



AGENCIJA MIJANOVIĆ D.O.O.

📍 Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split

✉ info@a-m.hr

☎ +385 21 48 48 48

☎ +385 91 616 1636

U Splitu, studeni 2025. .

PROCJEBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NARUČITELJ: **KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D. U STEČAJU, OIB:**
81356391287, SVAČIĆEVA 4, 21000 SPLIT



Broj predmeta: **305/2025**
NEKRETNINA : **POSLOVNI PROSTORI NA I. I II. KATU POSLOVNOG OBJEKTA**

LOKACIJA : **PETRA SVAČIĆA 2-4, 21000 SPLIT**
k.č.z. 10428/3, 10429/2 k.o. Split
č.z. ZGR 3421/3, ZGR 3421/5, k.o.Split

Datum procjene : **10.11.2025.**

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

PROCJENE NEKRETNINA, GRAĐEVINSKO VJEŠTAČENJE, NADZOR, VOĐENJE PROJEKTA

OIB: 03116087014 / IBAN: HR79 2340 0091 1110 4573 1

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Međuvremensko izjednačenje
- F.
 - F. 1.1. Usporedne nekretnine - poslovni prostor
 - F. 1.2. Međuvremensko izjednačenje
 - F. 1.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
- G. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- H. PRILOZI
 - H. 1. Fotozapis
 - H. 2. Dokumentacija
 - H. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



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

R J E Š E N J E

- 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.



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-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

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D. U STEČAJU, OIB: 81356391287,
SVAČIĆEVA 4, 21000 SPLIT
Nekretnina POSLOVNI PROSTORI NA I. I II. KATU POSLOVNOG OBJEKTA
PETRA SVAČIĆA 2-4, 21000 SPLIT

Temeljem naloga Naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti poslovnog prostora prvog i drugog kata na k.č.z. 3421/1 i 3421/5 upisane u ZK 3743.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni 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 sproveli 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.

DIREKTOR :

IVAN MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Splitu 10.11.2025.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTORI NA I. I II. KATU POSLOVNOG OBJEKTA
Lokacija : PETRA SVAČIĆA 2-4, 21000 SPLIT
č.z. ZGR 3421/3, ZGR 3421/5, k.o.Split
Dan kakvoće 10.11.2025.
Dan vrednovanja 10.11.2025.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metoda izračuna Prihodovna metoda
Svrha procjene: **Za osobne potrebe**
Z.K. izvadak: E-izvadak od 04.11.2025.
Općinski sud: Split, ZK odjel Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Split	3743	ZGR 3421/3 ZGR 3421/5		Split	10428/3, 10429/2	6462	259,00

Opis nekretnine: Zgrada, kuća

Površina čest: 259 m2

ZK Uložak br.: 3743

Vlasnik: KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D., SPLIT, KRALJA PETRA SVAČIĆA 4

Teret: IMA SUKLADNO UPISU U ZK

Legalitet:

Nekretnina upisana u ZK pod A dok pod B i C nema upisa. Nekretnina ucrtana u katastru.

Rješenje o izvedenom stanju: KLASA: UP/I-361-03/13-04/00061, UR.BROJ: 2181/01-03-02/15-20-10 od 12.08.2020., pravomoćno 18.09.2020. g..

Legalna nekretnina.

Pješački prilaz- zgrada se nalazi u dijelu gdje nije dozvoljen promet motornim vozilima osim žurnih službi.

Energo certifikat - nije dostavljeno

Godina gradnje : 1964

Adaptacija: 2000

Zamjenska godina gradnje : 1973

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba Moguća

Napomene : Nekretnina predstavlja vanknjižno vlasništvo, odnosno predmetni poslovni prostori nisu etažirani. Tržišna vrijednost iste umanjuje se za troškove postupka geodeta, arhitekta, pravnika u svrhu etažiranja te za vrijednost sanacije dijela objekta koji vlaži. Nekretnina se nalazi na atraktivnoj lokaciji. Geometrijski podatci preuzeti su iz skice ovlaštenog geodeta te identifikacije tvrtke SKALINA d.o.o. sukladno tlocrtnom prikazu u prilogu.

NKP : (m2) 410,50

Tržišna vrijednost : **1.592.000,00 €**

DIREKTOR :

Ivan Mijanović dipl.ing.građ.

C. LOKACIJA

MAKRO



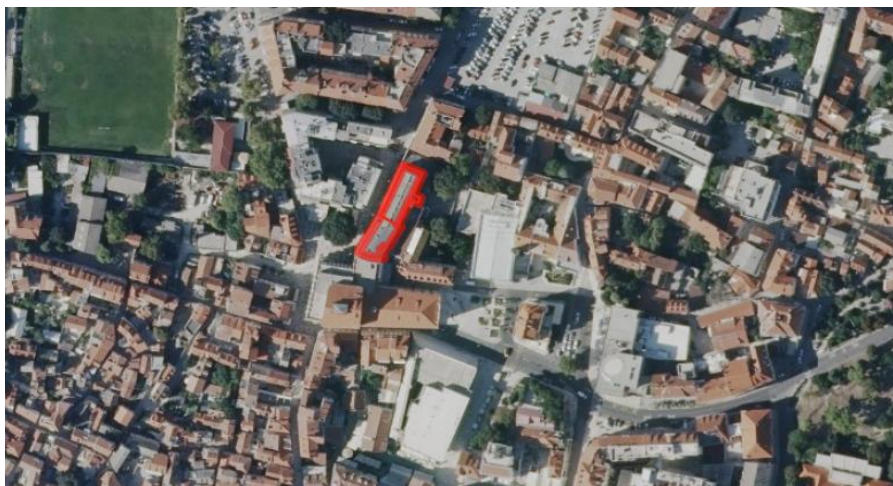
Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

MIKRO



Nekretnina se nalazi u centru Splita, na adresi Svačićeva 2-4, na atraktivnoj lokaciji. U neposrednoj blizini se nalaze individualni stambeni i stambeno - poslovni objekti, trgovački centri, HNK Split te ostali potrebni javni i društveni sadržaji.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

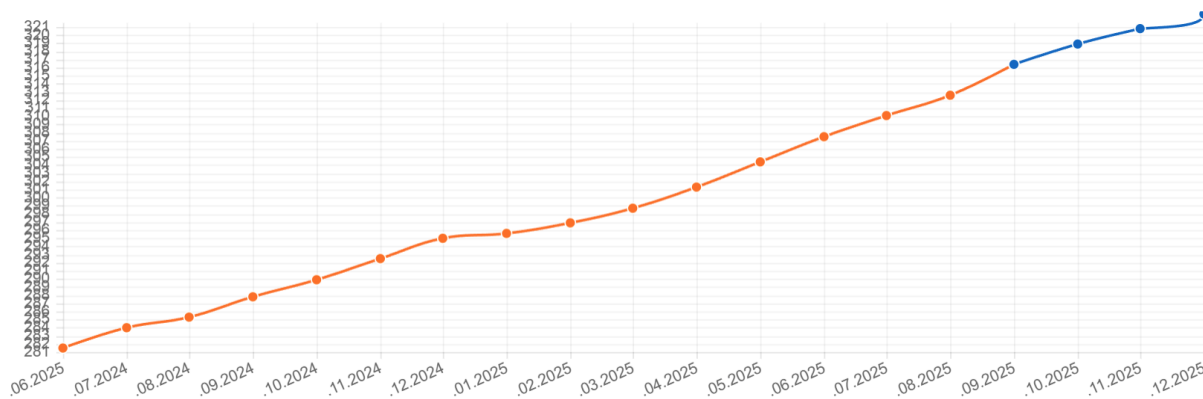
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih 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 postavljani 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.

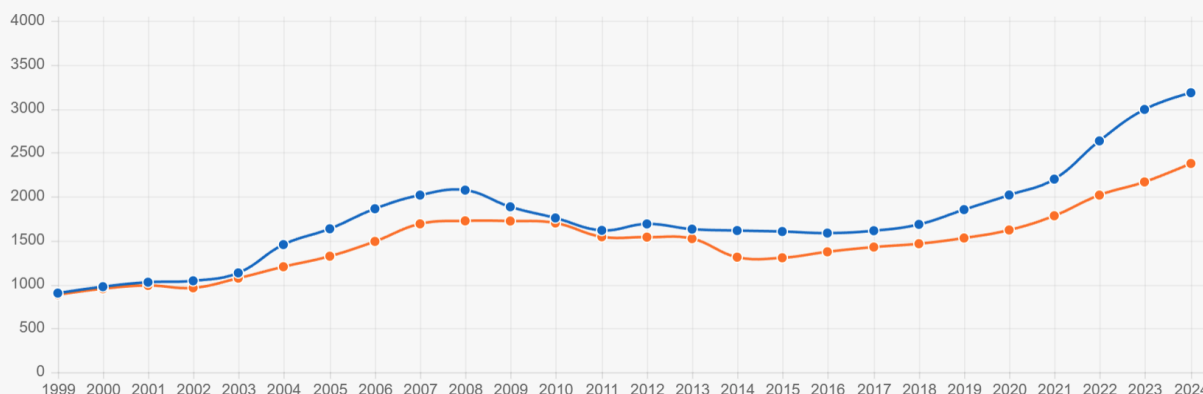
BN Index

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.



Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 10.11.2025. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključen
Toplovod	nije priključen
Telefon	priključen
El. struja	priključen
Plin	nije priključen

ZGRADA

Temelji	Betonski
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	Kamena, dijelom betonski a dijelom opeka
Ispuna	Kamen
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	Ravni AB krov + izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	Kamen, žbuka+boja

POSLOVNI PROSTORI

Vanjska stolarija (prozori)	ALU ostakljena
Vanjska stolarija (vrata)	PVC
Lift	Ne
Pregradni zidovi	Gipskartonske ploče i opeka
Obrada zidova	Boja, keramika
Obrada podova	keramika, parket
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	Da
Ventilacija	Da
Klima	Da
Mrežna instalacija	Da
Alarm / video nadzor	ne/ne
Ostalo	nekretnina je adaptirana 2000. godine odnosno nadograđen je drugi kat
Stanje:	Nekretnina je stara 61 godinu, u pojedinim prostorijama vidljivo vlaženje, potrebna djelomična sanacija.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Netto korisna površina (NKP) - Neto korisna površina poslovnih prostora, preuzeta iz dostavljene tehničke dokumentacije, te pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno zakonu i Pravilniku.

POSLOVNI PROSTOR

01 KAT

č.z. 3421/3

	P (m2)		koef		NKP
Ured	17,50	x	1,00	=	17,50 m2
Ured	9,93	x	1,00	=	9,93 m2
Ured	13,87	x	1,00	=	13,87 m2
Ured	12,90	x	1,00	=	12,90 m2
Hodnik	15,00	x	1,00	=	15,00 m2
Ured	9,49	x	1,00	=	9,49 m2
Ured	9,75	x	1,00	=	9,75 m2
Stubište	9,97	x	1,00	=	9,97 m2
Hodnik	7,76	x	1,00	=	7,76 m2
Hodnik	12,20	x	1,00	=	12,20 m2
Ukupno č.z. 3421/3	118,37				118,37 m2

č.z. 3421/5

	P (m2)		koef		NKP
Ured	7,77	x	1,00	=	7,77 m2
Sprema	1,79	x	1,00	=	1,79 m2
Sprema	1,81	x	1,00	=	1,81 m2
Ured	11,57	x	1,00	=	11,57 m2
Ured	31,21	x	1,00	=	31,21 m2
Ured	27,10	x	1,00	=	27,10 m2
Hodnik	20,40	x	1,00	=	20,40 m2
Ured	10,41	x	1,00	=	10,41 m2
Ured	8,97	x	1,00	=	8,97 m2
Ukupno č.z. 3421/5	121,03				121,03 m2

02 KAT**č.z. 3421/3**

	P (m2)		koef		NKP
Hodnik	7,06	x	1,00	=	7,06 m2
Stubište	9,24	x	1,00	=	9,24 m2
Ured	5,19	x	1,00	=	5,19 m2
Ured	11,85	x	1,00	=	11,85 m2
Ured	14,43	x	1,00	=	14,43 m2
Ured	14,68	x	1,00	=	14,68 m2
Ured	13,55	x	1,00	=	13,55 m2
Hodnik	19,36	x	1,00	=	19,36 m2
Ukupno 3421/3	95,36				95,36 m2

č.z. 3421/5

	P (m2)		koef		NKP
Hodnik	16,57	x	1,00	=	16,57 m2
Ured	13,27	x	1,00	=	13,27 m2
Ured	11,59	x	1,00	=	11,59 m2
Ured	11,38	x	1,00	=	11,38 m2
WC	3,71	x	1,00	=	3,71 m2
Ured	9,45	x	1,00	=	9,45 m2
Ured	9,77	x	1,00	=	9,77 m2
Ukupno č.z. 3421/5	75,74				75,74 m2

UKUPNO POSLOVNI PROSTORI:**= 410,50 m2**

Bruto korisna površina (BKP) = 492,60 m2

Netto korisna površina (NKP) = 410,50 m2

Volumen objekta (BV) BKP X 2,8 = 1.379,28 m3

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :**Bruto korisna površina (BKP) = 492,60 m2****Netto korisna površina (NKP) = 410,50 m2****Volumen objekta (BV) 1.379,28 m3**

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Prihodovnom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih najмова te nekretnina oglašених za najam na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih ugovora o najmu koji su javno dostupni u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za $TV = NOP/EY$. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku uz prepostavku da svi troškovi funkcioniranja i održavanja prostora tijekom najma idu na teret Najmoprimca.

5. USPOREDNE NEKRETNINE

Usporedne nekretnine - poslovni prostor

Za potrebe ove procjene koristili smo podatke prikupljene iz sustava e nekretnina, a koji podaci se odnose na ugovore o zakupu poslovnih prostora kao i podatke odnosno ugovore o najmu poslovnih prostora na istom i sličnim lokacijama prikazane u prilogu.

Nekretnina 1

Poslovni prostor u Splitu, Svačićeva 5, površine 116,00 m². Najam ugovoren 29.03.2024., iznos od 3.000,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2089727
Datum pregleda	10.11.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.04.2024
Površina u prometu	116,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	22.603,50
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	3.000,00
Datum ugovora	29.03.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRAD - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Nekretnina 2

Poslovni prostor u Splitu, Bihaćka ulica br. 2, površine 210,64 m². Najam ugovoren 04.06.2025., iznos od 6.004,14 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Informacije


Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2361239
Datum pregleda	10.11.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.08.2025
Površina u prometu	210,64
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	45.238,19
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	6.004,14
Datum ugovora	04.06.2025
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	GRAD - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Nekretnina 3

Poslovni prostor u Splitu, Starčevićeva ulica br. 8, površine 100,55 m². Najam ugovoren 19.07.2024., iznos od 2.500,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	2149110	
Datum pregleda	10.11.2025.	
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)	
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.07.2024	
Površina u prometu	100,55	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	18.836,25	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	2.500,00	
Datum ugovora	19.07.2024	
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	GRAD - MJEŠOVITO 2	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA	



Prikaz procjenivane i usporednih nekretnina



Indeks cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		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
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,3	115,9
	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	132,8	145,43	132,8	115,71
	Q2	139,03	118,77	143	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,3	145,56	154,6	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	140,8
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,8	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	154,7	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,4	168,5	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,3	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,4	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,1	195,35	189,95
	Q4	205,1	167,68	212,25	226,36	195,5	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						
	Q4						

5.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

NKP= 410,50 m²

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Split	Split	Split	Split
	Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	najam	najam	najam
	Datum transakcije/objave	4Q2025	1Q2024	2Q2025	3Q2024
	Površina (m ²)	410,50	116,00	210,64	100,55
	Cijena (€)	-	3.000,00	6.004,14	2.500,00
	Cijena po m ²	-	25,86	28,50	24,86
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	4Q2025	1Q2024	2Q2025	3Q2024
	DZS indeksi cijena nekretn.	212,31	181,47	212,31	195,35
	Vremensko usklađenje	-	17,0%	0,0%	8,7%
	Korigirana vrijednost po m ²	-	30,26	28,50	27,03
	Lokacija-kategorija	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	410,50	116,00	210,64	100,55
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA	Namjena	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Stanje zgrade	loše	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	-5%
	Pozicija	01-02 Kt	prizemlje	prizemlje	prizemlje
	(-20% do +20%)	-	-15%	-15%	-15%
	Starost	više od 50 god	više od 50 god	više od 50 god	više od 50 god
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Opće stanje prostora	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	-20%	-20%	-20%
	Korigirana vrijednost po m ²	22,88	24,21	22,80	21,62
	Ukupno korigirana cijena	22,88	24,21	22,80	21,62
	Odstupanje od prosjeka		1,3	-0,1	-1,3
	Kvadrat odstupanja	3,3	1,8	0,0	1,6
	Standardna devijacija - σ	1,1			
	Dvosturuka devijacija - 2σ	2,1			
	Odstupanje od prosjeka		6%	0%	-5%
	(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
	Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

FK matrica					
Faktor korištenja zgrade (FK)			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratko- ročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

Odabrani FK: 2,00

410,50 m2

22,88 €

namjena opis	kol m2	najamnina €/m2 mj	zauzetost %	prosjeak €/m2mj	EBP €
poslovni prostor	410,50	22,88	100%	22,88	112.691

5.3. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	1	2	2	odabrano FK = 2

starost građevine G	52 god
relativna starost G/OVK	52 %

Odabir stope kapitalizacije (IY)

kategorija:	poslovni prostor	4,5%	6,0%	5,5 %*
prilagođavanje stope kapitalizacije :		položaj		0 %
		kvaliteta građevine		0 %
		rizik naplate		0 %
		gospodarska situacija		0 %
		razvojni potencijal		0 %
			odabrano	5,5 %

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =				112.691 €		
Troškovi (% EBP)		15,0%		-16.904		
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =				95.787 €		
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK		5,5		58
Multiplikator				1,06		
Faktor kapitalizacije - M				17,37		
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)				0,00%		
Umanjenje - 30.000,00 € za sanaciju ovlaženih površina.				30.000 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)				1.633.549,35 €		

bez PDV-a

ZAKLJUČAK - VRIJEDNOST PRIJE UMANJENJA

410,50 m2

3.979,41 €/m2

1.633.549,35 €

Napomena:

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine bit će umanjena za trošak uknjižbe, etažiranja te sve radnje potrebne da se ista upiše u ZK.

Površina	410,50	€/m ²
Trošak geodeta, arhitekta, pravnika	100,00	€/m ²
Umanjena vrijednost po m2	41.050,00	€/m ²

ZAKLJUČAK - Vrijednost nekretnina nakon umanjjenja :

Površina nekretnine	410,50	m2
Vrijednost po m2	3.879,41	€/m2
Tržišna vrijednost	1.592.499,35	€

ZAKLJUČAK - Vrijednost poslovnih prostora č.z. ZGR 3421/3 :

Površina nekretnine	213,73	m2
Vrijednost po m2	3.879,41	€/m2
Tržišna vrijednost	829.147,10	€

ZAKLJUČAK - Vrijednost poslovnog prostora na prvom katu na č.z. 3421/5 :

Površina nekretnine	196,77	m2
Vrijednost po m2	3.879,41	€/m2
Tržišna vrijednost	763.352,25	€

G. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNI PROSTORI NA I. I II. KATU POSLOVNOG OBJEKTA

na adresi: PETRA SVAČIĆA 2-4, 21000 SPLIT

naručitelja: KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D. U STEČAJU, OIB: 81356391287, SVAČIĆEVA 4,

Mišljenja smo da je na dan 10.11.2025.

- Tržišna vrijednost č.z. 3421/3 :

829.147,10	€
-------------------	----------

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

829.000,00	€
-------------------	----------

- Tržišna vrijednost č.z. 3421/5 :

763.352,25	€
-------------------	----------

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

763.000,00	€
-------------------	----------

- Tržišna vrijednost sveukupno poslovnih prostora

1.592.000,00	€
---------------------	----------

Napomena:

Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

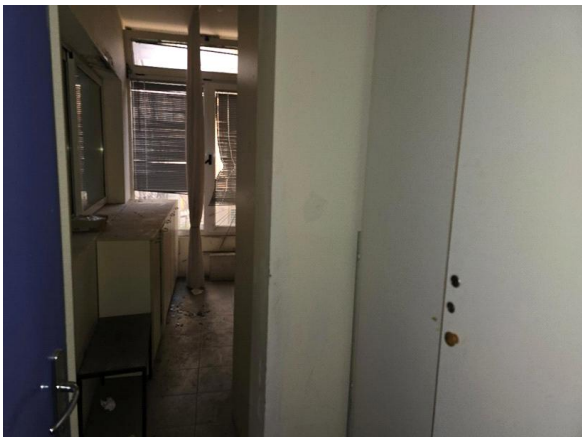
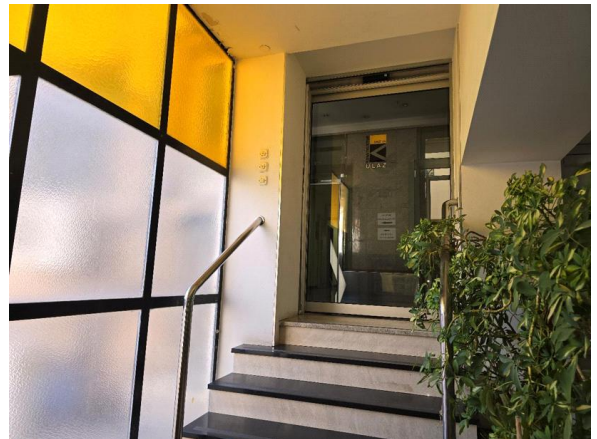
IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.grad.

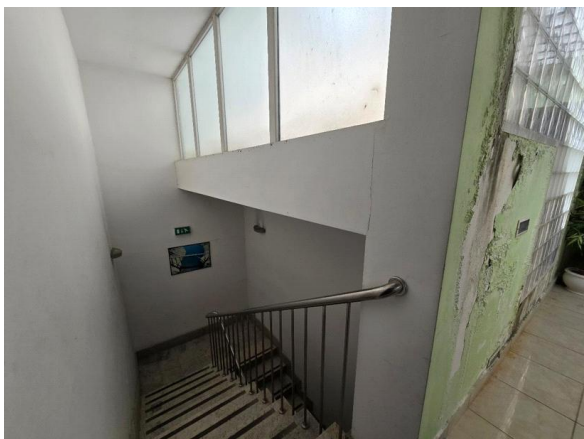
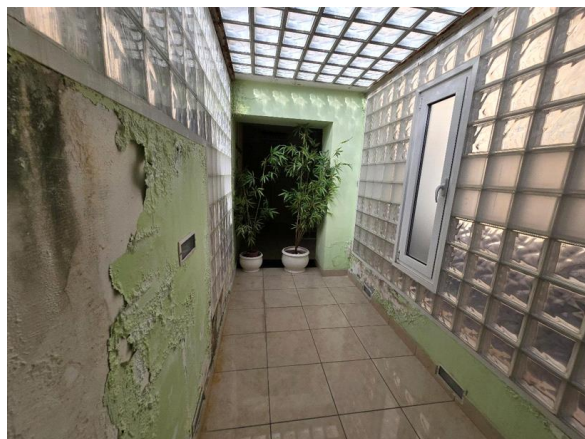
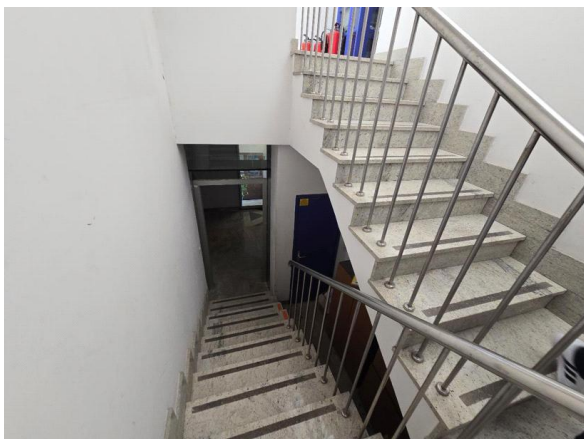
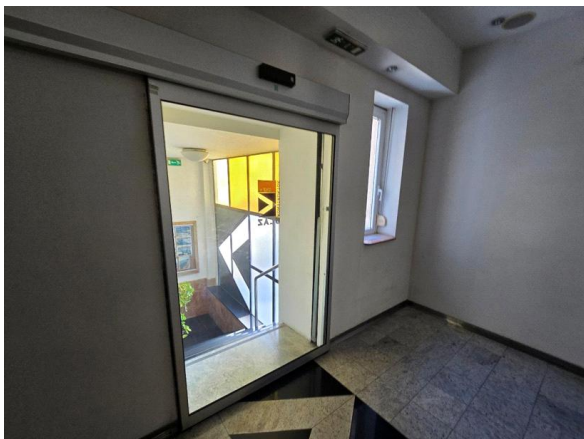
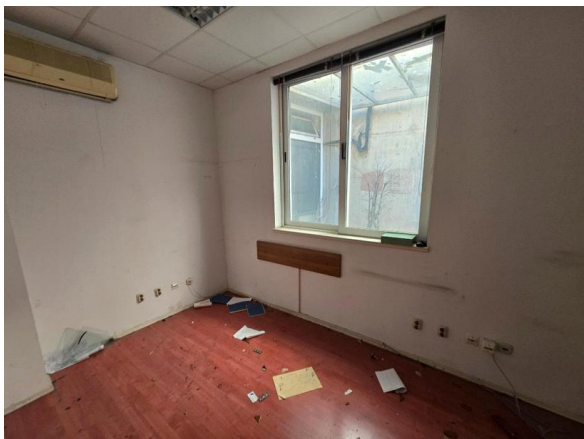
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

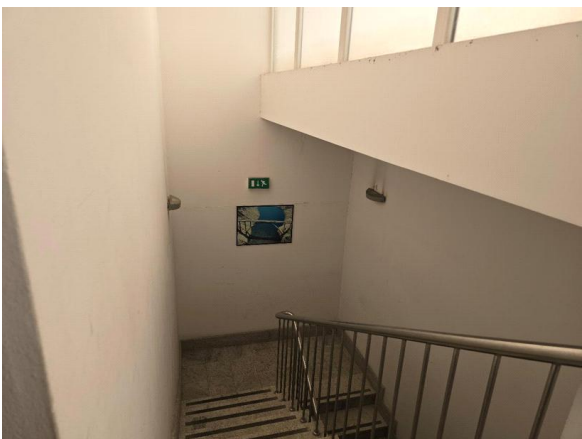
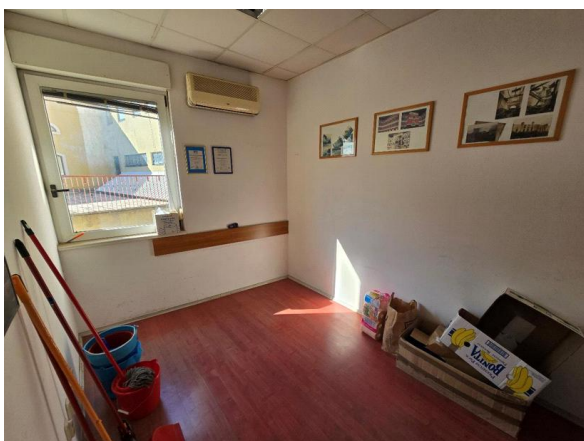
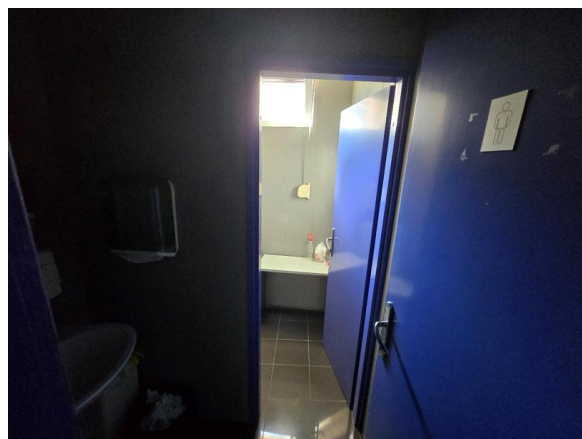
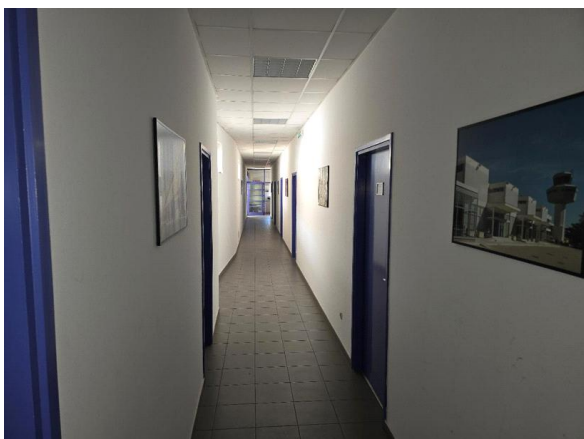
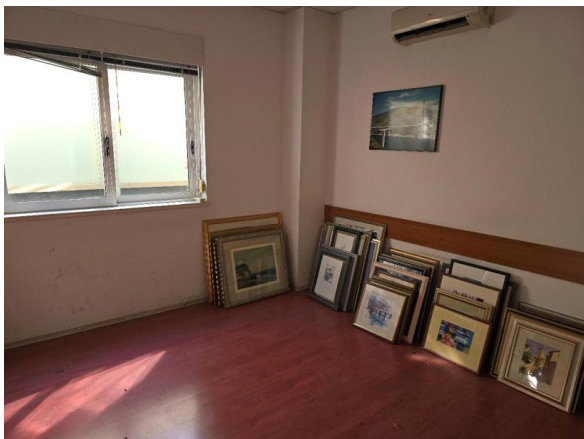
U Splitu, 10.11.2025.

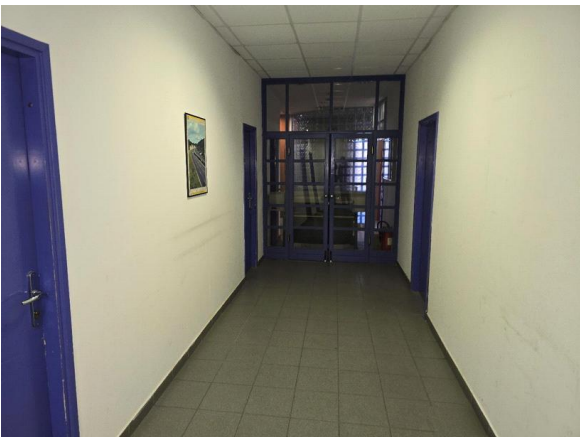
I. PRILOZI

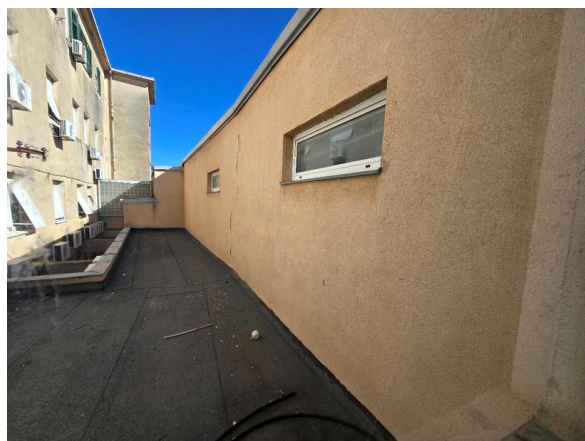
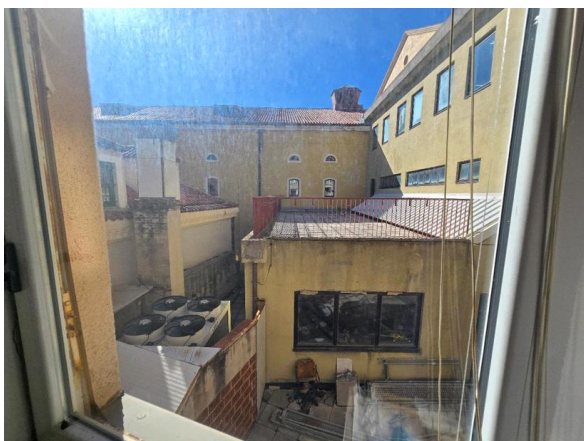
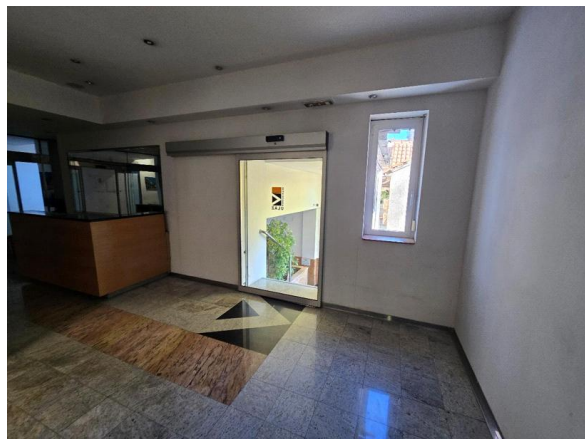
PRILOG 1











PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 04.11.2025. 09:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 3743

Broj zadnjeg dnevnika: Z-47772/2018

VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe: Z-33324/2022, Z-28028/2023 (E-2), Z-28028/2023 (E-3), Z-28028/2023 (E-6), Z-23145/2024 (E-7), Z-23145/2024 (E-8), Z-24311/2024 (E-2), Z-24311/2024 (E-3), Z-24311/2024 (E-6), Z-28589/2024 (E-1), Z-28589/2024 (E-7), Z-28589/2024 (E-8), Z-23771/2025 (E-7), Z-23771/2025 (E-8), Z-30942/2025 (E-2), Z-30942/2025 (E-3), Z-30942/2025 (E-6), Z-48080/2025

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR 978	KUĆA			58	
2.	ZGR 3421/1	KUĆA, SVAČIĆEVA ULICA 4			383	
3.	ZGR 3421/2	ZGRADA, SVAČIĆEVA ULICA 4			88	
4.	ZGR 3421/3	ZGRADA, SVAČIĆEVA ULICA 4			161	
5.	ZGR 3421/4	ZGRADA, SVAČIĆEVA ULICA 2			288	
6.	ZGR 3421/5	ZGRADA, SVAČIĆEVA ULICA 2			98	
7.	ZEM 8990/1	VRT				
		UKUPNO:			1076	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 25. siječnja 2013. Z-962/13-218	
1.1	Na temelju Rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-01/6-12-9 od 13. studenog 2012. godine zabilježuje se da čest. zgr. 978, 3421/1, 3421/2, 3421/3, 3421/4 i 3421/5, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura) ima svojstvo kulturnog dobra.	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Prvi kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365,00 m2, sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4, čest. zgr. 3421/1 KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D. U STEČAJU, OIB: 81356391287, SVAČIĆEVA 4, 21000 SPLIT	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Pred. 21. studenog 2017. Z-41276/17 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 14. St-1196/2016 od 16. studenog 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Konstruktor inženjering d.d. Split, Svačićeva 4, OIB: 81356391287.	
2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
Drugi kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365,00 m2, sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4, čest. zgr. 3421/1 KONSTRUKTOR INŽENJERING D.D., SPLIT		
2.2	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Pred. 21. studenog 2017. Z-41276/17 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 14. St-1196/2016 od 16. studenog 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Konstruktor inženjering d.d. Split, Svačićeva 4, OIB: 81356391287.	
3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
Treći kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365,00 m2, sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4 čest. zgr. 3421/1 KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D., SPLIT, KRALJA PETRA SVAČIĆA 4		
3.1	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Pred. 21. studenog 2017. Z-41276/17 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 14. St-1196/2016 od 16. studenog 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Konstruktor inženjering d.d. Split, Svačićeva 4, OIB: 81356391287.	
4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
Četvrti kat, koji se sastoji od četiri stana površine 383 m2 sa pravom sukorištenja stubišta, kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4, čest. zgr. 3421/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
2.1	pravo korištenja ima: SKUPŠTINA OPĆINE SPLIT-ODJEL ZA STAMBENE POSLOVE	
5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
Prvi kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 265,00 m2, sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 2, čest. zgr. 3421/4. KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D. U STEČAJU, OIB: 81356391287, SVAČIĆEVA 4, 21000 SPLIT		
5.1	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Pred. 21. studenog 2017. Z-41276/17 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 14. St-1196/2016 od 16. studenog 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Konstruktor inženjering d.d. Split, Svačićeva 4, OIB: 81356391287.	
5.3	ZABILJEŽBA, Pred. 27. travnja 2023. godine Z-20170/23 Na temelju tužbe od 15. 05. 2019. godine, zabilježuje se tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji u pravnoj stvari tužitelja Konstruktor-inženjering d.d. u stečaju, OIB 81356391287, Svačićeva 4, Split protiv tuženika Konstruktor plan d.o.o., OIB 39834308560, Svačićeva 4, Split, glede prvog kata površine 265,00 m2, a koja se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod br. P-231/19.	
6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)		
Drugi kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 265,00 m2, sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 2, čest. zgr. 3421/4 KONSTRUKTOR INŽENJERING D.D., SPLIT		
6.1	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Pred. 21. studenog 2017. Z-41276/17 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 14. St-1196/2016 od 16. studenog 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Konstruktor inženjering d.d. Split, Svačićeva 4, OIB: 81356391287.	
7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Treći kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija površine 205 m2 sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 2, čest. zgr. 3421/4 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
2.1	pravo korištenja: HIDROELEKTRANA NA CETINI OMIŠ	
7.1	Zaprimljeno 15.03.2022.g. pod brojem Z-10512/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa Konstruktor-inženjering d.d. u stečaju kojim traži uknjižbu prava vlasništva E-7 na svojem ime za cijelo.	
	8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Četvrti kat, koji se sastoji od "crvenog kutića" površine 265,00 m2, sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 2, čest. zgr. 3421/4	
8.1.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D. U STEČAJU, OIB: 81356391287, SVAČIĆEVA 4, 21000 SPLIT	
8.1.2	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Pred. 21. studenog 2017. Z-41276/17 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 14. St-1196/2016 od 16. studenog 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Konstruktor inženjering d.d. Split, Svačićeva 4, OIB: 81356391287.	
8.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
8.2.2	s pravom korištenja: HIDROELEKTRANA NA CETINI OMIŠ	
8.3	Zaprimljeno 15.03.2022.g. pod brojem Z-10512/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa Konstruktor-inženjering d.d. u stečaju kojim traži uknjižbu prava vlasništva E-7 na svojem ime za 1/2 dijela.	
	9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Stan na IV. (četvrtom) katu u površini od 88,79 m2, označen br. 1, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, blagovaonice, kupaonice, hodnika, balkona, na čest. zgr. 3421/1	
9.1.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 VICKOVIĆ LINDA, OIB: 93506296626, GETALDIĆEVA 6, 21000 SPLIT	
9.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 VIĐAK GERŽELJ VEDRANA, OIB: 74019079345, IMOTSKA 26, 21000 SPLIT	
	10. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Stan na IV.(četvrtom) katu, označen br. 4, u površini od 66,71 m2, a sastoji se od dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, kupaonice i balkona, na čest. zgr. 3421/1	
10.1.	Suvlasnički dio etaže: 1/6 KESIĆ GORAN, OIB: 80609779309, SVAČIĆEVA 4, 21000 SPLIT	
10.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/6 KESIĆ ŽELJANA, OIB: 54688039694, ULICA LUKE BOTIĆA 6, 21210 SOLIN	
10.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/3 KESIĆ GORAN, OIB: 80609779309, SVAČIĆEVA 4, 21000 SPLIT	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.4.	Suvlasnički dio etaže: 1/3 KESIĆ ŽELJANA, OIB: 54688039694, ULICA LUKE BOTIĆA 6, 21210 SOLIN	
11.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Stan na IV. (četvrtom) katu, označen br. 2, površine od 43,98 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoice, hodnika i balkona, u zgradi sagrađenoj na čest. zgr. 3421/2, Svačićeva br. 4. MIRČETA IRENA, OIB: 67615057778, TOLSTOJEVA 49, 21000 SPLIT	
12.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Poslovni prostor položen u prizemlju, u površini od 975,00 m2, Svačićeva 2-4, čest. zgr. 3421/1 i čest. 8990/1,	
12.1.	Suvlasnički dio etaže: 1/3 UJEVIĆ MISLAV, OIB: 75434574280	
12.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/3 UJEVIĆ HRVOJE, OIB: 77764393942	
12.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/9 ZORICA ANTE, OIB: 68212735396, DRVENIČKA 10, 21000 SPLIT	
12.4.	Suvlasnički dio etaže: 1/9 ZORICA MARA, OIB: 77515361914, KMANSKI PRILAZ I 3, 21000 SPLIT	
12.5.	Suvlasnički dio etaže: 1/9 ZORICA JELENA, OIB: 99839879037, NAZOROV PRILAZ 5C, 21000 SPLIT	
13.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) Stan na IV. (četvrtom) katu, označen br. 3, šifra stana 004, površine 36,21 m2, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, nužnika i hodnika, Svačićeva 4, čest. zgr. 3421/1 ŠORE IVANKA, OIB: 41902134775, SPLIT, KRALJA PETRA SVAČIĆA 4	ROB. 05. 10. 1937.

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Nekretnine upisane u listu A I, uknjižuje se kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
2.1	kao nositelj prava korištenja: SKUPŠTINA OPĆINE SPLIT	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Pred. 17. srpnja 2013. Z-7955/13 Na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa:UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-04/11-13-17, u Zagrebu, 15. svibnja 2013. godine, a na teret čest. zgr. 978, čest. zgr. 3421/1, čest. zgr. 3421/2, čest. zgr. 3421/3, čest. zgr. 3421/4 i čest. zgr. 3421/5, uknjižuje se pravo prvokupa, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2			
1.1	Pred. 31. kolovoza 2004. Z-8644/04 Na temelju ugovora o dugoročnom kreditu od 20.07.2004. god., a na teret drugog kata od 365,00 m2, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od osamstopeidesettisuća eura i nuzgredica, na korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT	850.000,00 EUR	
1. Na suvlasnički dio: 2			
1.1	Pred. 28. travnja 2010. Z-3932/10 Na teret drugog kata koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365,00 m2, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. broj 102/10, od 31. ožujka 2010. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od stodevedesetpetmilijunakuna uz pripadajuće kamate i nuzgredice, a sve u korist: SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	195.000.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 2			
2.1	Pred. 28. travnja 2010. Z-3933/10 Na teret II (drugog) kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365,00 m2, u zgradi sagrađenoj na čest. zgr. 3421/1, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. 113/10 "U Splitu, dana 31.03.2010.", uknjižuje se ugovorno pravo zalogu u ukupnom iznosu od jedanmilijundevetstočetdesetpettisućadvjestošezdesettri eura i tridesetdva centa u kunskoj protuvrijednosti uvećano za kamate, naknade, troškove i ostale nuzgredice, u korist: SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	1.945.263,32 EUR	
3. Na suvlasnički dio: 2			
3.1	Pred. 26. listopada 2011. Z-11277/11 Na teret drugog kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365,00 m2, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg br. 549/11 od 26.07.2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od sedammilijunapetstotisuća kuna sa pripadajućim kamatama i nuzgredicama, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	7.500.000,00 KN	
3.2	GLAVNI ULOŽAK - za SPOREDNE ULOŠKE vidi Z.U. 2018, 2017, 1815, 1816, 1817 sve K.O. Kaštel Sućurac.		
1. Na suvlasnički dio: 3			
1.1	Pred. 7. srpnja 2011. Z-7729/11 Na teret III. (trećeg) kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365 m2 u zgradi sagrađenoj na čest. zgr. 3421/1, vlasništva Konstruktor-inženjerong d.d. Split, a na temelju Dodatka broj 2 Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava broj 102/10 od 30. lipnja 2011. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od stodevedesetpetmilijunakuna, uvećano za kamate, naknade i troškove, prema uvjetima iz Ugovora, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	195.000.000,00 KN	
1. Na suvlasnički dio: 3			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Pred. 26. listopada 2011. Z-11277/11 Na teret trećeg kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365,00 m ² , a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg br. 549/11 od 26.07.2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od sedam milijunapetstotisuća kuna sa pripadajućim kamatama i nuzgredicama, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	7.500.000,00 KN	
1.2	GLAVNI ULOŽAK - za SPOREDNE ULOŠKE vidi Z.U. 2018, Z.U. 2017, Z.U. 1815, Z.U. 1816 i Z.U. 1817 sve K.O. Kaštel Sućurac.		
1. Na suvlasnički dio: 6			
1.1	Pred. 31. kolovoza 2004. Z-8644/04 Na temelju ugovora o dugoročnom kreditu od 20.07.2004. god. a na teret drugog kata od 265,00 m ² , uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od osamstopeidesettisuća eura i nuzgredica, na korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT	850.000,00 EUR	
1. Na suvlasnički dio: 6			
1.1	Pred. 28. travnja 2010. Z-3932/10 Na teret drugog kata koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija površine 265,00 m ² , a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. broj 102/10 od 31. ožujka 2010. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od stodevedesetpetmilijunakuna uz pripadajuće kamate i nuzgredice, a sve u korist: SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	195.000.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 6			
2.1	Pred. 28. travnja 2010. Z-3933/10 Na teret II (drugog) kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 265,00 m ² , u zgradi sagrađenoj na čest. zgr. 3421/4, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. 113/10 "U Splitu, dana 31.03.2010.", uknjižuje se ugovorno pravo zaloga u ukupnom iznosu od jedanmilijundevetstočetredesetpettisućadvjestošezdesettri eura i tridesetdva centa u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za kamate, naknade, troškove i ostale nuzgredice, u korist: SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	1.945.263,32 EUR	
3. Na suvlasnički dio: 6			
3.1	Pred. 26. listopada 2011. Z-11277/11 Na teret drugog kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 265,00 m ² , a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg br. 549/11 od 26.07.2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od sedam milijunapetstotisuća kuna sa pripadajućim kamatama i nuzgredicama, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	7.500.000,00 KN	
3.2	GLAVNI ULOŽAK - za SPOREDNE ULOŠKE vidi Z.U. 2018, Z.U. 2017, Z.U. 1815, Z.U. 1816 i Z.U. 1817 sve K.O. Kaštel Sućurac.		
1. Na suvlasnički dio: 2			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 22. srpnja 2016. Z-16274/16>Z-13850/17) Na teret II. (drugog) kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nusprostorija, površine 365,00 m ² , a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu poslovni broj OVR-3789/16 od 14. srpnja 2016. godine, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od tridesetjedanmilijundevetstopetnaestisućčetiristodvadesetosam kuna i četrdesetčetiri lipe sa zateznim kamatama kako je navedeno u citiranom Rješenju, kao i radi troškova ovršnog postupka, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED DALMACIJA	31.915.428,44 KN	
1.2	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE upisane pod st. 1.1 (poslovni broj Z-16274/16>Z-13850/17).		
1. Na suvlasnički dio: 3			
1.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 22. srpnja 2016. Z-16274/16>Z-13850/17) Na teret III. (trećeg) kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nusprostorija, površine 365,00 m ² , a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu poslovni broj OVR-3789/16 od 14. srpnja 2016. godine, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od tridesetjedanmilijundevetstopetnaestisućčetiristodvadesetosam kuna i četrdesetčetiri lipe sa zateznim kamatama kako je navedeno u citiranom Rješenju, kao i radi troškova ovršnog postupka, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED DALMACIJA	31.915.428,44 KN	
1.2	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE upisane pod st. 1.1 (poslovni broj Z-16274/16>Z-13850/17).		
2. Na suvlasnički dio: 6			
2.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 22. srpnja 2016. Z-16274/16>Z-13850/17) Na teret II. (drugog) kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nusprostorija, površine 265,00 m ² , a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu poslovni broj OVR-3789/16 od 14. srpnja 2016. godine, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od tridesetjedanmilijundevetstopetnaestisućčetiristodvadesetosam kuna i četrdesetčetiri lipe sa zateznim kamatama kako je navedeno u citiranom Rješenju, kao i radi troškova ovršnog postupka, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED DALMACIJA	31.915.428,44 KN	
2.2	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE upisane pod st. 1.1 (poslovni broj Z-16274/16>Z-13850/17).		
3. Na suvlasnički dio: 9			
3.1	Zaprimljeno 04.12.2019.g. pod brojem Z-40940/2019 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA, RJEŠENJE O NASLJEDIVANJU POSL. BROJ: O-3525/19, UPP/OS-86/19 21.11.2019, u korist: VIĐAK VUKOSLAVA, OIB: 09740383732, SVAČIČEVA 4, 21000 SPLIT		vezano uz B 9.1 (9.1.1), (9.2.1)
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Predano: 13. veljače 1929. br. 151/29 Na temelju ugovora Split 12. siječnja 1929. ovjerovljena u potpisu pod br. 31/29 Kotarskog Suda u Splitu i nacrtu 21. prosinca 1928. ovlaštenog inž. H. Dobrića; uknjižuje se na na teret čest. zgr. 3421 kao služećeg dobra a na korist čest. zgr. 977 i čest. zem. 8989 kao povlasnog dobra, pravo služnosti otvaranja prozora na prostoru danas sagrađene terase u dužini od metara 30 trideset i centimetara 70 i u širini od dva (2) metra na prostoru označenom slovima Bb spomenutog nacrtu.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

Stanje na dan: 04.11.2025. 09:24

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 6462

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD SPLIT, SPLIT, OBALA KNEZA BRANIMIRA 17	66327377140

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
		22/2	SUPOVAL	1500	3		
			NEPLODNO	1500			
		22/3	SUPOVAL	62	4		
			NEPLODNO	62			
		26/2	PLJAT	572	3		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	572			
		26/3	PLJAT	401	3		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	401			
		27/1	STINICE	210	4		
			NEPLODNO	210			
		28/1	STINICE	1059	4		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1059			
		28/4	STINICE	3	4	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	3			
		28/5	STINICE	344	4		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	344			
		34/1	PLJAT	5176	4		
			NEPLODNO	5176			
		34/2	PLJAT	758	4		
			ORANICA	758			
		39/2	DUJE	1900	15		
			NEPLODNO	1900			
D		39/3	DUJMOVAČA	7431	10, 15		
			NEPLODNO	7431			
D		39/4	DUJE	1434	10, 15		
			NEPLODNO	1434			

Zgr	Dio	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
		10411/1	KNINSKA	127	49		
			PUT	127			
		10411/2	KNINSKA UL	11	49		
			PUT	11			
		10417	SVAČIČEVA ULICA	1356	49		
			DVOR	1356			
		10428/1	SVAČIČEVA 2,4	383	49		
			ZGRADA	383			
		10428/2	SVAČIČEVA UL	88	49		
			DVOR	73			
			2 ZGRADE	15			
		10428/3	SVAČIČEVA ULICA	161	49		
			ZGRADA	161			
		10428/4	SVAČIČEVA 4 A	58	49		
			ZGRADA	58			
		10429/1	TINA UJEVIĆA 2	288	49		
			ZGRADA	288			
		10429/2	SVAČIČEVA ULICA	98	49		
			ZGRADA	98			
		10429/3	PORINOVA 4	317	49		
			ZGRADA	317			
		10435/4	KNINSKA ULICA	12	38		
			DVOR	12			
		10440	ORIŠAC	10	49		
			PUT	10			
		10459	ORIŠAC	76	49		
			PUT	76			
		10463	LAVČEVIĆA ULICA	179	49		
			DVOR	179			
		10469	ORIŠAC	36	49		
			PUT	36			
		10475	ORIŠAC	57	49		
			PUT	57			
		10485	DOBRI	67	49		
			PUT	67			
		10489/1	SLAVIČEVA ULICA	64	38		
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	46			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	8			
			DVORIŠTE	10			
		10490/1	SLAVIČEVA ULICA	99	49		
			ZGRADA	99			
		10494/2	SLAVIČEVA 39,41,43	422	49	KD	
			ZGRADA	422			
		10495/1	SLAVIČEVA ULICA	297	49		
			DVOR	297			



REPUBLIKA HRVATSKA
Splitško-dalmatinska županija
GRAD SPLIT

18.09.2020.



Upravni odjel za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša
Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja

KLASA: UP/I-361-03/13-04/00061
UR.BROJ: 2181/01-03-02/15-20-10
Split, 12. 08. 2020.

Grad Split, Upravni odjel za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša, Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, povodom zahtjeva KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D. U STEČAJU, SPLIT, SVAČIĆEVA 4, OIB 81356391287, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj: 86/12, 143/13, 65/17), donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se završeni nezakonito rekonstruirani dio postojeće stambeno-poslovne zgrade - dogradnja uredskog prostora na drugom i četvrtom katu „Upravne zgrade“, na kat.čest.zem. 10428/1, 10428/3, 10429/1, 10429/2 k.o. Split, tako da je zgrada nakon rekonstrukcije završena, zahtjevna, stambeno-poslovna zgrada, na području gradskog kotara Grad, ulica Svačićeva 2 i 4, prikazana na izvodu iz katastarskog plana KLASA: 935-06/20-01/1074, URBROJ: 541-26-01/9-20-2 od 11.08.2020., i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, broj: TD 64/2012-LEG od prosinca 2012. godine, koju je izradio ovlašteni arhitekt Mladen Pandur, ing.građ. (A 1003) iz Projektni biro Konstruktor d.o.o. Split.
2. Za zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja ovlašteni inženjer građevinarstva mr.sc. Ante Runjić, dipl.ing.građ. (G 460) iz PB Konstruktor d.o.o. Split, dao je izjavu, broj 64/2012-LEG od prosinca 2012. godine, da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.
3. Geodetska snimka i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.
4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

Obrazloženje

Konstruktor-Inženjering d.d. u stečaju, Split, Svačićeva 4, OIB 81356391287, podnijelo je dana 31. prosinca 2012. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva, uz zahtjev je priložio propisane dokumente:

- tri primjerka izvoda iz katastarskog plana iz točke 1.,
- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja iz točke 1.,
- izjavu iz točke 2. izreke ovoga rješenja,
- uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split, KLASA: 935-08/20-02/83, URBROJ: 541-26-02/10-20-2 od 14. veljače 2020., da su građevine evidentirane u katastarskom operatu Split na k.č.br. 10428/1, 10428/3, 10429/1, 10429/2, prije 15. veljače 1968. godine,
- potvrdu Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Splitu, Klasa: 612-08/20-01/0438, Urbroj: 532-04-02-15/10-20-2 od 26. veljače 2020., da je nezakonito dograđena poslovna zgrada na k.č.br. 10428/1, 10428/3, 10429/1, 10429/2 k.o. Split, anagrafske oznake Svačićeva 2 i 4 u Splitu, izvedena u skladu s posebnim uvjetima koje taj Konzervatorski odjel, temeljem odredbi Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u **digitalnu ortofoto kartu**, u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenu na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započetog 21. lipnja 2011. godine (DOF5/2011), utvrđeno je da je predmetna zgrada **vidljiva**, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka s ispisom iz DOF5/2011 u privitku, koji prileže spisu predmeta.

Uvidom u **Generalni urbanistički plan Splita** („Službeni glasnik Grada Splita“ broj: 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14 i 55/14 – pročišćeni tekst), arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja i posjedovni list za zemljište na kojemu je izgrađena predmetna građevina, koji su pribavljeni po službenoj dužnosti, te očevidom održanim dana 07. veljače 2014. godine, utvrđeno je:

- da se predmetna zgrada nalazi unutar obuhvata navedenog plana i to u zoni mješovite namjene M2 – stambene i poslovne, u visoko-konsolidiranom području oznake I.2. – Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine, u zoni „B“ kulturno-povijesne cjeline grada Splita,

- da je predmetna zgrada evidentirana u katastarskom operatu Split prije 15. veljače 1968. godine, te je naknadno dograđen poslovni dio zgrade na etaži drugog i četvrtog kata bez akta kojim se odobrava građenje,

- da predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom,

- da se predmetna zgrada ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade, te da se nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 2. Zakona, u zoni „B“ kulturno-povijesne cjeline grada Splita, ali je nadležno javno-pravno tijelo izdalo potvrdu da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo, temeljem odredbi Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja,

- da predmetna zgrada nije izgrađena na međi sa drugom građevnom česticom planiranom za građenje zgrade,
- da predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom, niti baraka ili sličan sklop,
- da je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u **rješenje o naknadi** koje je izdao Grad Split, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, redarstvo i mjesnu samoupravu, KLASA: UP/I-361-03/20-05/02, UR.BROJ: 2181/01-11-01/05-20-2 od 16. siječnja 2020. godine i presliku uplatnice od 22. siječnja 2020. godine koja je priložena uz navedeno rješenje, utvrđeno je da je naknada (za ukupni obujam 1035,89 m³) plaćena jednokratno u iznosu od 6.419,18 kuna za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na **uvid u spis predmeta** radi izjašnjenja, pozivom od 01. veljače 2014. godine, koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 03. do 11. veljače 2014. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja dana 12. veljače 2014. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a to je utvrđeno zapisnikom, sastavljenim dana 2. ožujka 2020. godine od strane ovoga upravnog tijela.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1., 2. i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavak 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje prema Tarifnom broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14) u iznosu od 70,00 kuna, plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u Zagrebu, Ulica Republike Austrije 20, u roku 15 dana od dana primitka rješenja.

Žalba se predaje u pisanom obliku ovom Odsjeku neposredno ili poštom, a može se iskazati i usmeno na zapisnik.

Za žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 35,00 kuna u državnim biljezima po Tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Službene novine", br. 8/17, 37/17, 129/17).

Viša referentica



Silvana Glavaš, ing.grad.



Voditelj Odsjeka



Boris Marešić, dipl.ing.grad.

Dostaviti:

1. KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D. U STEČAJU, SPLIT, SVAČIĆEVA 4
2. Oglasna ploča – ovdje
3. Arhiv – ovdje

Na znanje:

1. Građevinska inspekcija, Split, Mike Tripala 6 (po izvršnosti)
2. Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, redarstvo i mjesnu samoupravu – ovdje (po izvršnosti)
3. HRVATSKE VODE, VGI Srednje dalmatinsko primorje – otoci, Split, Vukovarska 35 (po izvršnosti)
4. Pročelnik – ovdje
5. Referent – ovdje



SKALINA
— geodetske usluge —

SKALINA d.o.o. Omiš

Tijelo za geodetsko-katastarsku izmjenu zemljišta

Četvrt Žrnjica Družjevića 1, 21310 Omiš

Tel. +385 21 863 004 / Mob +385 91 54 10 612

E-mail: skalina.gu@gmail.com

www.skalina.gu@gmail.com

IBAN HR6524840081135092916

OIB 08295866199

Investitor:

KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju

Suadbeva 4, Split

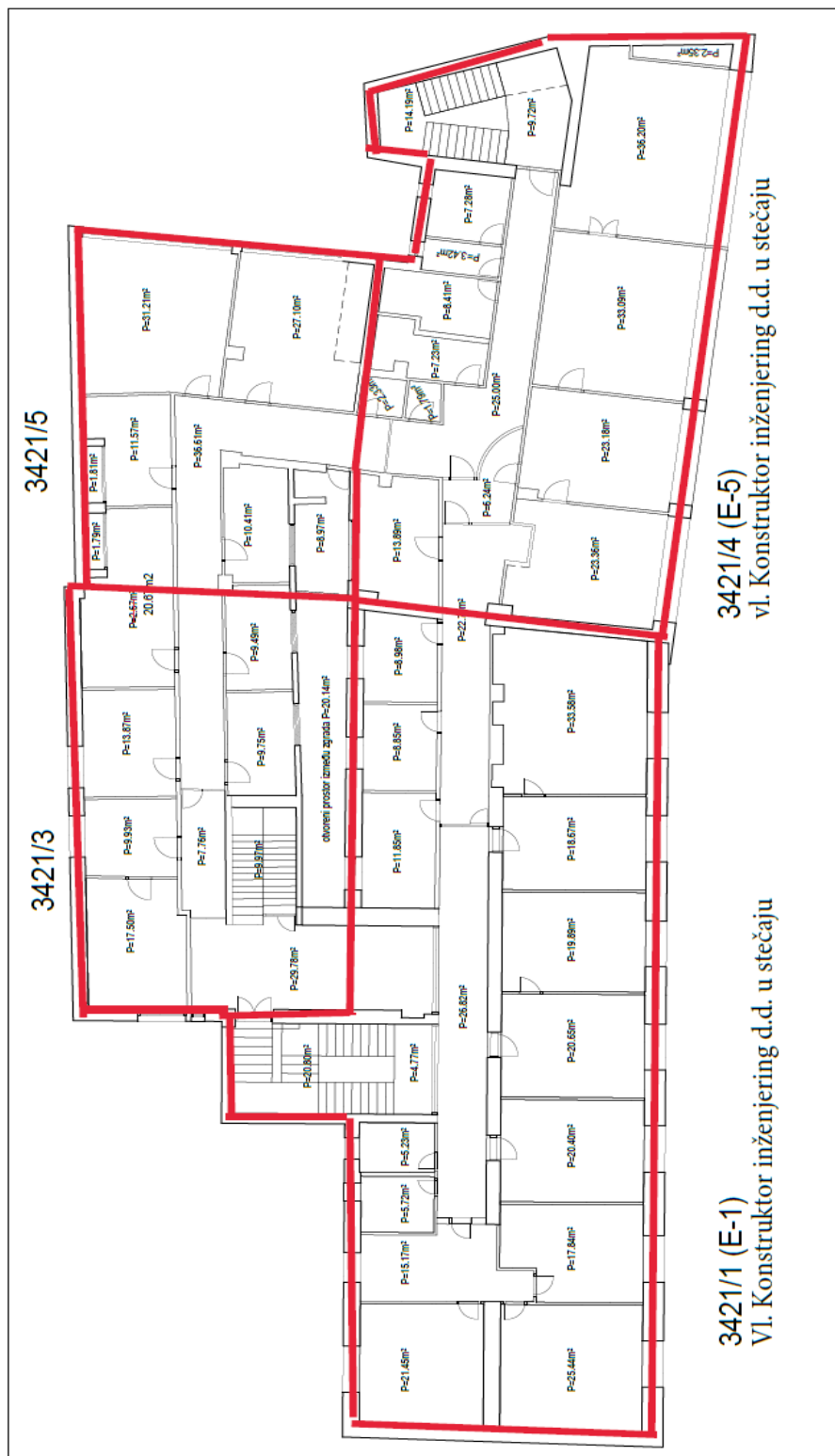
OIB 81356391287

Katastarska općina: Split
MBR: 329835
Detaljni list: 49



TLOCRT PRVOG KATA

Mjerilo 1:150



Izradio:

Josko Gojanović, mag.ing.geod.et.geinf.
Omiš, ožujak 2023. godine

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Josko Gojanović,
mag.ing.geod.et.geinf.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA

Uprava za zaštitu kulturne baštine

Konzervatorski odjel u Splitu

KLASA: 612-08/24-01/ 2024

URBROJ: 532-05-02-15/13-24-2

Split, 24. listopada 2024.

Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu, temeljem čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09), te čl. 6. st. 1. točka 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99 i dr.), na zahtjev KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju iz Splita, izdaje

POTVRDU

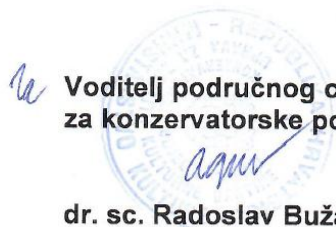
Potvrđuje se da nekretnine u Splitu, anagrafske oznake Svačićeva 4, na kat.čest. 10428/1 (z.k. čest.zgr. 3421/1 ZK ul. 3743), kat.čest. 10428/2 (z.k. čest.zgr. 3421/2 ZK ul. 3743), kat.čest. 10428/3 (z.k. čest.zgr. 3421/3 ZK ul. 3743), kat.čest. 10428/4 (z.k. čest.zgr. 978 ZK ul. 3743), kat.čest. 10429/1 (z.k. čest.zgr. 3421/4 ZK ul. 3743), kat.čest. 10429/2 (z.k. čest.zgr. 3421/5 ZK ul. 3743), sve K.O. Split, nisu pojedinačno zaštićeno kulturno dobro. Predmetne nekretnine se nalazi unutar zone „B“ zaštićene Kulturno-povijesne cjeline grada Splita, za koju je rješenjem Ministarstva kulture KLASA: UP/I-612-08/08-06/0275, URBROJ: 532-04-01-04/11-13-17, od 15. svibnja 2013.g. utvrđeno svojstvo kulturnog dobra.

Člankom 37. stavak 1. Izmjena i dopuna Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 90/18), propisano je da se pravo prvokupa kulturnog dobra ne primjenjuje na nekretnine koje nisu kao kulturno dobro zaštićene posebnim rješenjem, a niti kulturno dobro unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine.

S obzirom da predmetne nekretnine kat.čest. 10428/1 (z.k. čest.zgr. 3421/1 ZK ul. 3743), kat.čest. 10428/2 (z.k. čest.zgr. 3421/2 ZK ul. 3743), kat.čest. 10428/3 (z.k. čest.zgr. 3421/3 ZK ul. 3743), kat.čest. 10428/4 (z.k. čest.zgr. 978 ZK ul. 3743), kat.čest. 10429/1 (z.k. čest.zgr. 3421/4 ZK ul. 3743), kat.čest. 10429/2 (z.k. čest.zgr. 3421/5 ZK ul. 3743) sve K.O. Split, nisu zaštićeno kulturno dobro posebnim rješenjem, a niti se nalaze unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine, na iste se ne primjenjuju odredbe o ograničenju u prometu kulturnih dobara, odnosno o pravu prvokupa prema članku 37. stavku 1. naprijed navedenog Zakona.

Napominjemo da za traženu čest.zem. 8990/1 ZU 3743 K.O. Split, ovaj Odjel nije u mogućnosti izdati potvrdu, obzirom da nisu dostavljeni podatci o identifikaciji katastarske čestice (odnosno nije bila mogućnost izdavanja istih od strane nadležnog Područnog ureda za katastar, Split).

Na ovu potvrdu nisu naplaćene pristojbe, sukladno odredbama Zakona o upravnim pristojbama (NN 115/16).

 **Voditelj područnog odjela
za konzervatorske poslove**
dr. sc. Radoslav Bužančić

Dostaviti:

1. KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju, Svačićeva 4, 21000 Split
2. Pismohrana

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građ siječanj 2020
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- *
Zakon o financiranju KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D. U STEČAJU, OIB: 81356391287, SVAČIČEVA 4, 21000 SPI
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod
- * civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne
- * samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15