položaja (UN)	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	
	Koeficijent utjecaja okoliša (UN)	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	
	Koeficijent smanjenog komfora (UN)	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	
	KOEFICIJENT POVOLJNOSTI (UN)	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	
	Korektivni faktor (PN/UN)	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	
	IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1938.26 €/m ²	2272.85 €/m ²	1856.34 €/m ²	1681.01 €/m ²	1987.21 €/m ²	1835.73 €/m ²	
STATISTIKA	JEDINIČNA CIJENA:	1928.57 €/m ²						
	APSOLUTNO ODSUPANJE	9.70 €/m ²	344.29 €/m ²	-72.23 €/m ²	-247.56 €/m ²	58.64 €/m ²	-92.84 €/m ²	
	RELATIVNO ODSUPANJE	0.50%	17.85%	-3.75%	-12.84%	3.04%	-4.81%	
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	1938.26 €/m ²	2272.85 €/m ²	1856.34 €/m ²	1681.01 €/m ²	1987.21 €/m ²	1835.73 €/m ²	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	94.02	118,532.97	5,216.83	61,284.80	3,438.52	8,618.54	
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	197,185.67	STANDARDNA DEVIJACIJA	198.59	10.30%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	20.59%	
	JEDINIČNA VRJEDNOST STANA	1928.57 €/m²						
PROSJEČNA CIJENA							1928.57 €/m²	
POVRŠINA PREDMETNE NEKRETNINE							107.35 m²	
TRŽIŠNA VRJEDNOST STANA							207,031.67 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRJEDNOST								
OBIKLJEŽJA NEKRETNINE - U ODNOSU NA USPOREDNE NEKRETNINE								
	Lokacija				Prosječna		0.00%	
	Mikrolokacija				Prosječna		0.00%	
	Prometna povezanost				Prosječna		0.00%	
	Blizina javnog prometa				Prosječna		0.00%	
	Kvaliteta gradnje				Prosječna		0.00%	
	Tehničko stanje				Prosječna		0.00%	
	Energetski razred				Prosječna		0.00%	
	Atraktivnost				Prosječna		0.00%	
	Utjecaj buke				Prosječna		0.00%	
	Utjecaj zagađenja				Prosječan		0.00%	
UKUPNO ODBITCI I DODATCI							0.00 €	
TRŽIŠNA VRJEDNOST STANA							207,031.67 €	
JEDINIČNA CIJENA STANA							1928.57 €/m²	
NAPOMENA:								

8.2.2. Poredbena metoda – Parking mjesta

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	
	ADRESA	zk.č.zem. 2433 k.o. Trogir	zk.č.zem. 4694 k.o. Okrug novi	zk.č.zem. 673/26 k.o. Okrug	zk.č.zem. 645/26 k.o. Okrug							
	VRSTA NEKRETNINE	GPM	GPM	GPM	GPM							
	GARAŽA	23.00 m ²	15.35 m ²	18.00 m ²	17.43 m ²							
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	8,000.00 €	10,000.00 €	8,500.00 €	5,000.00 €							
	JEDINIČNA CIJENA	347.83 €/m ²	651.47 €/m ²	472.22 €/m ²	286.86 €/m ²							
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	2Q/2022	2Q/2022	3Q/2022	3Q/2021							
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE											
	MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA						
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
Indeks na dan transakcije	151.52	151.52	155.80	138.18								
Korektivni faktor (PN/UN)	1.18	1.18	1.15	1.30								
MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	411.00 €/m ²	769.79 €/m ²	542.66 €/m ²	371.69 €/m ²								
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	523.78 €/m ²										
	APSOLOTNO ODSUPANJE	-112.78 €/m ²	246.00 €/m ²	18.88 €/m ²	-152.10 €/m ²							
	RELATIVNO ODSUPANJE	-21.53%	46.97%	3.60%	-29.04%							
	ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	DA	DA							
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	411.00 €/m ²		542.66 €/m ²	371.69 €/m ²							
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	12,720.26		356.34	23,133.62							
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	36,210.22		STANDARDNA DEVIJACIJA		134.56	30.46%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	269.11			
	JEDINIČNA VRIJEDNOST GARAŽNO PARKIRNOG MJESTA	441.78 €/m ²										

Jedinična cijena		441.78 €/m ²
Tržišna vrijednost - P2	12.0 m ²	5,301.40 €
Tržišna vrijednost - P3	12.0 m ²	5,301.40 €
Tržišna vrijednost - P4	12.7 m ²	5,610.64 €
Tržišna vrijednost - P5	12.0 m ²	5,301.40 €
Tržišna vrijednost - P7	11.3 m ²	4,992.15 €
Tržišna vrijednost - P8	11.2 m ²	4,947.97 €
Tržišna vrijednost - P9, 1/2 dijela	5.6 m ²	2,473.98 €
Tržišna vrijednost - P10	11.2 m ²	4,947.97 €
Tržišna vrijednost - UKUPNO		38,876.91 €

8.3. Vlasnički list, posjedovni list i preris katastra



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL TROGIR
Stanje na dan: 18.04.2024. 10:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330779, TROGIR

Broj ZK uložka: 5043

Broj zadnjeg dnevnika: Z-51551/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 27 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1815/2	DVOR "RIBOLA "			409	
2.	2524 ZGR	KUĆA			271	
		UKUPNO:			680	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 90/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) suvlasničkog dijela č.zem.1815/2,č.zgr.2524 uspostavlja vlasništvo posebnog dijela zgrade koji se nalazi u podrumu zgrade i predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu,u naravi parking mjesto, označen slovom i brojem P 2 i obojan bijelom bojom,površine 12,00 m2 IMMO NAUTIKA D.O.O. TROGIR,PUT MULINA B.B.	PODULOŽAK 33- B
2.1	Zaprimljeno 18.12.2023.g. pod brojem Z-51551/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU ST-521/2023-2 18.12.2023, zabilježuje se nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe na nekretninama Immo nautika d.o.o. Trogir, Put Mulina b.b., koje se sastoje od kčbr. 1815/2 dvor "ribola " 409 m2, kčbr. 2524 zgr kuća 271 m2, (E-2, E-4, E-5, E-7, E-8, E-9, E-10, E-11, E-27):	na 7 (1.1), 8 (1.1), 9 (1.1), 10 (1.1), 11 (1.1), 2 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 27 (1.1), 9 (2.1)
3.	Suvlasnički dio: 90/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) suvlasničkog idjela č.zem.1815/2,č.zgr.2524 uspostavlja vlasništvo posebnog dijela zgrade koji se nalazi u podrumu zgrade i predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu,u naravi parking mjesto,a koji je u etažnom elaboratu označen slovom i brojem P 3 i obojan bijelom bojom,površine 12,00 m2 IMMO NAUTIKA D.O.O. TROGIR,PUT MULINA B.B.	PODULOŽAK 33- C
4.	Suvlasnički dio: 95/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) suvlasničkog idjela č.zem.1815/2,č.zgr.2524 uspostavlja vlasništvo posebnog dijela zgrade koji se nalazi u podrumu zgrade i predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu,u naravi parking mjesto,a koji je u etažnom elaboratu označen slovom i brojem P 4 i obojan bijelom bojom,površine 12,70 m2 IMMO NAUTIKA D.O.O. TROGIR,PUT MULINA B.B.	PODULOŽAK 33-Č

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330779, TROGIR

Broj ZK uložka: 5043

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 18.12.2023.g. pod brojem Z-51551/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU ST-521/2023-2 18.12.2023, zabilježuje se nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe na nekretninama Immo nautika d.o.o. Trogir, Put Mulina b.b., koje se sastoje od kčbr. 1815/2 dvor "ribola " 409 m2, kčbr. 2524 zgr kuća 271 m2, (E-2, E-4, E-5, E-7, E-8, E-9, E-10, E-11, E-27):	na 7 (1.1), 8 (1.1), 9 (1.1), 10 (1.1), 11 (1.1), 2 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 27 (1.1), 9 (2.1)
5. Suvlasnički dio: 90/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) suvlasničkog dijela č.zem.1815/2,č.zgr.2524 uspostavlja vlasništvo posebnog dijela zgrade koji se nalazi u podrumu zgrade i predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu,u naravi parking mjesto,a koji je u etažnom elaboratu označen slovom i brojem P 5 i obojan bijelom bojom,površine 12,00 m2 IMMO NAUTIKA D.O.O. TROGIR,PUT MULINA B.B.		
5.1	Zaprimljeno 18.12.2023.g. pod brojem Z-51551/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU ST-521/2023-2 18.12.2023, zabilježuje se nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe na nekretninama Immo nautika d.o.o. Trogir, Put Mulina b.b., koje se sastoje od kčbr. 1815/2 dvor "ribola " 409 m2, kčbr. 2524 zgr kuća 271 m2, (E-2, E-4, E-5, E-7, E-8, E-9, E-10, E-11, E-27):	na 7 (1.1), 8 (1.1), 9 (1.1), 10 (1.1), 11 (1.1), 2 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 27 (1.1), 9 (2.1)
7. Suvlasnički dio: 85/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) suvlasničkog dijela č.zem.1815/2,č.zgr.2524 uspostavlja vlasništvo posebnog dijela zgrade koji se nalazi u podrumu zgrade,u naravi parking mjesto,a koji je označen slovom i brojem P 7 i obojan bijelom bojom,površine 11,30 m2 IMMO NAUTIKA D.O.O. TROGIR,PUT MULINA B.B.		
7.1	Zaprimljeno 18.12.2023.g. pod brojem Z-51551/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU ST-521/2023-2 18.12.2023, zabilježuje se nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe na nekretninama Immo nautika d.o.o. Trogir, Put Mulina b.b., koje se sastoje od kčbr. 1815/2 dvor "ribola " 409 m2, kčbr. 2524 zgr kuća 271 m2, (E-2, E-4, E-5, E-7, E-8, E-9, E-10, E-11, E-27):	na 7 (1.1), 8 (1.1), 9 (1.1), 10 (1.1), 11 (1.1), 2 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 27 (1.1), 9 (2.1)
8. Suvlasnički dio: 84/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) suvlasničkog dijela č.zem.1815/2,č.zgr.2524 uspostavlja vlasništvo posebnog dijela zgrade koji se nalazi u podrumu zgrade i predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu , u naravi parking mjesto,a koji je označen slovom i brojem P 8 i obojan bijelom bojom,površine 11,20 m2 IMMO NAUTIKA D.O.O. TROGIR,PUT MULINA B.B.		
8.1	Zaprimljeno 18.12.2023.g. pod brojem Z-51551/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU ST-521/2023-2 18.12.2023, zabilježuje se nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe na nekretninama Immo nautika d.o.o. Trogir, Put Mulina b.b., koje se sastoje od kčbr. 1815/2 dvor "ribola " 409 m2, kčbr. 2524 zgr kuća 271 m2, (E-2, E-4, E-5, E-7, E-8, E-9, E-10, E-11, E-27):	na 7 (1.1), 8 (1.1), 9 (1.1), 10 (1.1), 11 (1.1), 2 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 27 (1.1), 9 (2.1)
9. Suvlasnički dio: 84/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) suvlasničkog dijela č.zem.1815/2,č.zgr.2524 uspostavlja vlasništvo posebnog dijela zgrade koji se nalazi u podrumu zgrade,u naravi parking mjesto,a koji je označen slovom i brojem P 9 i obojan bijelom bojom,površine 11,20 m2 1/2 IMMO NAUTIKA D.O.O. TROGIR,PUT MULINA B.B. 1/2 TOMAŠ NIKŠA, OIB: 12912633064, TROGIR, BALANČANE 8		
2.1	Primlj. 22. 09. 2008.godine br.Z-3886/08 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja Tomaš Nikše iz Trogira, radi uknjižbe prava vlasništva 45/10000idealnog dijela cijeline čest.zem.1815/2 i čest.zgr.2524 , u naravi parkirnog mjesta označenog slovom P 9 b, obojano bijelom bojom u površini od 5,60 m2.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330779, TROGIR

Broj ZK uložka: 5043

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 18.12.2023.g. pod brojem Z-51551/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU ST-521/2023-2 18.12.2023, zabilježuje se nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe na nekretninama Immo nautika d.o.o. Trogir, Put Mulina b.b., koje se sastoje od kčbr. 1815/2 dvor "ribola " 409 m2, kčbr. 2524 zgr kuća 271 m2, (E-2, E-4, E-5, E-7, E-8, E-9 za 1/2 dijela, E-10, E-11, E-27)	za 1/2 dijela na 7 (1.1), 8 (1.1), 9 (1.1), 10 (1.1), 11 (1.1), 2 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 27 (1.1), 9 (2.1)
10.	Suvlasnički dio: 84/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) suvlasničkog dijela č.zem.1815/2,č.zgr.2524 uspostavlja vlasništvo posebnog dijela zgrade koji se nalazi u podrumu zgrade i predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu ,u naravi parking mjesto,a koji je označen slovom i brojem P 10 i obojan bijelom bojom,površine 11,20 m2 IMMO NAUTIKA D.O.O. TROGIR,PUT MULINA B.B.	PODULOŽAK 33 -H
10.1	Zaprimljeno 18.12.2023.g. pod brojem Z-51551/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU ST-521/2023-2 18.12.2023, zabilježuje se nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe na nekretninama Immo nautika d.o.o. Trogir, Put Mulina b.b., koje se sastoje od kčbr. 1815/2 dvor "ribola " 409 m2, kčbr. 2524 zgr kuća 271 m2, (E-2, E-4, E-5, E-7, E-8, E-9, E-10, E-11, E-27):	na 7 (1.1), 8 (1.1), 9 (1.1), 10 (1.1), 11 (1.1), 2 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 27 (1.1), 9 (2.1)
11.	Suvlasnički dio: 18/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) suvlasničkog dijela č.zem.1815/2,č.zgr.2524 uspostavlja vlasništvo posebnog dijela zgrade koji se nalazi u podrumu zgrade i predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu,u naravi pomoćni prostor, označen kao pripadak stanu S 15 i obojan ljubičastom bojom,površine 2,40 m2 IMMO NAUTIKA D.O.O. TROGIR,PUT MULINA B.B.	PODULOŽAK 33 -I
11.1	Zaprimljeno 18.12.2023.g. pod brojem Z-51551/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU ST-521/2023-2 18.12.2023, zabilježuje se nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe na nekretninama Immo nautika d.o.o. Trogir, Put Mulina b.b., koje se sastoje od kčbr. 1815/2 dvor "ribola " 409 m2, kčbr. 2524 zgr kuća 271 m2, (E-2, E-4, E-5, E-7, E-8, E-9, E-10, E-11, E-27):	na 7 (1.1), 8 (1.1), 9 (1.1), 10 (1.1), 11 (1.1), 2 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 27 (1.1), 9 (2.1)
27.	Suvlasnički dio: 1329/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) Suvlasničkog dijela č.zem.1815/2,č.zgr.2524 m2,uspostavlja vlasništvo posebnog dijela zgrade,koji se nalazi na sjeveroistočnoj strani potkrovlja i tavana,u naravi dvoetažni stambeni prostor,koji se sastoji od hodnika,kuhinje s blagavaonicom,dvije spavaonice,kupaonice i stubišnog prostora ukupne površine 39,25 m2,te pripatka terase površine 7,60 m2,unutar etaže potkrovlja uključujući i pripadak tavnanskog prostora u površini od 130,00 m2,što predstavlja jednu samostalnu uporabnu cjelinu ukupne površine 176,85 m2,označen slovom i brojem S-15 i obojan zelenom bojom. IMMO NAUTIKA D.O.O. TROGIR,PUT MULINA B.B.	PODULOŽAK 33-Ž
27.1	Zaprimljeno 18.12.2023.g. pod brojem Z-51551/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU ST-521/2023-2 18.12.2023, zabilježuje se nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe na nekretninama Immo nautika d.o.o. Trogir, Put Mulina b.b., koje se sastoje od kčbr. 1815/2 dvor "ribola " 409 m2, kčbr. 2524 zgr kuća 271 m2, (E-2, E-4, E-5, E-7, E-8, E-9, E-10, E-11, E-27):	na 7 (1.1), 8 (1.1), 9 (1.1), 10 (1.1), 11 (1.1), 2 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 27 (1.1), 9 (2.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330779, TROGIR

Broj ZK uložka: 5043

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.04.2024.

8.4. Posjedovni list



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.04.2024. 11:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TROGIR (Mbr. 330779)

Posjedovni list: 4494

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	IMMO NAUTIKA D.O.O. TROGIR, PUT MULINA 26, TROGIR (VLASNIK)	

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
		2611/1	DRAGULIN	680	36		
			KUĆA, DRAGULIN	271			
			DVORIŠTE	409			
Ukupna površina katastarskih čestica				680			

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

8.5. Preris katastarskog plana



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. TROGIR
k.č.br.: 2611/1

Stanje na dan: 18.04.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



9. Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka bit će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama izvan Vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina:**

IVAN BILOTA mag.ing.aedif.

