

4300  
1)

**Zvonimir Rubić, sudski vještak za geodeziju**

SJEDIŠTE: 21000 SPLIT, PLANČICEVA 4

Republika Hrvatska

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI  
SPLIT

MOB: 098/253-013

EMAIL: zvonimir.rubic@gmail.com

23 -11- 2018

Predano na posredničko-prav. pos. \_\_\_\_\_  
POŠTA \_\_\_\_\_  
Brog \_\_\_\_\_  
Telefon \_\_\_\_\_

Posl. br: St-168/2014

## ELABORAT VJEŠTAKA

**Određivanje površina etaža dograđenog dijela hotela „Marjan“  
položenih na zk. čest. zem. 10232/4, 8270/1, 8270/3  
K.O. Split**



U Splitu, 20. studenog. 2018. g.

IZRADIO.:  
Zvonimir Rubić, ovl.inž.geod.



4301

**Zvonimir Rubić, sudski vještak za geodeziju**  
SJEDIŠTE: 21000 SPLIT, PLANČIČEVA 4

MOB: 098/253-013  
EMAIL: zvonimir.rubic@gmail.com

---

Posl. br: St-168/2014

## **SADRŽAJ:**

- 1. ZADATAK**
- 2. OPIS LICA MJESTA**
- 3. METODOLOGIJA**
- 4. NALAZ**
- 5. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE**
- 6. SITUACIJA LICA MJESTA I TLOCRTA U MJERILU 1:750**
  1. TLOCRT DOGRADNJA 1 PODRUM
  2. TLOCRT DOGRADNJA 2 PODRUM
  3. TLOCRT DOGRADNJA PRIZEMLJA
  4. TLOCRT DOGRADNJA 1 PODA
  5. TLOCRT DOGRADNJA 2 PODA
  6. TLOCRT DOGRADNJA 3 PODA
  7. TLOCRT DOGRADNJA 4 PODA
  8. TLOCRT DOGRADNJA 5 PODA
- 7. FOTOGRAFIJE LICA MJESTA**

Posl. br: St-168/2014

## 1. ZADATAK :

Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 23. listopada 2018. godine, po sucu tog suda Pašku Bačiću, kao stečajnom sucu u stečajnom postupku nad dužnikom ADRICATIC d.d. u stečaju Split, radi procjene vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika, čija je prodaja određena rješenjem ovog suda broj St-168/2014 od 30. svibnja 2018. godine, pored vještačenja po vještaku građevinske struke imenovan sam za vještaka geodetske struke.

Istim rješenjem pod točkom III. naloženo mi je da izvršim geodetsko snimanje nekretnina dužnika i to čest. zem. 10232/4, 8270/1 i 8270/3 sve k.o. Split, te da na licu mjesta utvrdim granice tih čestica zemlje te granice razgraničenja između istih čestica zemlje kao i obračun površine izgrađenih objekata na pojedinim česticama zemlje te da o utvrđenom obavijestim sud i sudskog vještaka građevinske struke.

## 2. OPIS LICA MJESTA :

Dana 25. listopada 2018. godine, zajedno sa imenovanim vještakom građevinske struke Jurom Malenicom, pristupio sam na predmetnu nekretninu, u naravi hotel „Marjan“ u započetoj i nedovršenoj fazi rekonstrukcije i dograđeni i nedovršeni dio sa zapadne strane, sve položeno na adresi Obala kneza Branimira na području zapadne obale gradske luke u Splitu.

## 3. METODOLOGIJA:

Nakon izvršenog očevida lica mjesta, od vještaka građevinske struke preuzeo sam tehničku dokumentaciju, arhitektonski projekt-glavni projekt T.D. 01/08 od prosinca 2008. godine iz kojega sam preuzeo tlocrte etaža dogradnje podruma 1 i 2, prizemlja i podova 1,2,3,4,i 5 te sam ih nakon skeniranja digitalizirao u DWG format. Geodetsko terensko mjerenje obavljeno je totalnom stanicom Leica TCR 705 podatka horizontalnog i vertikalnog kuta  $\pm 5''$  te podatka dužine  $\pm 1\text{mm}$  te GNSS uređajem STONEX S9.

Prikupljeni terenski podaci obrađeni su u programu Stonex Survey Office i InteliCAD-u te je izrađena geodetska situacija predmetne nekretnine u mjerilu 1:750 na koju je izvršen uklop/preklop katastarskog plana i naposljetku preklop tlocrta etaža iz projektne dokumentacije.

## 4. NALAZ :

Uvidom u katastarski operat Ureda za katastarsko geodetske poslove u Splitu, te u Zemljišno knjižni odjel u Splitu utvrdio sam sljedeće:

Predmetna zk. čest. zem. 10232/4 evidentirana je u zemljišniku u zk. ulošku br. 14224 kao hotel površine 5679 m<sup>2</sup>, trafostanica površine 86 m<sup>2</sup>, parking površine 2126 m<sup>2</sup>, dvor površine 1147 m<sup>2</sup> i stepenice površine 39 m<sup>2</sup>, ukupno 9077 m<sup>2</sup>.

Uvidom u katastarski operat utvrdio sam da zk. čest. zem. 10232/4 predstavlja dio kat. čest. zem. 9527/2 koja se vodi u Posjedovnom listu br. 14635 kao stepenište površine 39 m<sup>2</sup>, parking površine 2126 m<sup>2</sup>, dvor površine 1147 m<sup>2</sup>, dvor površine 1147 m<sup>2</sup>, hotel površine 5679 m<sup>2</sup> i trafostanica površine 86 m<sup>2</sup>, ukupno 11624 m<sup>2</sup>.

4303

Zk. čest. zem. 10232/4 je manja od kat. čest. zem. 9527/2 za 2547 m<sup>2</sup> zbog toga jer je kroz kat. operat provedena parcelacija, odnosno objedinjavanje čestica 03. 03. 2009. god. pod klasom: UP/I-932-06/09-02/44. Tom parcelacijom su zk. čest. zem. 8270/1 (ZU 21499, dvor u površini od 2545 m<sup>2</sup>) i zk. čest. zem. 8270/3 (ZU 18682, dvor u površini od 2 m<sup>2</sup>) trebale biti poništene i pripojene zk. čest. zem. 10232/4, što se nije dogodilo jer je zemljišnik odbio provesti tu parcelaciju (Z-2753/09 od 11. 03. 2009. god.).

## 5. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE :

Na osnovu izmjerenih podataka, izrađene geodetske situacija predmetne nekretnine u mjerilu 1:750 na koju je izvršen uklop/preklop katastarskog plana i naposljetku preklop tlocrta etaža iz projektne dokumentacije a u skladu sa nalogom iz rješenja suda, dajem sljedeći zaključak i mišljenje:

utvrdio sam da je započeti i nedovršeni rekonstruirani dio hotela „Marjan“ u cijelosti položen na zk. č.zem. 10232/4 i na dijelu zk. č.zem. 8270/3 dok je započeti i nedovršeni dograđeni dio hotela „Marjan“ u cijelosti položen na zk. č.zem. 8270/1, dijelu zk. č.zem. 8270/3 i dijelu zk. č.zem. 10232/4.

Dograđeni dio hotela položen je na dijelu zk. č.zem. 10232/4 u osam etaža a na dijelu zk. č.zem. 8270/3 u tri etaže, kako slijedi:

- 1 etaža oznake **Podrum 1** nalazi se na dijelu čest. zem. 10232/4 u izmjerenoj tlocrtnoj površini od **322 m<sup>2</sup>**
- 2 etaža oznake **Podrum 2** nalazi se na dijelu čest. zem. 10232/4 u izmjerenoj tlocrtnoj površini od **322 m<sup>2</sup>**
- 3 etaža oznake **Prizemlje** nalazi se na dijelu čest. zem. 10232/4 u izmjerenoj tlocrtnoj površini od **62m<sup>2</sup>** u sjevernom djelu objekta te **115 m<sup>2</sup>** u južnom dijelu objekta, te na čest. zem. 8270/3 u površini od **1m<sup>2</sup>**
- 4 etaža oznake **Pod 1** nalazi se na dijelu čest. zem. 10232/4 u izmjerenoj tlocrtnoj površini od **62m<sup>2</sup>** u sjevernom djelu objekta te **115 m<sup>2</sup>** u južnom dijelu objekta, te na čest. zem. 8270/3 u površini od **1m<sup>2</sup>**
- 5 etaža oznake **Pod 2** nalazi se na dijelu čest. zem. 10232/4 u izmjerenoj tlocrtnoj površini od **62m<sup>2</sup>** u sjevernom djelu objekta te **115 m<sup>2</sup>** u južnom dijelu objekta, te na čest. zem. 8270/3 u površini od **1m<sup>2</sup>**
- 6 etaža oznake **Pod 3** nalazi se na dijelu čest. zem. 10232/4 u izmjerenoj tlocrtnoj površini od **62m<sup>2</sup>**
- 7 etaža oznake **Pod 4** nalazi se na dijelu čest. zem. 10232/4 u izmjerenoj tlocrtnoj površini od **62m<sup>2</sup>**
- 8 etaža oznake **Pod 5** nalazi se na dijelu čest. zem. 10232/4 u izmjerenoj tlocrtnoj površini od **62m<sup>2</sup>**

Ukupna izmjerena tlocrtna površina svih etaža dograđenog dijela hotela na dijelu zk čest.zem. 10232/4 je **1361 m<sup>2</sup>**, a ukupna izmjerena tlocrtna površina svih etaža dograđenog dijela hotela na dijelu zk. čest zem. 8270/3 iznosi **3 m<sup>2</sup>**, što čini sveukupnu površinu od **1364 m<sup>2</sup>**.

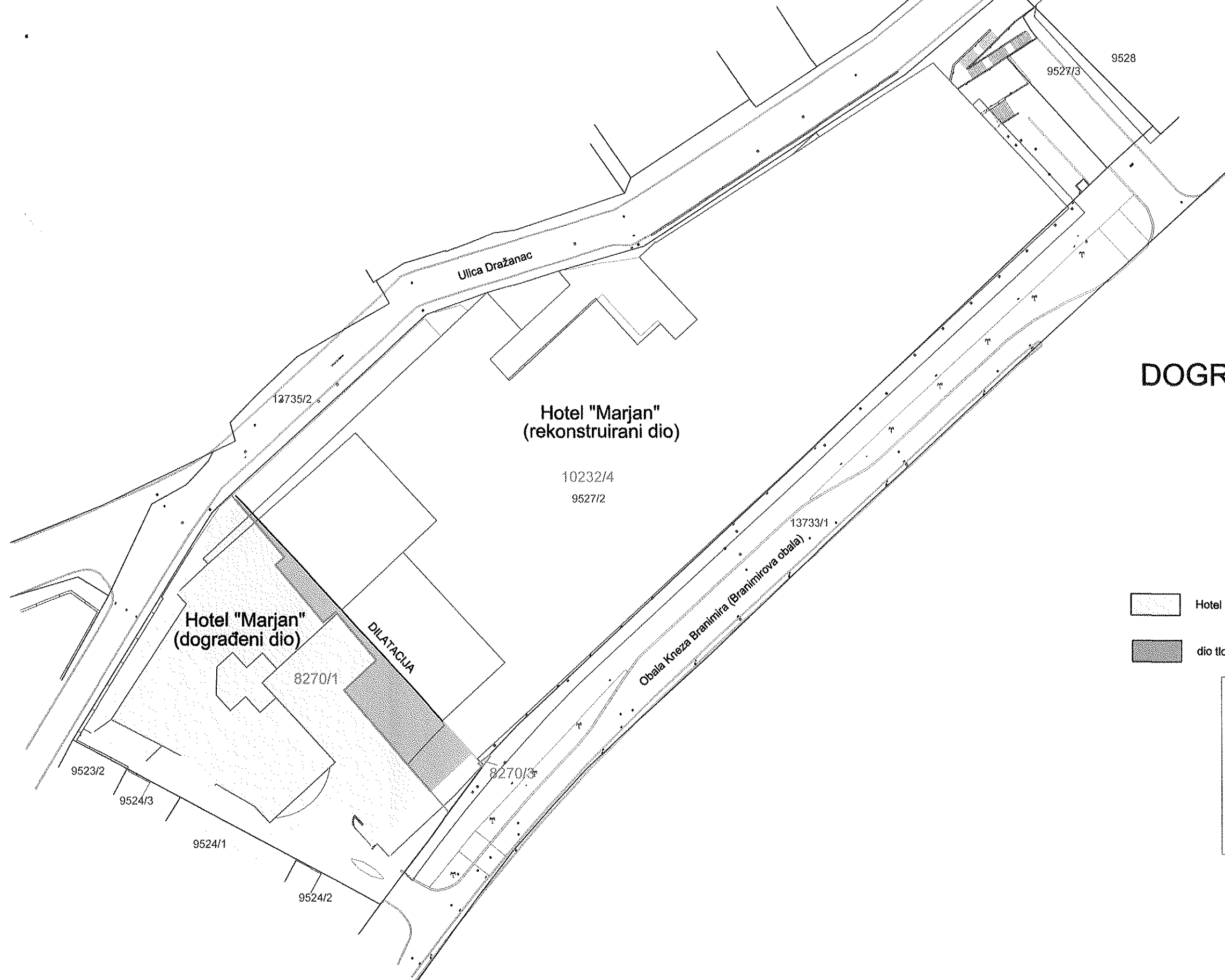
U Splitu, 20.studenog 2018. god.

Izradio: Zvonimir Rubić ovl.ing.geod





SITUACIJA LICA MJESTA:  
MJERILO 1:750

4304  
Posl. br: St-168/2014  
K. O. SPLIT

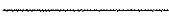


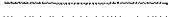


## DOGRADNJA HOTELA "MARJAN"

TLOCRT 1 PODRUM  
MJERILO 1:750

-  Hotel "Marjan" dograđeni dio
-  dio tlocrt 1 podruma na zk. čest. zem. 10232/4 površine 322 m2

### TUMAČ ZNAKOVA:

	Granice kat. čest. zem.
	Granice ZK čest. zem.
	Dilatacija
	Snimljeno stanje
9527/2	oznaka kat. čest. zem.
10232/4	oznaka ZK čest. zem.

SITUACIJA LICA MJESTA:  
MJERILO 1:750

4905  
Posl. br: St-168/2014

K. O. SPLIT

Ulica Dražanac

Hotel "Marjan"  
(rekonstruirani dio)

10232/4  
9527/2

Hotel "Marjan"  
(dograđeni dio)

8270/1

DILATACIJA

8270/3

Obala Kneza Branimira (Branimirova obala)

13733/1

9527/3

9528

9523/2

9524/3

9524/1

9524/2

## DOGRADNJA HOTELA "MARJAN"

TLOCRT 2 PODRUM

MJERILO 1:750



Hotel "Marjan" dograđeni dio



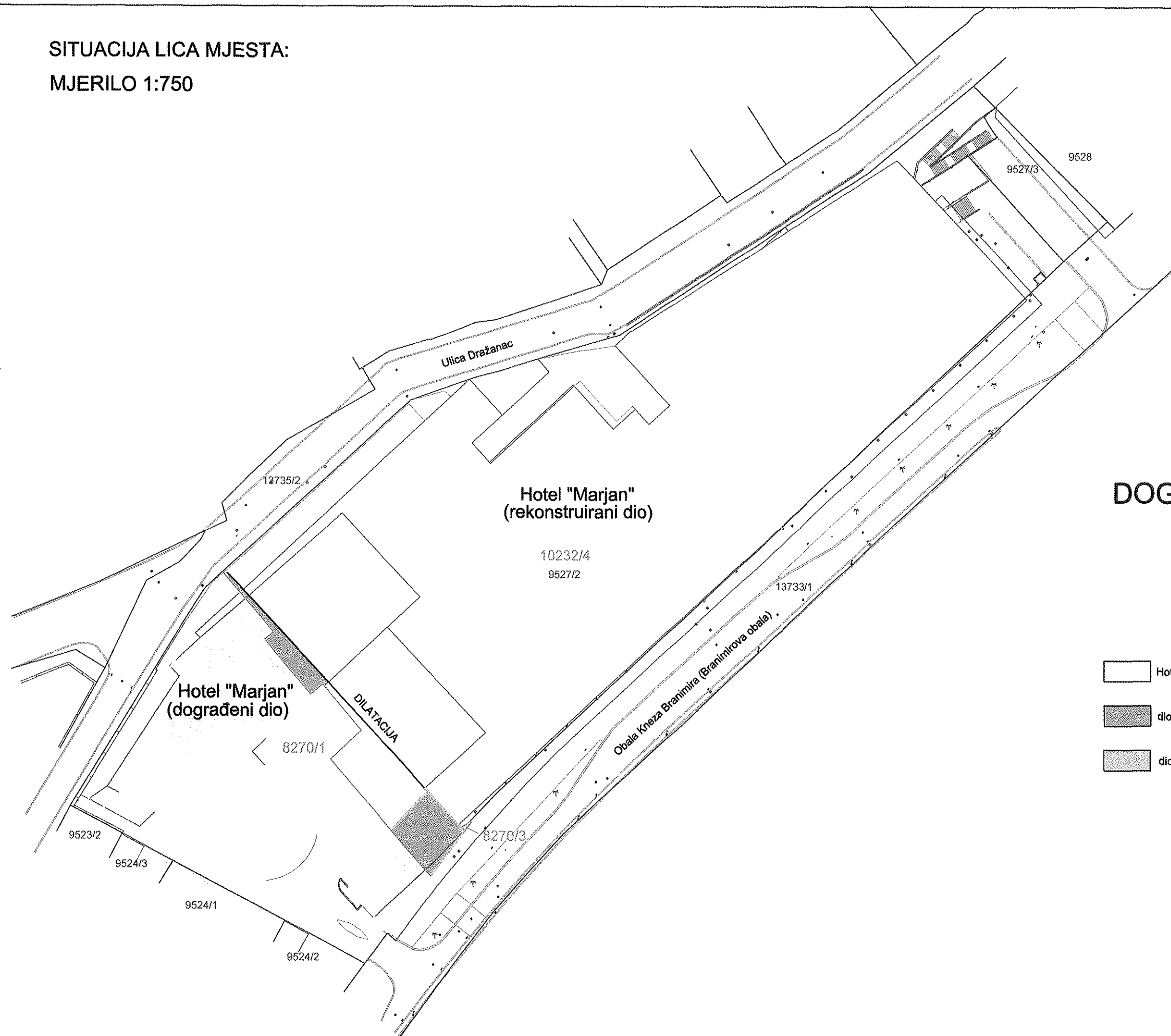
dio tlocrt 2 podruma na zk. čest. zem. 10232/4 površine 322 m<sup>2</sup>

### TUMAČ ZNAKOVA:

	Granice kat. čest. zem.
	Granice ZK čest. zem.
	Dilatacija
	Snimljeno stanje
9527/2	oznaka kat. čest. zem.
10232/4	oznaka ZK čest. zem.




SITUACIJA LICA MJESTA:  
MJERILO 1:750

Posl. br: St-168/2014  
K. O. SPLIT


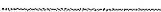




## DOGRADNJA HOTELA "MARJAN"

TLOCRT PRIZEMLJA  
MJERILO 1:750

-  Hotel "Marjan" dograđeni dio
-  dio tlocrt prizemlja na zk. čest.zem. 10232/4 površine 62+115 m<sup>2</sup>
-  dio tlocrt prizemlja na zk. čest.zem. 8270/3 površine 1 m<sup>2</sup>

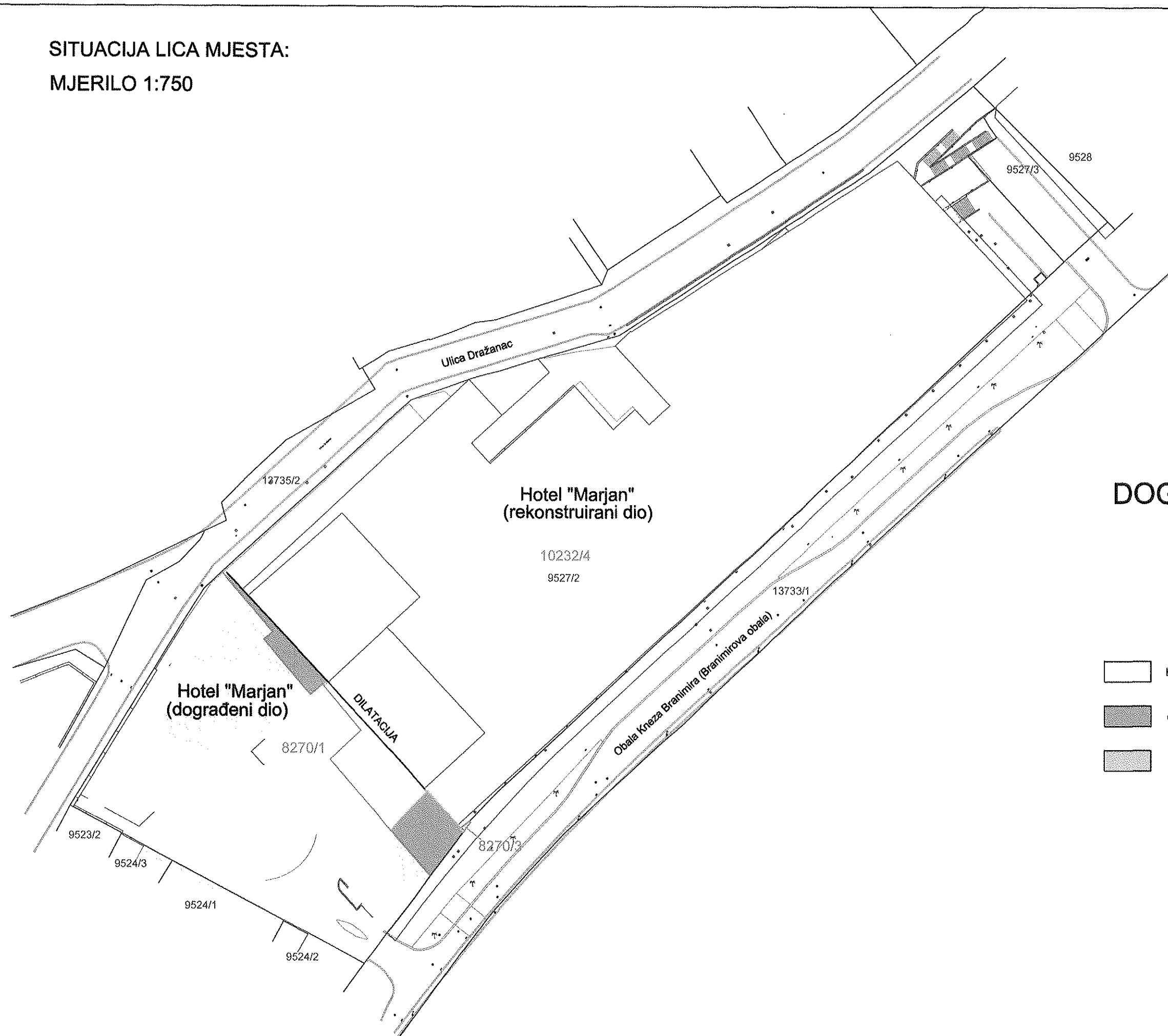
### TUMAČ ZNAKOVA:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
|  | Granice kat. čest. zem. |
|  | Granice ZK čest. zem.   |
|  | Dilatacija              |
|  | Snimljeno stanje        |
| 9527/2  | oznaka kat. čest. zem.  |
| 10232/4   | oznaka ZK čest. zem.    |

SITUACIJA LICA MJESTA:  
MJERILO 1:750




Posl. br: St-168/2014

K. O. SPLIT




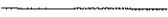


## DOGRADNJA HOTELA "MARJAN"

TLOCRT 1 POD  
MJERILO 1:750

-  Hotel "Marjan" dograđeni dio
-  dio tlocrt 1 poda na zk. čest. zem. 10232/4 površine 62+115 m<sup>2</sup>
-  dio tlocrt 1 poda na zk. čest. zem. 8270/3 površine 1 m<sup>2</sup>

### TUMAČ ZNAKOVA:

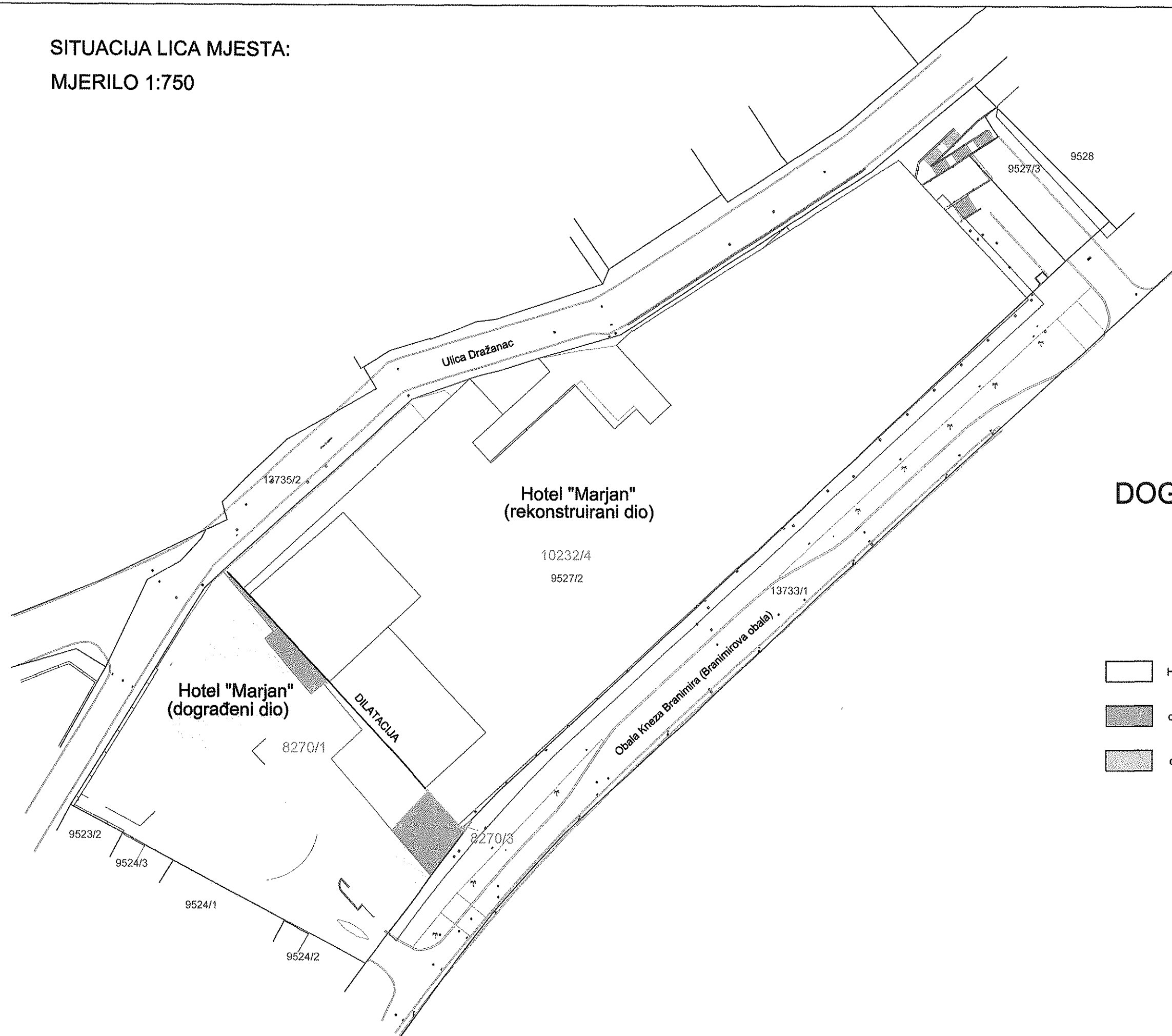
- |   |                         |
|---|-------------------------|
|  | Granice kat. čest. zem. |
|  | Granice ZK čest. zem.   |
|  | Dilatacija              |
|  | Snimljeno stanje        |
| 9527/2  | oznaka kat. čest. zem.  |
| 10232/4   | oznaka ZK čest. zem.    |



SITUACIJA LICA MJESTA:  
MJERILO 1:750




4302  
Posl. br: St-168/2014

K. O. SPLIT

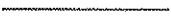
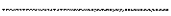
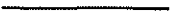
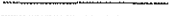

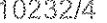


## DOGRADNJA HOTELA "MARJAN"

TLOCRT 2 POD  
MJERILO 1:750

-  Hotel "Marjan" dograđeni dio
-  dio tlocrt 2 poda na zk. čest. zem. 10232/4 površine 62+115 m<sup>2</sup>
-  dio tlocrt 2 poda na zk. čest. zem. 8270/3 površine 1 m<sup>2</sup>



### TUMAČ ZNAKOVA:

-  Granice kat. čest. zem.
-  Granice ZK čest. zem.
-  Dilatacija
-  Snimljeno stanje
-  oznaka kat. čest. zem.
-  oznaka ZK čest. zem.





# DOGRADNJA HOTELA "MARJAN"

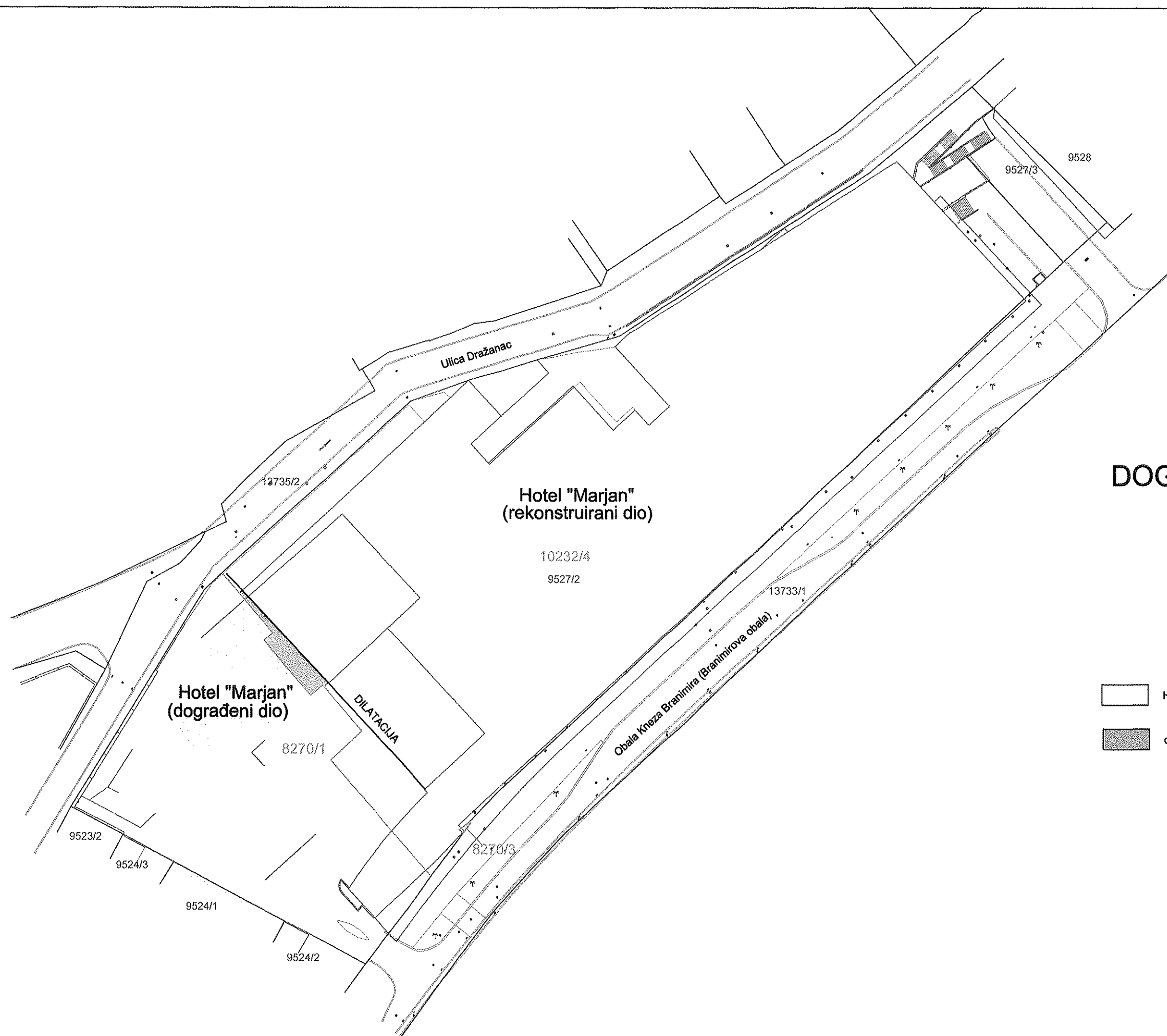
TLOCRT 3 POD

MJERILO 1:750

-  Hotel "Marjan" dograđeni dio
-  dio tlocrt 3 poda na zk. čest. zem. 10232/4 površine 62 m2

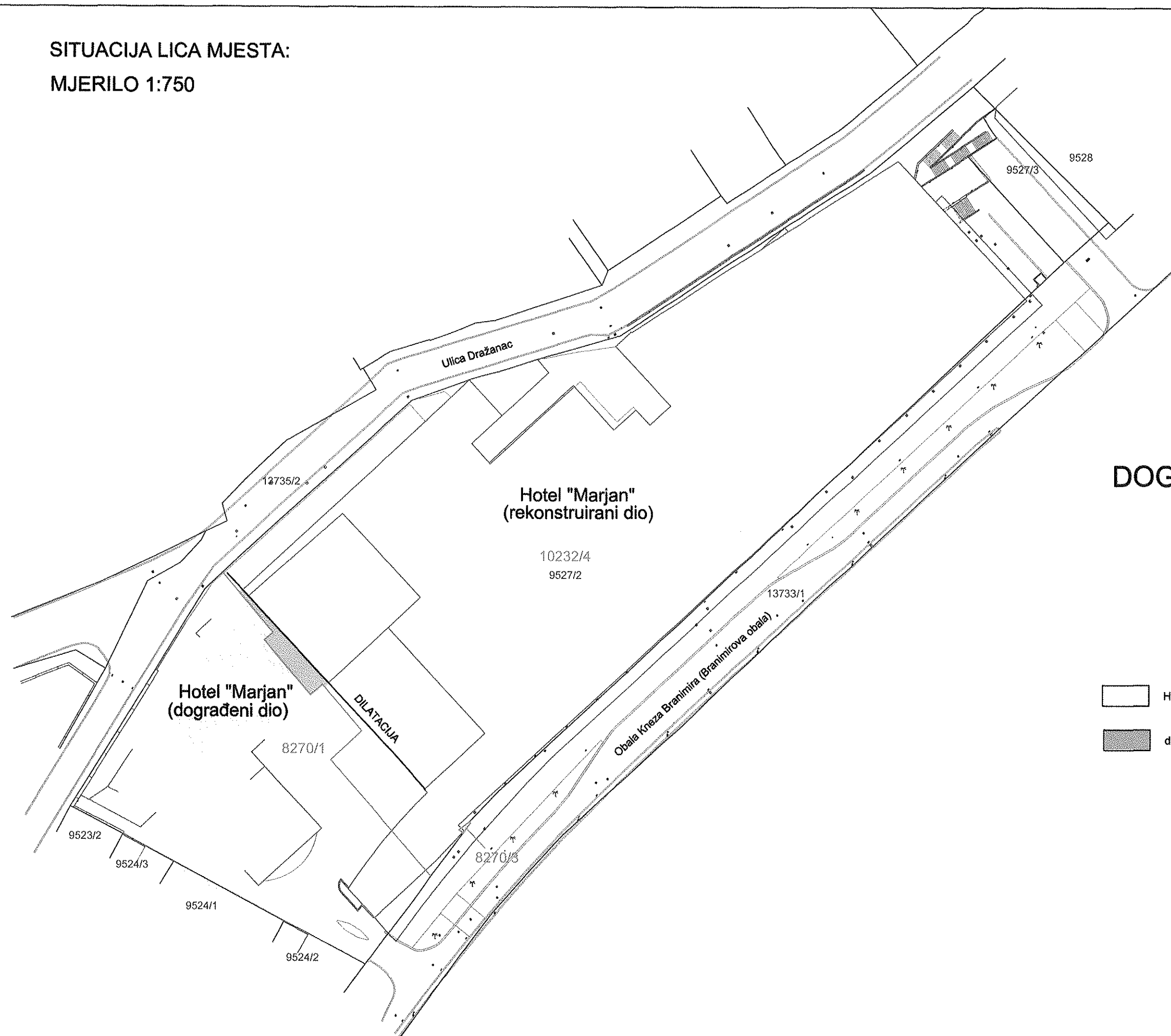
## TUMAČ ZNAKOVA:

-  Granice kat. čest. zem.
-  Granice ZK čest. zem.
-  Dilatacija
-  Snimljeno stanje
- 9527/2 oznaka kat. čest. zem.
- 10232/4 oznaka ZK čest. zem.



SITUACIJA LICA MJESTA:  
MJERILO 1:750



Posl. br: St-168/2014  
K. O. SPLIT







## DOGRADNJA HOTELA "MARJAN"

TLOCRT 4 POD

MJERILO 1:750

-  Hotel "Marjan" dograđeni dio
-  dio tlocrt 4 poda na zk. čest. zem. 10232/4 površine 62 m<sup>2</sup>

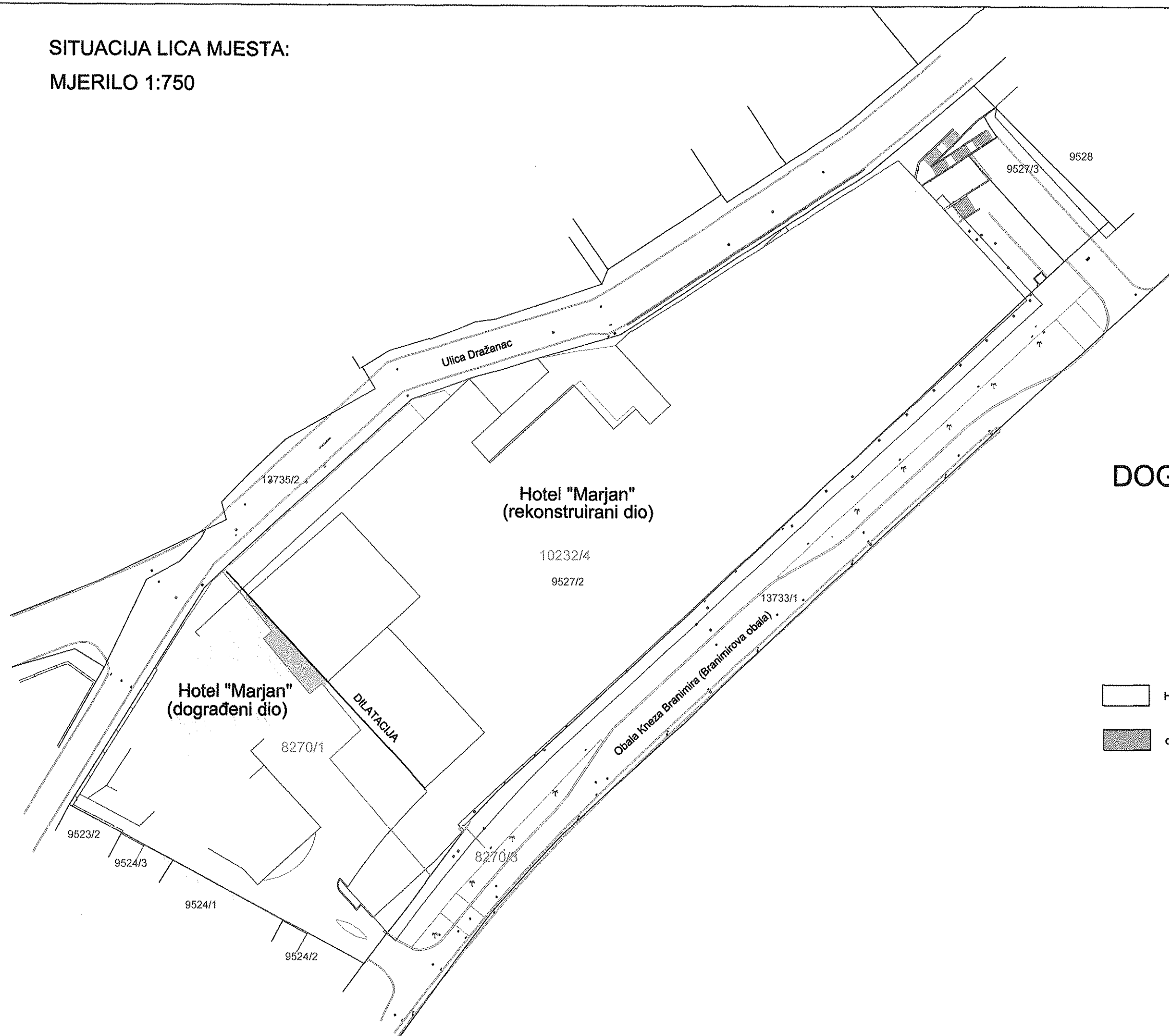
### TUMAČ ZNAKOVA:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
|  | Granice kat. čest. zem. |
|  | Granice ZK čest. zem.   |
|  | Dilatacija              |
|  | Snimljeno stanje        |
| 9527/2  | oznaka kat. čest. zem.  |
| 10232/4   | oznaka ZK čest. zem.    |

SITUACIJA LICA MJESTA:  
MJERILO 1:750

4311  
Posl. br: St-168/2014

K. O. SPLIT



## DOGRADNJA HOTELA "MARJAN"

TLOCRT 5 POD

MJERILO 1:750

- Hotel "Marjan" dograđeni dio
- dio tlocrt 5 poda na zk. čest. zem. 10232/4 površine 62 m<sup>2</sup>

### TUMAČ ZNAKOVA:

	Granice kat. čest. zem.
	Granice ZK čest. zem.
	Dilatacija
	Snimljeno stanje
9527/2	oznaka kat. čest. zem.
10232/4	oznaka ZK čest. zem.

## 7. FOTOGRAFIJE LICA MJESTA

### Fotografija br. 1

Pogled na dilataciju uz južnu fasadu dograđenog i rekonstruiranog dijela hotela Marjan



### Fotografija br. 2

Pogled na dilataciju uz sjevernu fasadu dograđenog i rekonstruiranog dijela hotela Marjan

