

OBSTINATIO d.o.o., Put Firula 29, 21000 Split, OIB: 11375515302; br.: 4 Su-153/20.

Mladen Škomrlj, dipl.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina; br.: 4 Su-289/2020-10, mob: +385 91 33 44 080

Nadnevak izrade: 23. ožujka 2021. g.

Oznaka elaborata: OE: 06/2021 – VJ

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

IZ RUKA

Preko pošte

29-03-2021

PROCJEMENI ELABORAT
(NALAZ I MIŠLJENJE)

predano za poštu ubično-prep. dne. _____ 20
POŠTA _____ R _____

broj primjeraka _____ R _____

taksirano _____ priloza _____

KN _____ POTPIS _____

Naručitelj: REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: Ivana Madunić

Predmet: Poslovni broj: P-231/2019-11

Tužitelj: KONSTRUKTOR INŽENJERING d.d. u stečaju, Split, Svačićeva 4, OIB: 81356391287; zastupan po stečajnom upravitelju Frani Krišti, a ovaj po punomoćnici Mariji Jerončić Mandić, odvjetnici u Splitu.

Tuženik: KONSTRUKTOR PLAN d.o.o., Split, Svačićeva 4, OIB: 39834308560; kojeg zastupa punomoćnik Tomislav Krka, odvjetnik iz Splita.

Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi pobijanja pravnih radnji (v.p.s. 750.000,00 kn).

Nekretnina: Poslovne prostorije (tri uredska prostora, sala za sastanke i dva sanitarna čvora) koje se nalaze na I. katu poslovno – stambene zgrade, na adresi Svačićeva 2, Split.

Predmetne poslovne prostorije upisane su u ZU 3743 K.O. Split i to 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), i to tri uredska prostora i sala za sastanke ukupne površine 118,23 m² i dva sanitarna čvora ukupne površine 15,15 m². Dakle, ukupna površina predmetnih poslovnih prostorija sa sanitarnim čvorovima iznosi 133,38 m².

Nadnevak očevida: 12. ožujka 2021. g.

Vrijedi do nadnevka: 12. ožujka 2023. g., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.

Tereti: Sukladno Izvatku iz zemljišne knjige, ZU 3743 K.O. Split od 11.03.2021. g.

Sadašnja uporaba: Poslovne prostorije.

OBSTINATIO d.o.o.

Direktor: MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.grad.

OBSTINATIO d.o.o.
Put Firula 29, SPLIT

SUDSKI VJEŠTAK:

MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.grad.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Mladen Škomrlj
dipl.ing.grad.
SPLIT

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	str. 3
2. SAŽETAK	str. 8
3. ZADATAK	str. 9
4. NALAZ	str. 11
5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	str. 15
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	str. 17
7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	str. 18
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	str. 24
9. ZAKLJUČAK	str. 37
10. OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA	str. 38
11. UPORABA DOKUMENTA	str. 39
12. IZJAVA PROCJENITELJA	str. 40
13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA	str. 41
14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA	str. 42
15. SKICA PREDMETNIH PROSTORIJA	str. 46
16. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 3743 K.O SPLIT)	str. 47
17. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 6462 K.O SPLIT), 1. i 281. str.	str. 55
18. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA (k.č.z. 10429/1 K.O. Split), MJ 1:1000	str. 57
19. IZVADAK IZ GUP-a GRADA SPLITA (Članak 51. i 52.)	str. 58
20. GRAFIČKI DIO GUP-a GRADA SPLITA (URBANA PRAVILA)	str. 60
21. POKAZATELJI TROŠKOVA GRAĐENJA – 2017 HRVATRSKE KOMORE ARHITEKATA	str. 62
22. PRESLIK RJEŠENJA TRGOVAČKOG SUDA OD 27. LISTOPADA 2020. G.	str. 63
23. PRESLIK ZAPISNIKA SA ROČIŠTA O OČEVIDU OD 12. OŽUJKA 2021. G	str. 66

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstinatio d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-153/20
Split, 19. svibnja 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15, 23/16, 61/19), dana 19. svibnja 2020.

riješila je

- I. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29, ponovno su odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.
- II. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. Split, odobrenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

Obrazloženje

OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29, je podnio zahtjev za ponovnim odobrenjem za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, koje mu je već ranije izdano rješenjem broj 4 Su-210/16 od 13. svibnja 2016.

Svom zahtjevu je priložio izvod iz sudskog registra, rješenje ovog suda poslovni broj: 4 Su-210/16 od 13. svibnja 2016., Ugovor o radu, rješenje Županijskog suda u Splitu poslovni broj: 4 Su-350/15 od 23. svibnja 2016., te policu osiguranja.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, utvrđeno je da predmetno društvo ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznjetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA
Franka Buzov
Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. Obstinatio d.o.o., Put Firula 29, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RI I
3. Spis Su, ovdje

RJEŠENJE O IMENOVANJU – Mladen Škomrlj



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: 4 Su-289/2020-10
Split, 26. lipnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Mladena Škomrlja, iz Splita, Put Firula 17, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, OIB: 53388657776, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 15. svibnja 2020.

Podnositelj zahtjeva je rješenjem Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-350/2015 od 23. svibnja 2016. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Temeljem odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika zahtjev za ponovno imenovanje podnosi se najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je vještak imenovan.

Vještak je zahtjev za ponovno imenovanje dostavio 15. svibnja 2020. pa se ima primijeniti odredba članka 12.a Pravilnika kojom je propisano da ako se za stalnog sudskog vještaka imenuje osoba koja je već bila imenovana za stalnog sudskog vještaka, a nije podnijela zahtjev u roku iz članka 12. stavak 2. Pravilnika, u postupku imenovanja nije dužna polagati provjeru znanja iz poznavanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Broj zapisa: 17897-1b369

Kontrolni broj: 005e4-9b7fb-827b5

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=BRUNO KLEIN, 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.

2. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Utvrdjivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi pobijanja pravnih radnji (v.p.s. 750.000,00 kn)
Svrha:	Kupoprodaja
Osnovica za vrednovanje:	Tržišna vrijednost
Naručitelj procjene:	REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U SPLITU Sudac: Ivana Madunić Poslovni broj: P-231/2019-11
Adresa nekretnine:	Svačićeva 2, 21000 Split
Tip nekretnine:	POSLOVNE PROSTORIJE NA 1. KATU POSLOVNO – STAMBENE ZGRADE
Katastarska općina:	Split
Z.K. uložak:	ZU 3743
Zemljišno knjižna čestica:	č.zgr. 3421/4
Katastarska čestica:	k.č.z. 10429/1, PL 6462 K.O. Split
Ukupna neto površina predmetnih poslovnih prostorija (m ²):	133,38
Ukupna tržišna vrijednost predmetnih poslovnih prostorija (kn):	755.000,00
Ukupna tržišna vrijednost predmetnih poslovnih prostorija (kn/m ²):	5.662,93
Dokumentacija o namjeni:	Ne
Prilaz javnoj površini:	Pješački prilaz. Zgrada se nalazi u dijelu gdje nije dozvoljen promet motornim vozilima osim žurnih službi, ali se u blizini zgrade nalaze dva velika parkinga.
Procjenitelj:	Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ.

3. ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja (REPUBLIKA HRVATSKA, TRGOVAČKI SUD U SPLITU, po sucu tog suda Ivani Madunić, u predmetu poslovnog broja P-231/2019-11), pristupio sam na očevid dana 12. ožujka 2021. godine, radi izrade ovog Procjembenog elaborata (Nalaza i mišljenja).

Lokacija: č.zgr. 3421/4, ZU 3743 K.O. Split (k.č.z. 10429/1, PL 6462 K.O. Split).

Predmetna nekretnina, poslovno – stambena zgrada, nalazi se u Gradu Splitu, u užem centru grada, te je definirana Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15) te Prostornim planom uređenja Grada Splita („Službeni glasnik Grada Splita“, 31/05) kao prostornim planom šireg područja i Generalnim urbanističkim planom Grada Splita ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06 , 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst) kao prostornim planom užeg područja.

Prema PPU Grada Splita, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

Prema GUP-u Grada Splita, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar područja predviđenog za razvoj i uređenje naselja, mješovita namjena M, M2 – stambena i poslovna, a prema kartografskom prikazu „4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4b Urbana pravila“ nalazi se unutar zone 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine (visokokonsolidirana područja).

Ukupna korisna površina predmetnih poslovnih prostorija sa sanitarnim čvorovima (sukladno podatku iz dostavljenog mi spisa) iznosi 133,38 m². Uknjiženo pravo vlasništva nad nekretninom i teretovnica vidljivo je u Izvatku iz zemljišne knjige ZU 3743 K.O. Split, stanje na dan 11.03.2021. g.

Procjena vrijednosti nekretnine vrši se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i stanju katastarske čestice na dan vrednovanja, u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15).

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine, a dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavna za procjenu vrijednosti nekretnine. U pravilu dan vrednovanja i dan kakvoće odnose se na isti trenutak (iznimno, u postupcima izvlaštenja i sl.).

Dan kakvoće: 12. ožujka 2021. godine.

Dan vrednovanja: 12. ožujka 2021. godine.

Od strane Naručitelja dostavljena mi je potrebna dokumentacija i to spis predmeta broj: P-231/2019. Većina podataka navedena i korištena u ovom elaboratu dobivena je pregledom dostavljenog mi spisa predmeta i uvidom na samoj nekretnini ili su procijenjeni iskustveno ili u usporedbi sa sličnim nekretninama.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjeni je iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

Na dan vršenja očevida izvršen je samostalan očevid procjenitelja.

Za potrebe izrade procjene korištena je dokumentacija pribavljena na licu mjesta, a nedostajući prostornoplanski podaci korišteni su iz javnodostupnih podataka i web stranica: www.geoportal.dgu.hr (katastar i izgled nekretnina), <https://oss.uredienazemlja.hr> – vlasništvo, www.split.hr (planski status nekretnine). Procjena je izrađena na zahtjev naručitelja, na temelju dostupnih podataka, uz navedene napomene i ograde.

4. NALAZ

Opis nekretnine:

Temeljem očevida na licu mjesta utvrdio sam da se radi o poslovnim prostorijama (tri uredska prostora i sala za sastanke) i sanitarnim čvorovima (dva sanitarna čvora), ukupne neto korisne površine 133,38 m². Omogućena je komunikacija između uredskih prostorija i sale za sastanke dok se sanitarnim čvorovima pristupa preko hodnika. Uredske prostorije i sanitarne čvorove dijeli spomenuti hodnik. Predmetne prostorije ne čine samostalnu uporabnu cjelinu.

Predmetne se prostorije nalaze na č.zgr. 3421/4, ZU 3743 K.O. Split (k.č.z. 10429/1, PL 6462 K.O. Split). Okolna su zemljišta uglavnom sličnih karakteristika. Konfiguracija terena je ravna, čestica je relativno pravilnog oblika.

TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE:

GRAĐEVINA:	Poslovno - stambena građevina.
KATNOST:	Priz + 4.
VERTIKALNA KOMUNIKACIJA:	Unutarnje stubište.
GODINA IZGRADNJE:	1933. g.
GODINA ZADNJE REKONSTR.:	2000. g.
PROČELJE:	Vapneno – cementna i završna žbuka.
KROV I POKROV:	Drvena konstrukcija i pokrovom od crijepa i valovitog lima.
LIMARIJA:	Pocinčana i dijelom aluminijska.
TEMELJI:	Betonski temelji.
HIDROIZOLACIJA:	Izvedena, nije uočena pojava vlage.
TOPLINSKA IZOLACIJA:	Nisu toplinski izolirani vanjski zidovi ni kosi krov građevine.
OBRADA ZIDOVA:	Zidovi ožbukani iznutra, dijelom gipskartonska obloga.
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Zidovi zidani kamenom, dijelom betonski te zidovi od opeke.
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	Drvena međukatna konstrukcija sa daščanim podom i slojem pijeska.
PREGRADNI ZIDOVI:	Opeka i gipskartonske ploče.
PODNA OBLOGA:	Keramičke pločice, parket.
VANJSKA STOLARIJA:	PVC i aluminijska vanjska stolarija, IZO ostakljenje.
UNUTARNJA STOLARIJA:	Drvena.
INSTALACIJE VODE:	Priključena.
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Priključena.
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Priključena.
INSTALACIJA PLINA:	Nije priključena.
INSTALACIJA TELEFONA:	Priključena.
GRIJANJE:	Dizalica topline – Split sistem.
HLAĐENJE:	Klima – uređaji.
VENTILACIJA:	Prevladava prirodna.
VLAŽNOST:	Nije uočena.
POMOĆNI OBJEKTI:	-
OKOLIŠ:	Uredan.
STANJE – ODRŽAVANJE:	Redovito održavano.
NAPOMENA:	Zgrada se nalazi na povoljnoj lokaciji unutar užeg centra grada. Prometna povezanost je dobra.

ISKAZ POVRŠINA:

NETO KORISNE POVRŠINE I BRUTO VOLUMEN:

Kako je ranije navedeno, predmet ovog Procjembenog elaborata (Nalaza i mišljenja) poslovne su prostorije (tri uredska prostora i sala za sastanke) površine 118,23 m² i sanitarni čvorovi površine 15,15 m² (dva sanitarna čvora), ukupne neto korisne površine 133,38 m² koje se nalaze na 1. katu poslovno – stambene zgrade smještene na č.zgr. 3421/4, ZU 3743 K.O. Split (k.č.z. 10429/1, PL 6462 K.O. Split).

Neto korisne površine (NKP) određene su uvidom u dostavljeni mi spis dok su bruto površine i bruto volumen izračunati temeljem mjerenja na licu mjesta i sukladno Prilogu 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

R. br.:	Objekt:	NKP (m ²):	BRP (m ²):	BV (m ³):
1.	I. kat – uredski prostori i sala za sastanke	118,23	141,88	496,58
2.	I. kat – sanitarni čvorovi	15,15	18,18	63,63
	UKUPNO:	133,38	160,06	560,21

SVEUKUPNO NETO KORISNA POVRŠINA (NKP):	133,38 m²
-----------------------------------------------	-----------------------------

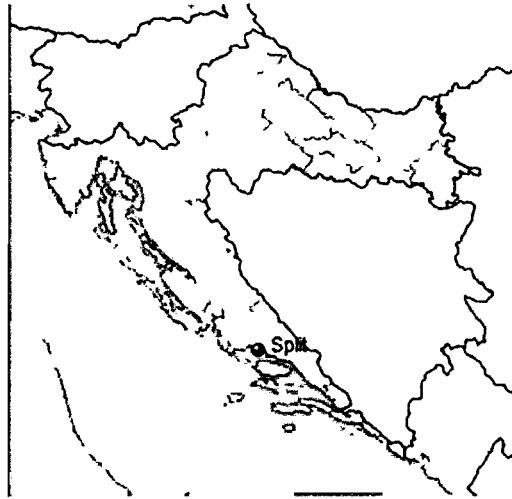
SVEUKUPNO BRUTO POVRŠINA (BRP):	160,06 m²
----------------------------------------	-----------------------------

SVEUKUPNO BRUTO VOLUMEN (BV):	560,21 m³
--------------------------------------	-----------------------------

Makrolokacija (položaj grada):

Procjenjivana nekretnina nalazi se u Gradu Splitu. Grad Split drugi je po veličini grad u Republici Hrvatskoj i najveći hrvatski grad na istočnoj obali Jadranskog mora. Obrubljen planinama, Mosorom na sjeveroistoku i Kozjakom na sjeverozapadu, smjestio se između rijeka Žrnovnice na istoku i Jadra na sjeveru, uranjajući na zapad u more svojim poluotočnim dijelom, na kojem se ističe marjanska šuma te prelazeći na otok Čiovo. Čak 15 kilometara šetnica uz more čini idealan spoj sa kamenim ulicama staroga grada šireći njime duh Sredozemlja. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine, ima 178.192 stanovnika (96,23% Hrvati, ostali 3,77%) što na ukupnoj površini od 79 km² čini gustoću od 2.255,59 stan./km². Čini skoro 40 % žitelja Splitsko-dalmatinske županije (455.242 stanovnika) i nešto više od 4 % stanovništva RH (4.290.612 stanovnika). Grad Split važno je kulturno i prometno središte, druga po veličini hrvatska luka i treća putnička luka na Mediteranu. Gravitira mu područje triju najjužnijih hrvatskih županija (nekadašnja Zajednica općina Split), te dio Hercegovine, pa i Bosne. Sveučilišni je centar i Upravno je središte Splitsko-dalmatinske županije. U luci Lori na sjevernoj strani poluotoka sjedište je Hrvatske ratne mornarice. Poslije Zagreba ima najveći broj diplomatskih, konzularnih, odnosno predstavništava međunarodnih organizacija u Hrvatskoj. Središte grada čini Dioklecijanova palača koju je od 295. do 305. godine gradio rimski car – reformator Gaius Valerius Aurelius Diocletianus. Split je u svijetu prepoznatljiv i po sportašima. U gradu je aktivno više od 200 raznih klubova s oko 15.000 sportaša. U odnosu na broj stanovnika među gradovima je s najuspješnijim sportašima koji su osvajali olimpijska, svjetska i europska odličja. Promocija Splita kao destinacije koju je vrijedno posjetiti praćena je s rastom kulturnih, festivalskih, gastronomskih i

drugih sadržaja. To je doprinijelo snažnom rastu turističke industrije - gradnji novih hotela i apartmanskoj ponudi u privatnom smještaju. Tako je Split, od tranzitno-turističkog centra postao meka turista iz svijeta.



Komiza na zemljovidu Hrvatske

Mikrolokacija:

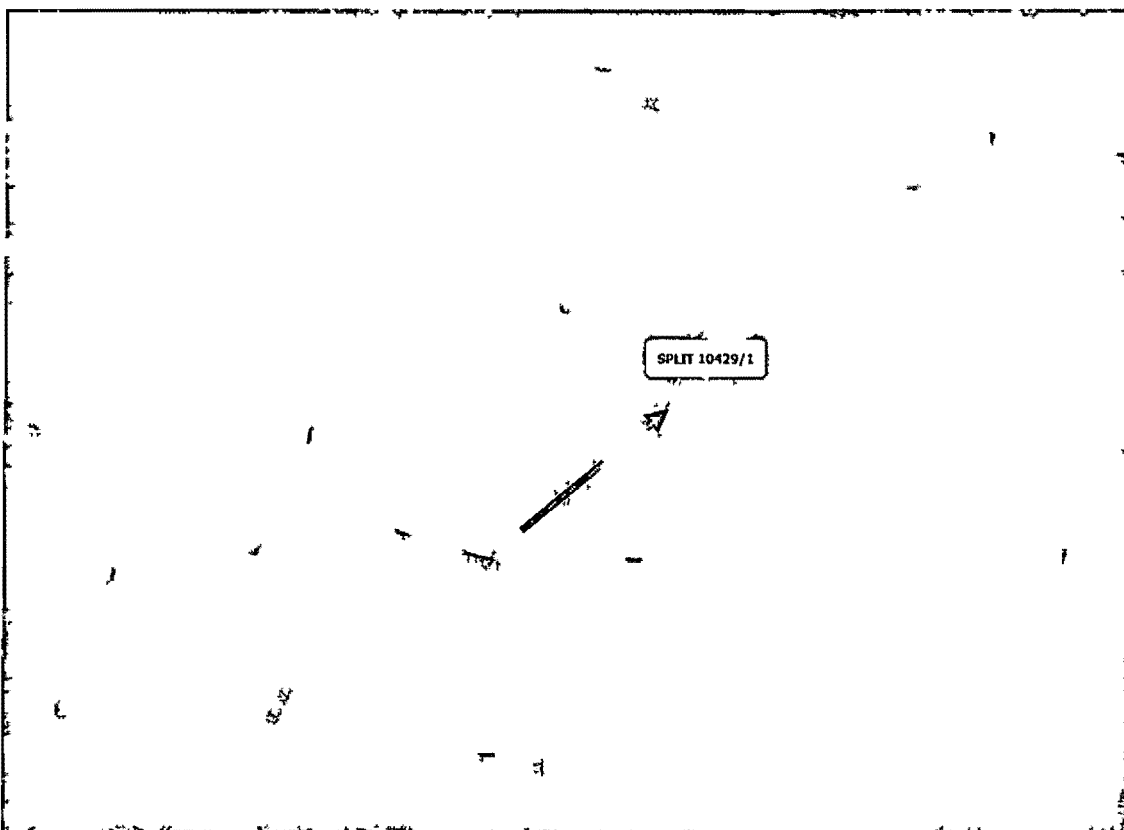
Procjenjivana nekretnina, poslovno – stambena zgrada, nalazi se unutar užeg centra Grada Splita, na adresi Svačićava 2. U blizini predmetne zgrade nalazi se zgrada HNK, Prokurative i Marmontova ulica. Nekretnina se nalazi u blizini većeg broja javnih ustanova i dobro je prometno povezana sa ostatkom Grada.



LOKACIJA TERENA, ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa [https:// nekretnine.mgipu.hr/Auth/](https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/))



LOKACIJA TERENA, UŽE PODRUČJE (preuzeto sa [https:// nekretnine.mgipu.hr/Auth/](https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/))



POLOŽAJ TERENA U ODNOSU NA PROSTORNOPLANSKU DOKUMENTCIJU PPU GRADA SPLITA (preuzeto sa [https:// nekretnine.mgipu.hr/Auth/](https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/))

5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

5.1. Zemljišna knjiga:

Prema e-izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split:

K.O. Split

ZK uložak: 3743

Poduložak: -

Datum: 11.03.2021. g.

U Posjedovnici A upisano je (izostavljeno je ono što se ne tiče predmeta ovog Procjembenog elaborata):

PRVI ODJELJAK				
4. k.č.	ZGR	ZGRADA	površina	288 m ²
	3421/4			
			sveukupno	288 m ²

DRUGI ODJELJAK

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.

U Vlastovnici B upisano je (izostavljeno je ono što se ne tiče predmeta ovog Procjembenog elaborata):

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).

DRUŠTVENO VLASNIŠTVO

2.1 sa pravom korištenja:

KONSTRUKTOR, 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.

U Teretovnici C upisano je:

Pogledati u Izvadak iz zemljišne knjige (ZU 3743 K.O. Split) koji je priložen u ovom Procjembenom elaboratu.

5.2. Katastar:

Prema e-Posjedovnom listu broj 6462 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, stanje na dan 11.03.2021. g.:

K.O. Komiža

k.č.z.	10429/1	Tina Ujevića 2	površina	288 m ²
--------	---------	----------------	----------	--------------------

Posjednik: 1/1 GRAD SPLIT, SPLIT, OBALA KNEZA BRANIMIRA 17, OIB: 66327377140.

5.3. Legalitet i napomene o nekretnini:

Legalitet: Poslovno – stambena zgrada upisana je u Posjedovnici (A) zemljišne knjige, a poslovne prostorije na prvom katu (uredske prostorije i nuzprostorije) upisane su u Vlastovnicu (B) zemljišne knjige ZU 3743 K.O. Split.

Usklađenost zemljišne knjige i katastra: Stanje nije usklađeno. Korištene podatke uzet ću iz Izvatka iz zemljišne knjige ZU 3743 K.O. Split.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini: Nekretnina se nalazi unutar užeg centra Grada Splita i omogućen joj je pješački pristup. U neposrednoj blizini nekretnine nalaze se dva velika gradska parkinga.

Napomene o nekretnini:

Podaci o namjeni zemljišta preuzeti su sa mrežnih stranica Grada Splita.

Predmetna nekretnina nalazi se u Gradu Splitu, unutar užeg centra grada, te je definirana Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07, 9/13, 147/15) te Prostornim planom uređenja Grada Splita („Službeni glasnik Grada Splita“, 31/05) kao prostornim planom šireg područja i Generalnim urbanističkim planom Grada Splita ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06 , 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst) kao prostornim planom užeg područja.

Prema PPU Grada Splita, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

Prema GUP-u Grada Splita, prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar područja predviđenog za razvoj i uređenje naselja, mješovita namjena M, M2 – stambena i poslovna, a prema kartografskom prikazu „4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4b Urbana pravila“ nalazi se unutar zone 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine (visokokonsolidirana područja).

Zemljište ispod predmetne građevine spada u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Zemljište ima relativno pravilan oblik.

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.

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Grad Split, 21000 Split, Splitsko - dalmatinska županija.

U neposrednoj blizini čestice ne postoje izvori buke i izvori zagađenja koji bi značajno odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi te negativno utjecali na vrijednost nekretnine.

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
10. Pristupačanost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priklučci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

* - preuzeto iz brošure „Financijska stabilnost“ (broj 20, godina 11, V. 2019.), izdavač: Hrvatska narodna banka, svibanj 2019.

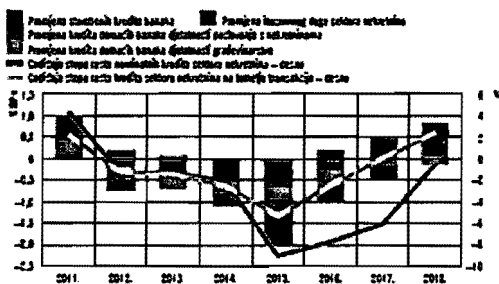
4. Nekretnine⁶

Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjeno za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

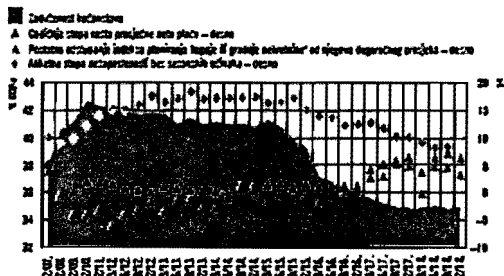
Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u prethodnom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na Jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu

Slika 4.1. Dug sektora nekretnina blago je porastao



Načelno Promjena duga izlazeći za u odnosu na ltu izlazeći prethodne godine iz se izračunava na temelju promjena u transakcijama. U nominalni dug uključuje se dug djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva (izvor: HNB)

Slika 4.2. Nastavak stambenog zaduživanja praćen rastom dohoda i optimizma potrošača



* Indeks stambenog zaduživanja iz grane građevinarstva izračunava se na temelju odgovora na pitanje: 'Koliko ste u posljednjih 12 mjeseci iz 2018. godine povećali potrošnju?' (izvor: HNB)

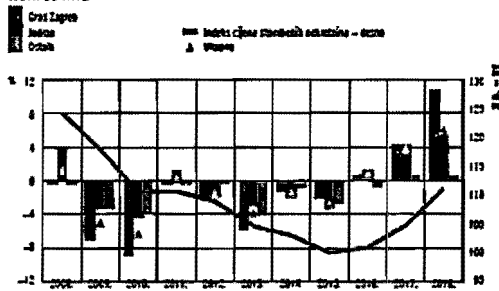
⁶ U ovom se poglavlju osim kretanja na stambenom tržištu analizira i poslovanje nefinancijskih poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poslovanja s nekretninama.

4. Nekretnine

na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostaliku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

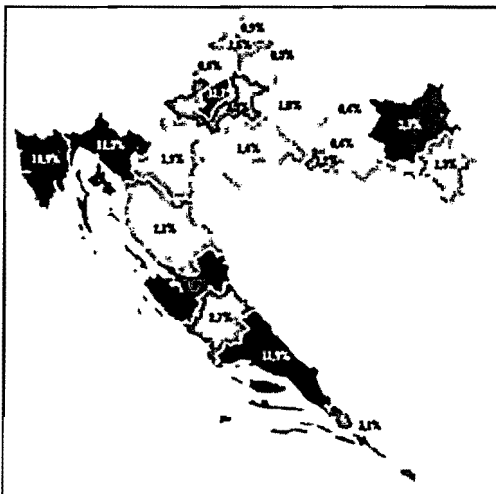
Opisani trendovi na tržištu nekretnina posljedica su povoljnoga makroekonomskeg okruženja: povijesno niskih kamatnih stopa koje omogućuju jeftino zaduživanje, ali (Slika 4.7.) i povoljnih trendova na tržištu rada koji utječu na rast optimizma potro-

4.3 Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



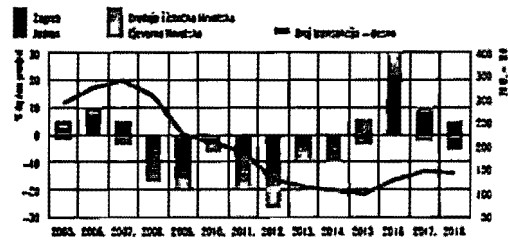
Legenda: Istok: Istok; Zapad: Zapad; Sjever: Sjever; Jugo: Jugo; Sred: Sred; Jadr: Jadr; Dalm: Dalm; Istars: Istars; Zagreb: Zagreb. Izvor: IZ (Izdaci RH-4)

Slika 4.4. Tržišna je aktivnost u razdoblju od 2015. do 2018. bila fokusirana na Zagreb i Jadran



Izvor: IZ (Izdaci RH-4)

Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina

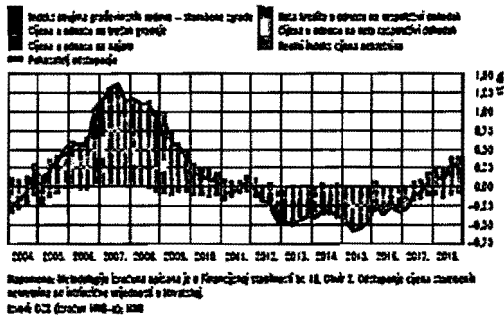


Legenda: Istok: Istok; Zapad: Zapad; Sjever: Sjever; Jugo: Jugo; Sred: Sred; Jadr: Jadr; Dalm: Dalm; Istars: Istars; Zagreb: Zagreb. Izvor: IZ (Izdaci RH-4)

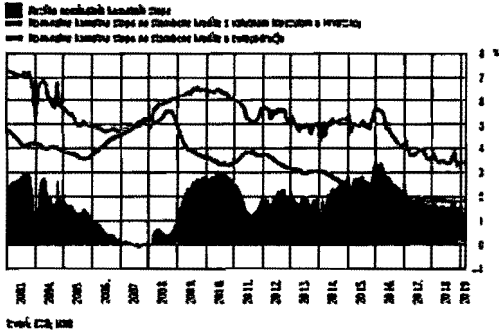
šača glede namjere kupnje stambene nekretnine (Slika 4.2.) te provođenja programa državnog subvencioniranja stambenih kredita koji u inicijalnom razdoblju olakšava teret otplate kredita i čini nekretnine financijski dostupnijima (Okvir 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita). Osim spomenutog, rast cijena nekretnina posljedica je i asimetričnog odnosa između ponude i potražnje za stambenim nekretninama. Dodatno, kretanje cijena na Jadranu i u Zagrebu uglavnom je pod utjecajem turističkih kretanja (dnevni i tjedni najam), gdje se, među ostalim investira u nekretnine zbog zarade od turizma i/ili kao dobar način dugoročnog ulaganja u okruženju niskih kamatnih stopa. Naime, u trenutačnim uvjetima dosad najnižih kamatnih stopa na domaćem bankovnom tržištu i nakon negativnih iskustava na tržištu kapitala višak se sredstava umjesto u depozite ili vrijednosne papire usmjerava na tržište nekretnina. Pozitivan impuls rastu cijena, iako ne presudan, svakako daje i izmjena Zakona o porezu na promet nekretnina, kojim je smanjena stopa poreza na promet nekretnina s 4% na 3%, za sve ugovore sklopljene nakon početka 2019.

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

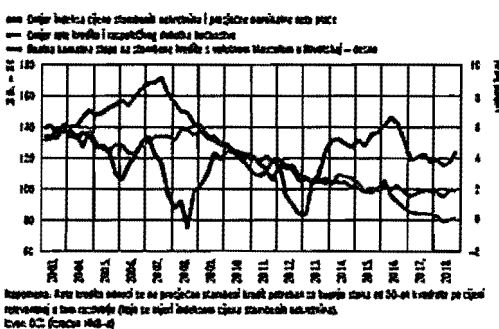
Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenta



Slika 4.7. Kamatne stope na stambene kredite nastavile su padati



Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenta, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi⁷, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima⁸. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

7 Mjereno omjerom prosječne razine kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće

8 Dražević, L., Kunovac, M. i Prković, D. (2018.). *Dynamics and Determinants of Emigration: The Case of Croatia and Experience of New EU Member States*, Public Sector Economics, 4(42), str. 415 – 447

9 Od početka 2018. Odlukom HNS-a uvedeni su stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti potrošača pri odobravanju stambenih potrošačkih kredita, a bankama je početkom 2019. preporučeno da te kriterije odmiču i za nestambene kredite koji se odobravaju na pet ili više godina (vidi Poglavlje 8. Instrumenti makrobankovne politike).

Okvir 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita

Subvencioniranje stambenih kredita¹ mjera je pomoći Vlade Republike Hrvatske koja se primjenjuje od 2017., a kojom se olakšava problem stambenog zbrinjavanja građana mlađih od 45 godina koji nemaju u vlasništvu nekretninu pridržavajući dugoročno rješavanje stambenog pitanja² kroz subvenciju otplate dijela stambenoga kredita. Prema Vladi Republike Hrvatske svrha je programa poticanje demografske obnove društva, urbana regeneracija naselja i smanjenje iseljavanja mladih obitelji. Program subvencioniranja odnosi se na stambene kredite koji se odobravaju za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, u iznosu do najviše 1500 eura po metru kvadratnom u kunsnoj protuvrijednosti. Ukupan iznos stambenoga kredita koji se subvencionira ograničen je do najviše 100.000 eura. Iznos po metru kvadratnom i ukupni iznos stambenoga kredita mogu biti i veći, no u tom slučaju razlika se ne subvencionira. Rok otplate kredita ne smije biti kraći od 15 godina.

Inicijalni rok subvencije kredita ugovorenih tijekom 2017. iznosi četiri godine, a taj je rok produžen na pet godina za kredite koji su ugovoreni tijekom 2018. Rok se može dodatno produžiti za dvije godine za svako živorođeno odnosno usvojeno dijete u razdoblju subvencioniranja kredita.³ Također, ako je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog domaćinstva utvrđenog invaliditeta većeg od 50% tjelesnog oštećenja, dodatno se produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine.⁴

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u nastavku teksta: APN) zadužena je za provedbu programa. Subvencije su odobrene u 2017. i 2018., a nastavak provedbe programa planira se do kraja 2020. godine. Podaci o provedbi programa subvencioniranja APN-a pokazuju da je broj odobrenih subvencija porastao s 2314 u 2017. na 2972 u 2018. godini (Slika 1.), odnosno za 28% (što ukupno čini 5286 odobrenih subvencija). Pritom u obje godine prevladavaju odobrene subvencije za kupnju stana.

Kada je riječ o ukupnom odobrenom iznosu subvencioniranja u cjelokupnom razdoblju isplate subvencije, on se smanjio s ukupno 178 mil.

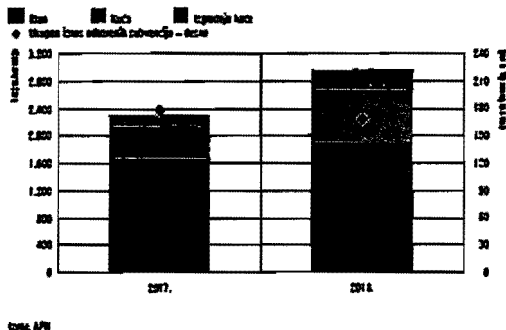
1 Uvjete subvencioniranja uređeni su Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita (MN, br. 65/2017, 116/2018.) i Naputkom o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (MN, br. 76/2017.).

2 Subvencija se može odobriti građaninu s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjava uvjete za dobivanje stambenoga kredita koje odobri kreditna institucija, a koji u trenutku podnošenja zahtjeva kreditnoj instituciji nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema stan odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno prodaje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

3 Prema Prijedlogu zakona o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita upućenih na javno savjetovanje tijekom 2019., rok subvencioniranja od jeseni 2019. dodatno bi se produžio za jednu godinu po svakom djetetu koje u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenoga kredita nije starije od 18 godina.

4 Za subvencije ugovorene tijekom 2017., produženje roka otplate kredita iznosilo je godinu dana.

Slika 1. Odobrene subvencije prema namjeni kreditiranja i ukupan iznos



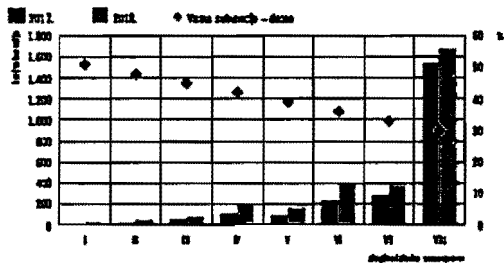
kuna u 2017. na 168 mil. kuna u 2018. Smanjenje ukupnoga ugovorenog iznosa subvencija u 2018., unatoč zamjetnom povećanju broja odobrenih subvencija i godinu dana produženom trajanju isplate subvencija, rezultat je promjena u pravilima koja definiraju visinu isplaćene subvencije.

U 2017. godini visina subvencije ograničena je na polovinu mjesečnih obroka otplate kredita na cijelom području Republike Hrvatske. Stoga je u programu subvencioniranja očekivano dominirao Grad Zagreb u broju (Slika 2.) i iznosu odobrenih subvencija, u apsolutnim iznosima kao i prilagođenima za broj stanovnika. Izmjenama i dopunama Zakona o

Slika 2. Ukupan broj subvencioniranih kredita tijekom 2017.



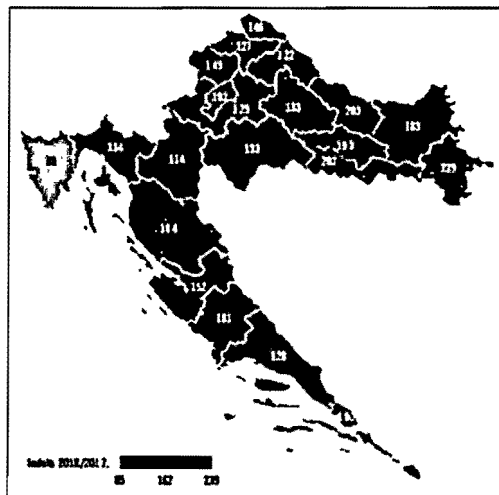
Slika 3. Broj odobrenih subvencija u odnosu na razvijenost jedinice lokalne samouprave i visinu predviđene subvencije



Legenda: Polupuna je orisa subvencija iz različitih ŽLH – ŽRH, ispunjena je odobrena odobrenja u zakonodavnoj jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti.
Izvor: APH

subvencioniranju stambenih kredita tijekom 2018. izmijenjen je članak o načinu subvencioniranja kredita (članak 11.) te u 2018. i idućim godinama visina subvencije ovisi o indeksu razvijenosti jedinica lokalne samouprave⁵ na kojima se nekretnina kupuje odnosno gradi. Indeks razvijenosti jedinica lokalne i područne samouprave temelji se na prosječnom dohotku i primanjima po stanovniku, stopi nezaposlenosti, općem

Slika 4. Godišnja promjena broja subvencioniranih kredita (2018. u odnosu na 2017., mjereno indeksom)



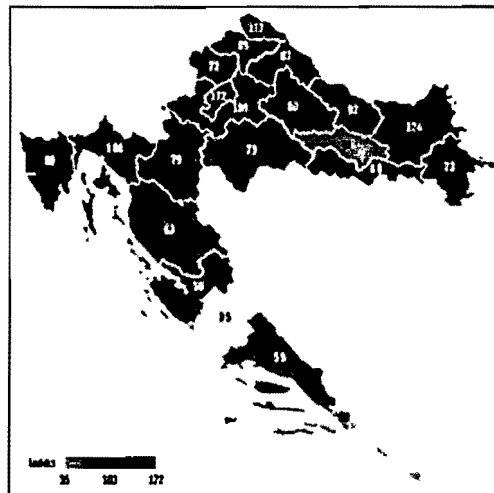
Izvor: APH

5 Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (MN, br. 132/2017.)

6 Uredba o indeksu razvijenosti (MN, br. 131/2017.)

Financijska stabilnost

Slika 5. Indeks ukupnog broja subvencija u 2017. i 2018., prilagođen za razliku u broju stanovnika



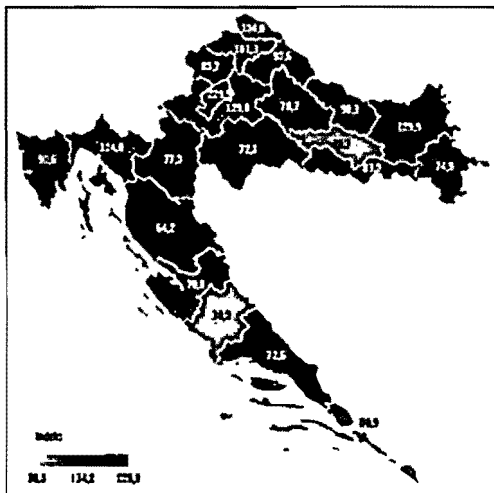
Legenda: Indeks je prilagođen za razliku u broju stanovnika u pojedinim županijama i područnim broju subvencija po stanovniku u ŽH.
Izvor: APH

kretanju stanovništva, stupnju obrazovanosti i indeksu starenja.⁶ Iznosi subvencije u 2018. i idućim godinama kreću se od 30% za iznadprosječno razvijene do 51% iznosa mjesečnih obroka otplate kredita za ispodprosječno razvijene jedinice lokalne samouprave.

Nakon usvajanja ovih zakonskih izmjena istočna Hrvatska i Lika, kao regije s najmanjim indeksom razvijenosti, zabilježile su najznačajniji postotni porast broja subvencioniranih kredita (Slika 4.). Također, značajan porast subvencioniranih kredita ostvaren je u 2018. i u pojedinim dijelovima Primorja, gdje je tijekom 2017. plasman subvencioniranih kredita bio izrazito nizak (dijelovi Šibensko-kninske i Dubrovačko-neretvanske županije). Unatož usvajanju ovih zakonskih izmjena, broj odobrenih subvencioniranih kredita i dalje je zamjetno najviši u onim jedinicama lokalne samouprave koje su najrazvijenije, iako se udio odobrenih subvencija u najrazvijenijim jedinicama lokalne samouprave u ukupno odobrenim subvencioniranim kreditima smanjio za 10 postotnih bodova (Slika 4.).

Sveukupno gledano, ukupan broj odobrenih subvencioniranih kredita tijekom 2017. i 2018., prilagođen za razliku u broju stanovnika u pojedinim županijama, pokazuje da je u Gradu Zagrebu, Zagrebačkoj županiji, Primorsko-goranskoj, Međimurskoj i Osječko-baranjskoj županiji odobren iznadprosječan broj subvencioniranih kredita po stanovniku (Slika 5.). Županije srednje i istočne Hrvatske i Istra blago zaostaju za

Slika 6. Ukupan iznos subvencija odobrenih u 2017. i 2018., prilagođen za broj stanovnika



Napomena: iznosi su izračunati kao omjer ukupnog iznosa subvencija po stanovniku u određenoj županiji i ukupnog iznosa subvencija po stanovniku u RH.
Izvor: APH

prosjekom odobrenih subvencioniranih kredita po broju stanovnika. S druge strane, broj odobrenih subvencioniranih kredita po stanovniku u Dalmaciji zamjetno je niži od prosjeka zabilježenog u ostalim Hrvatske s obzirom na to da je od ukupnog broja kredita odobrenih u programu subvencioniranja desetina odobrena u Dalmaciji. Nasuprot tome, podaci o broju prodanih nekretnina (vidi Poglavlje 3. Nekretnine) pokazuju da je oko trećine svih prodanih nekretnina u Hrvatskoj u 2018. bilo locirano u Dalmaciji (vidi Poglavlje 3. Nekretnine, Slika 4.4.). Stoga se malen broj odobrenih subvencija vjerojatno može objasniti činjenicom da su u Dalmaciji kretanja na tržištu nekretnina uvelike određena turističkom aktivnošću.

Naposlijetku, analiza ukupnih odobrenih iznosa subvencioniranih kredita po stanovniku (Slika 6.) tijekom obje godine trajanja programa (2017. i 2018.) pokazuje istu dinamiku kao broj subvencioniranih kredita te da je najviše sredstava usmjereno prema Gradu Zagrebu. Ipak, zbog izmjena u visini subvencije, koja je od 2018. obrnuto proporcionalno povezana s razvijenosti jedinice lokalne samouprave, u budućnosti očekujemo veću ujednaženost odobrenih iznosa subvencija među županijama.

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjeni je iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

POJAŠNJENJE KORIŠTENE METODE PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

Obrazloženje za odabir korištene metode: Za ovu je procjenu korištena troškovna metoda. Troškovna metoda temeljena je na izračunu troškova gradnje, po tekućim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda u prvome je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Cijena zemljišta za troškovnu metodu izračunata je poredbenom metodom. Poredbena metoda temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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

Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

8.2. Prikaz i analiza podataka za zemljište

Procjenu tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta trebalo bi dati u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), korištenjem poredbene metode.

U skladu sa Zakonom i Pravilnikom poredbenom se metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta i prikupio podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni. Koristio sam bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnine, podatke sa službenih stranica jedinice lokalne samouprave i osobnu bazu podataka procjenitelja nastalu uvidom u ugovore o prodaji i najmu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu. U procjeni se ne navode podaci koji bi onemogućili zaštitu osobnih podataka i poslovne tajne.

Do usporednih podataka došao sam temeljem četiri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih zemljišta na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE					
Čestica	Datum vrednovanja	Površina (m ²)	Mjera građ. korištenja	Namjena	Kategorija
Č.zgr. 3421/4 K.O. Split (k.č.z. 10429/1 K.O. Split)	12.03.2021. g.	- Ukupno pod građevinom: 288 m ² - Od toga se odnosi na predmetne poslovne prostorije sa sanitarnim čvorovima na prvom katu: 160,06 m ² /5 etaža = 32,01 m ²	2,0	- <u>Prostorni plan</u> : Izgrađeni dio građevinskog područja naselja; - <u>GUP</u> : prema kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“, nalazi se unutar područja predviđenog za razvoj i uređenje naselja, mješovita namjena M, M2 – stambena i poslovna, a prema kartografskom prikazu „4. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, 4b Urbana pravila“ nalazi se unutar zone 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine (visokokonsolidirana područja).	i.

Tablica 1: Podaci o poredbenim zemljištima

R. broj	Čest.zem.	K.O.	Površina k.č. koja je predmet kupnje (m ²)	Kupoprodaj na cijena (kn/m ²)	Nadnevak sklapanja kupop. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Mjera građ. korištenja (ko)	Kategorija zemljišta	Status podataka	Napomena
1.	5630/1	Split	154,00	400,00	10.09.2018.	M2 - mješovita namjena, stambena i poslovna; 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine	2,0	I	Preuzeto od PU	Odbačeno zbog preniske cijene, sumnja na neuobičajene ili osobne okolnosti
2.	11357	Split	81,00	740,74	16.04.2018.	M1 - mješovita namjena, pretežito stambena; 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine	2,0	I	Preuzeto od PU	
3.	12098	Split	40,00	3.322,40	01.06.2018.	M1 - mješovita namjena, pretežito stambena; 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine	2,0	I	Provedena evaluacija	
4.	8819/1	Split	228,00	2.466,17	11.10.2017.	M1 - mješovita namjena, pretežito stambena; 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine	2,0	I	Preuzeto od PU	
5.	8819/1	Split	228,00	2.463,35	04.10.2017.	M1 - mješovita namjena, pretežito stambena; 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine	2,0	I	Preuzeto od PU	
6.	12207	Split	20,00	3.705,37	05.07.2017.	M1 - mješovita namjena, pretežito stambena; 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine	2,0	I	Provedena evaluacija	
7.	5949	Split	525,00	5.039,22	12.06.2019.	S - stambena namjena; 1.3. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićenih dijelova niske gradnje	2,0	I	Provedena evaluacija	
8.	6008/1	Split	468,50	2.586,05	19.03.2020.	M1 - mješovita namjena, pretežito stambena; 1.3. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićenih dijelova niske gradnje	2,0	I	Preuzeto od PU	
9.	4720/2	Split	304,00	1.462,31	31.07.2017.	M2 - mješovita namjena, stambena i poslovna; 1.4. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićene blokovske izgradnje XXI XX stoljeća	3,0	I	Preuzeto od PU	
10.	4923/1	Split	457,33	569,74	29.10.2019.	M2 - mješovita namjena, stambena i poslovna; 1.4. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićene blokovske izgradnje XXI XX stoljeća	3,0	I	Preuzeto od PU	Odbačeno zbog preniske cijene, sumnja na neuobičajene ili osobne okolnosti
11.	5475/1	Split	5,00	4.300,00	31.07.2020.	S - stambena namjena; 1.3. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićenih dijelova niske gradnje	2,0	I	Preuzeto od PU	

* - izvor poredbenih nekretnina: kupoprodajni ugovori iz baze podataka „eNekretnine“.

ISKLUČIVANJE NEKRETNINA: Sve nesamostalne površine s obzirom na veličinu, definiranu prostornim planom su isključene. Izabrano je sveukupno 4 poredbene nekretnine, što je prema Pravilniku prihvatljiv broj.

ISKLUČIVANJE NEUOBIČAJNIH OKOLNOSTI:

- Dovoljan broj poredbenih nekretnina – najmanje 3, optimalno 5 – 8. Nakon svih isključenja ostale su 4 nekretnine što je prema Pravilniku prihvatljiv broj.
- Prema čl. 35. st. 1. i čl.19 - dovoljno podudarna obilježja - Razlika u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi $\pm 40\%$ izlazne vrijednosti,
- Prema čl.4.st 1 - odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Prema čl.4.st.2 - za pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma),

- Prema čl.4.st 3 - eliminacija netipičnih iznosa, značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima, isključuju se prije provođenja izjednačenja (po ovom kriteriju iz daljnjeg izračuna isključene su nekretnine pod rednim brojevima 1. i 10.),
- Prema čl.7. st.1, VREMENSKO RAZDOBLJE - pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Položaj poredbenih cijena nekretnine za poredbu zemljišta: Područje pretrage cjenovni je blok u kojem se nalazi nekretnina i okolni cjenovni blokovi.

KOREKCIJSKI FAKTOR MEĐUVREMENSKOG ISKLJUČENJA: Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše 4 godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

KOEFICIJENT ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15) $k_s=0,4-2,4$. Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja proračunat će se u nastavku prilikom interkvalitativnog izjednačenja, iz odnosa k_s procjembene i poredbene nekretnine, prema Prilogu 11, ako postoji potreba za usporedbom.

KOEFICIJENT ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (SPREMNOST ZA GRADNJU): Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15, prilog 4) orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za I kategoriju zemljišta iznosi 100%, za II kategoriju zemljišta 50-80%, a za III kategoriju zemljišta 25-60%.

KOEFICIJENT ODSTUPANJA U KAKVOĆI ARONDACIJSKIH POVRŠINA: Sve poredbene i procjembene nekretnine samostalne su površine pa nije potreban koeficijent za preračunavanje arondacijskih površina.

KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA: Nije potrebno, nije upisan teret koji ima utjecaj na procjembenu vrijednost.

UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE: Nema značajnog utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

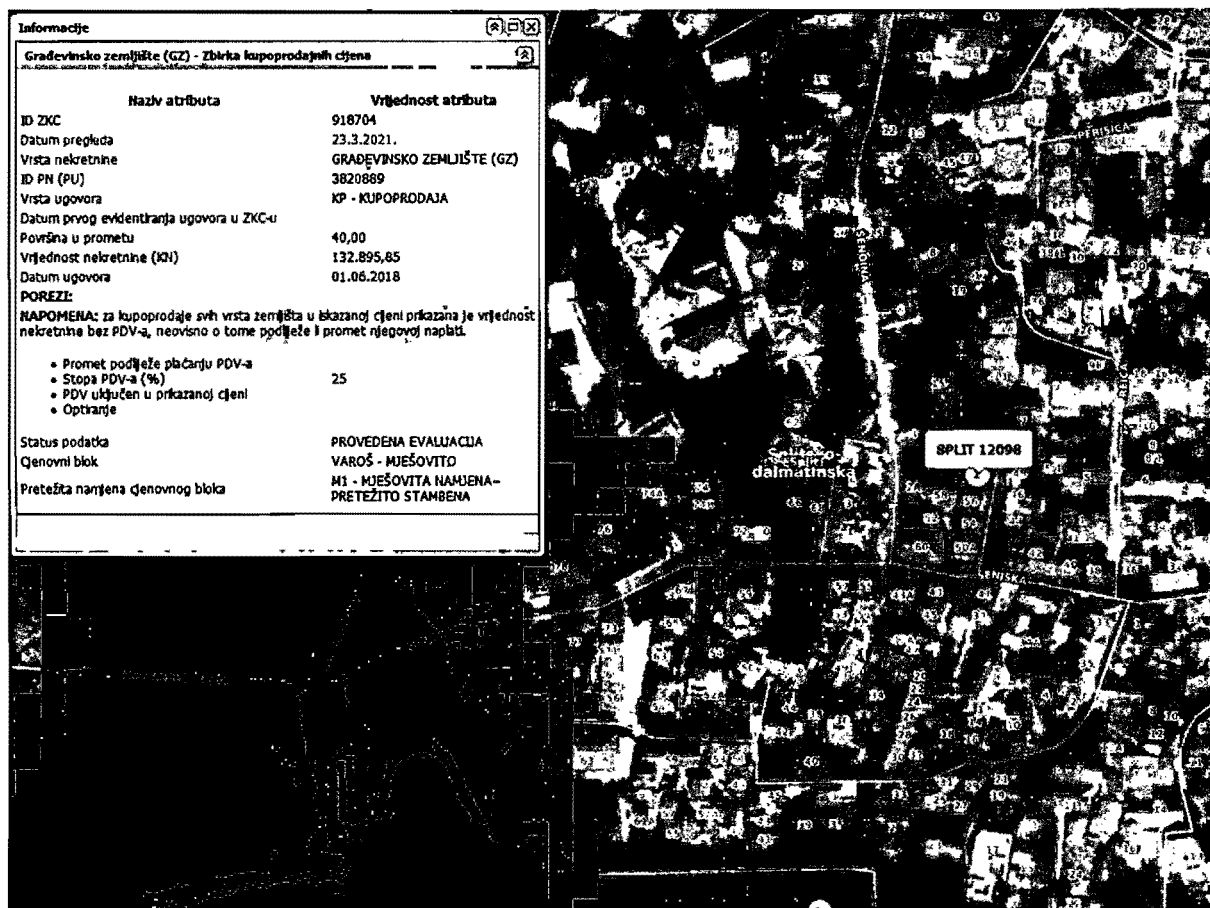
Tablica 2: Podaci o procjenjivanom zemljištu

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanih čestica	
Ukupna površina pod građevinom:	288 m ²
Od toga se odnosi na predmetne poslovne prostorije sa sanitarnim čvorovima na prvom katu: 160,06 m ² /5 etaža = 32,01 m ²	32,01 m ²
Vrsta:	Izgrađeni dio građevinskog područja naselja
Mjera građ. korištenja (K _{is}):	2,0*
Lokacija:	Grad Komiža
Dan vrednovanja:	23. listopada 2020. g.

* - sukladno Članku 51. Generalnog urbanističkog plana Grada Splita ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06 , 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst)

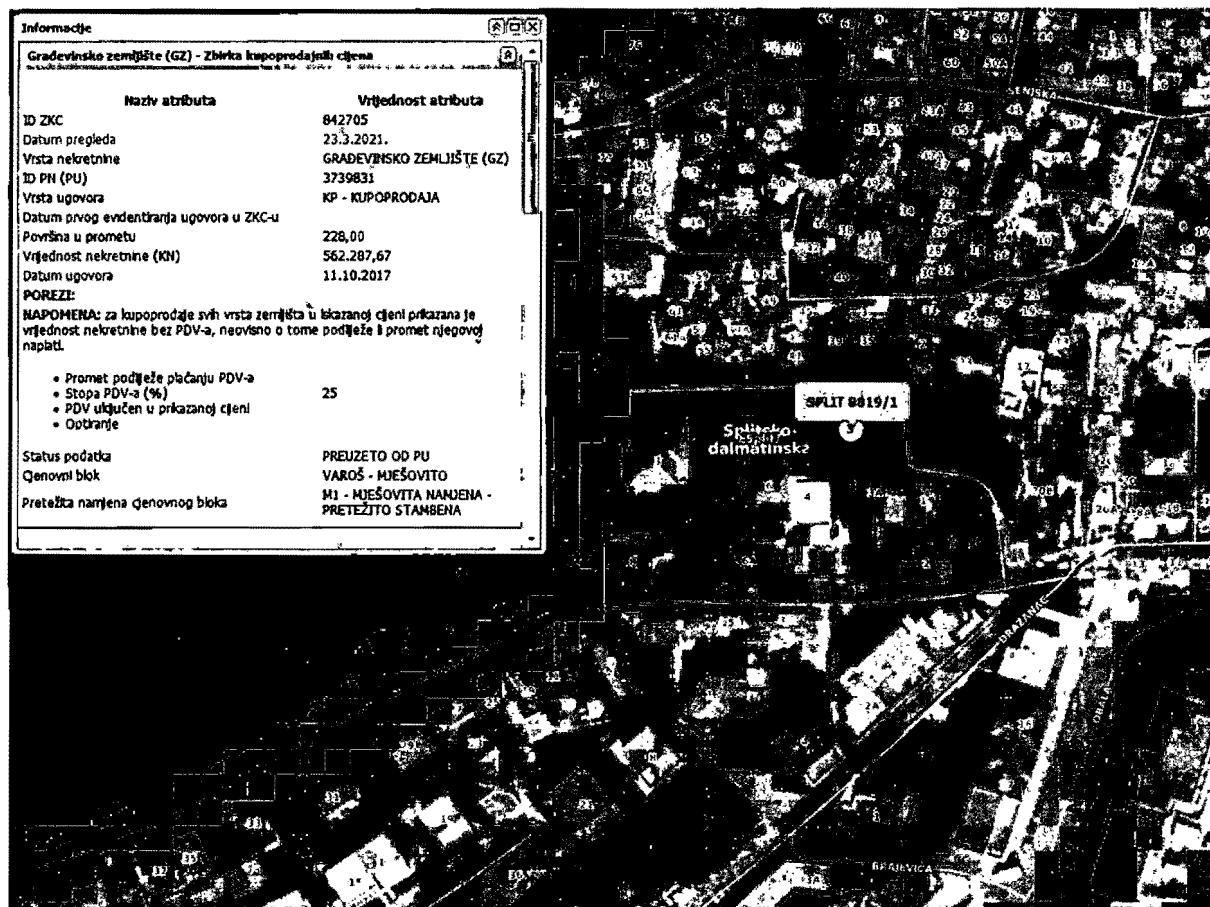
8.3. Usporedni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta

Poredba 1. (redni broj 3.):



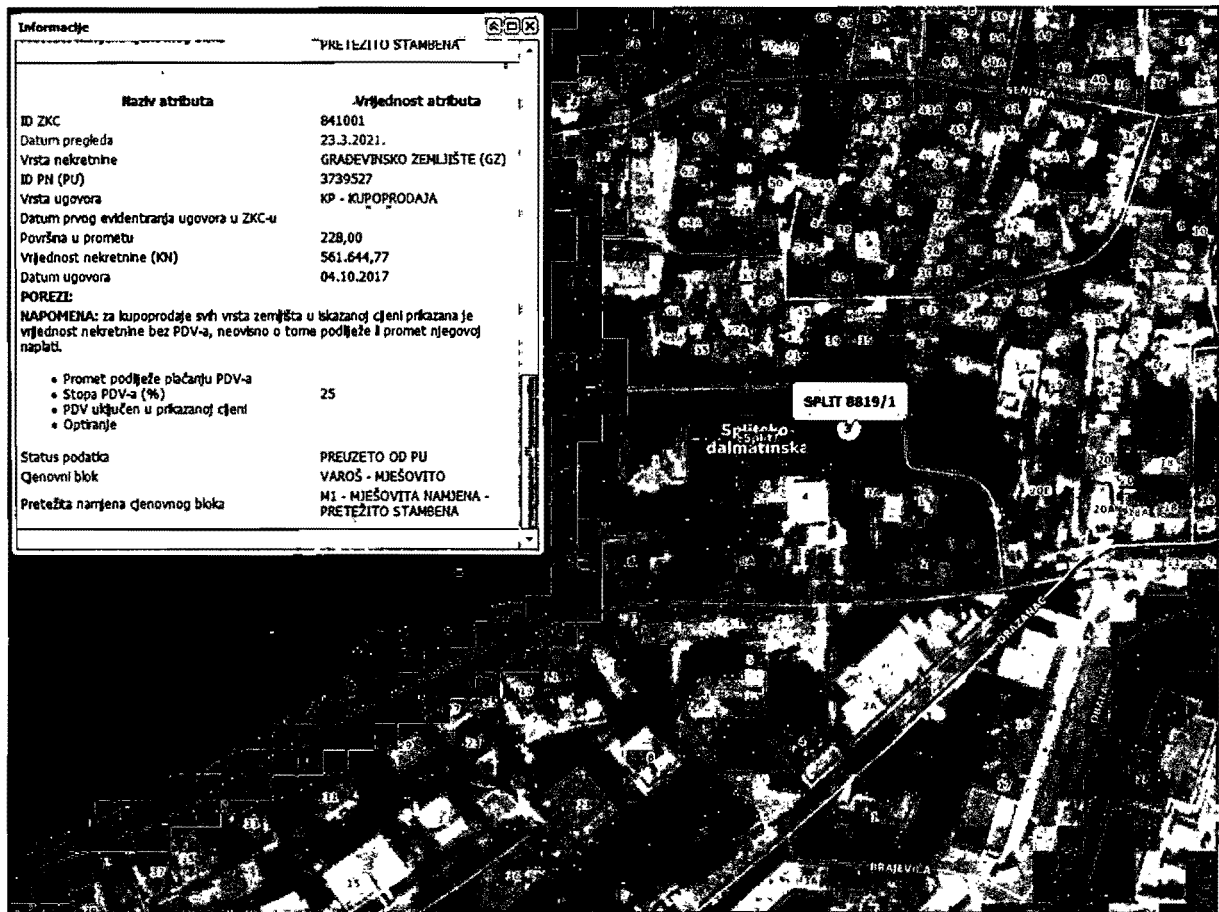
Kupoprodajni ugovor sklopljen je 01.06.2018. godine (ID ZKC: 918704), za k.č.z. 12098 K.O. Split. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Generalnom urbanističkom planu Grada Splita, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar područja mješovite namjene, pretežito stambene (M1), visokokonsolidirano područje, zona 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 40,00 m². Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno čl. 51. Generalnog urbanističkog plana Grada Splita iznosi 2,00. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 132.895,85 kn, prosječna vrijednost iznosi 3.322,40 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 480 m jugozapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 2Q2018. godine iznosi 109,33 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 3.856,63 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **3.856,63 kn/m²**.

Poredba 2. (redni broj 4.):



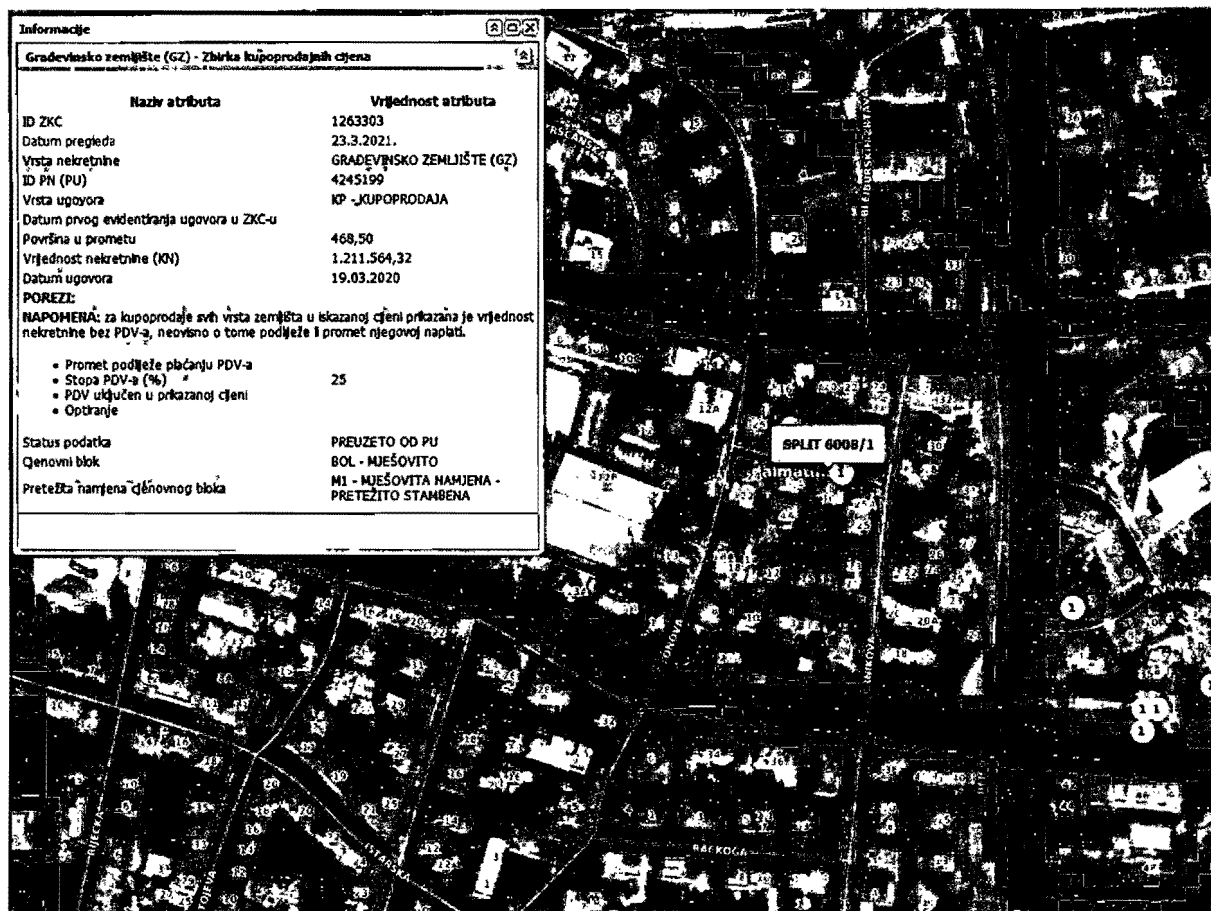
Kupoprodajni ugovor sklopljen je 11.10.2017. godine (ID ZKC: 842705), za k.č.z. 8819/1 K.O. Split. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Generalnom urbanističkom planu Grada Splita, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar područja mješovite namjene, pretežito stambene (M1), visokokonsolidirano područje, zona 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 228,00 m². Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno čl. 51. Generalnog urbanističkog plana Grada Splita iznosi 2,00. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 562.287,67 kn, prosječna vrijednost iznosi 2.466,17 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 600 m jugozapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2017. godine iznosi 108,67 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 2.880,11 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **2.880,11 kn/m²**.

Poredba 3. (redni broj 5.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 04.10.2017. godine (ID ZKC: 841001), za k.č.z. 8819/1 K.O. Split. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Generalnom urbanističkom planu Grada Splita, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar područja mješovite namjene, pretežito stambene (M1), visokokonsolidirano područje, zona 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 228,00 m². Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno čl. 51. Generalnog urbanističkog plana Grada Splita iznosi 2,00. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 561.644,77 kn, prosječna vrijednost iznosi 2.463,35 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 600 m jugozapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2017. godine iznosi 108,67 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 2.876,82 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od 2.876,82 kn/m².

Poredba 4. (redni broj 8.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 19.03.2020. godine (ID ZKC: 1263303), za k.č.z. 6008/1 K.O. Split. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Generalnom urbanističkom planu Grada Splita, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar područja mješovite namjene, pretežito stambene (M1), visokokonsolidirano područje, zona 1.3. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićenih dijelova niske gradnje, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 468,50 m². Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno čl. 52. Generalnog urbanističkog plana Grada Splita iznosi 2,00. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 1.211.564,32 kn, prosječna vrijednost iznosi 2.586,05 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 900 m sjeveroistočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 1Q2020. godine iznosi 125,39 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 2.617,40 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.4. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.5. i 8.6. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od 2.617,40 kn/m².

8.4. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Tablica 3: Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100)

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Datum Ugovora	Bazni indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)
3.	k.č.z.12098	Split	40,00	3.322,40	01.06.2018.	109,33	126,91	1,161	3.856,63
4.	k.č.z.8819/1	Split	228,00	2.466,17	11.10.2017.	108,67	126,91	1,168	2.880,11
5.	k.č.z.8819/1	Split	228,00	2.463,35	04.10.2017.	108,67	126,91	1,168	2.876,82
8.	k.č.z.6008/1	Split	468,00	2.586,05	19.03.2020.	125,39	126,91	1,012	2.617,40

*korišteni su podaci za 3. tromjesečje 2020.

Tablica 4: Indeksi cijena stambenih nekretnina

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	
13.1.3. 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.								
			Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	
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	

8.5. Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretna

Interkvalitativno je izjednačenje postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretna, približnih vrijednosti nekretna do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Izračun vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta proveo sam preko usporedbe cijena navedena četiri građevinska zemljišta iz kupoprodajnih ugovora u odnosu na odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja.

Tablica 5: Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretna (za odstupanja u kakvoći – mjera građevinskog korištenja)

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)*	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)*	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
3.	k.č.z.12098	Split	40,00	3.856,63	2,00	2,00	1,00	3.856,63
4.	k.č.z.8819/1	Split	228,00	2.880,11	2,00	2,00	1,00	2.880,11
5.	k.č.z.8819/1	Split	228,00	2.876,82	2,00	2,00	1,00	2.876,82
8.	k.č.z.6008/1	Split	468,00	2.617,40	2,00	2,00	1,00	2.617,40

* - Članci 51. i 52. Generalnog urbanističkog plana Grada Splita ("Službeni glasnik Grada Splita", broj 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst)

8.6. Statistička obrada i izračun

Tablica 6: Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Kupop. cijena (kn/m ²)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
3.	k.č.z.12098	Split	40,00	3.322,40	3.856,63	3.856,63	25,54	798,89	638.225,23
4.	k.č.z.8819/1	Split	228,00	2.466,17	2.880,11	2.880,11	-6,40	-177,63	31.552,42
5.	k.č.z.8819/1	Split	228,00	2.463,35	2.876,82	2.876,82	-6,51	-180,92	32.732,05
8.	k.č.z.6008/1	Split	468,00	2.586,05	2.617,40	2.617,40	-14,99	-440,34	193.899,32
						Prosjek:		3.057,74	
						Standardno odstupanje (±):		473,39	
						Pravilo dva-sigma (±):		946,79	
Tržišna vrijednost zemljišta Tv_{zem.} (kn/m²):								3.057,74	

- Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost građevinskog zemljišta (pripadajućeg zemljišta pod predmetnim dijelom građevine) na č.zgr. 3421/4, ZU 3743 K.O. Split (k.č.z. 10429/1 PL 6462 K.O. Split), ukupne površine 160,06 m²/5 etaža = 32,01 m², iznosi:

$$3.057,74 \text{ kn/m}^2 \times 32,01 \text{ m}^2 = 97.878,26 \text{ kn.}$$

8.7. Procjena tržišne vrijednosti predmetnih poslovnih prostorija sa sanitarnim čvorovima na prvom katu

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE

A DOPRINOSI	kn/m³	OG	
komunalni doprinos	138,29	560,21	77.471,44 kn
vodni doprinos	16,73	560,21	9.372,31 kn
			86.843,75 kn

B PRIKLJUČCI	kn /m²	BP (m²)	
Paušalno	100,00	160,06	16.006,00 kn
			16.006,00 kn

C ZEMLJIŠTE	kn/m²	P (m²)	
	3.057,74	32,01	97.878,26 kn
			97.878,26 kn

D GRAĐENJE - VRIJEDNOST NOVOG OBJEKTA	kn/m²	NKP (m²)	
Vrijednost građenja (cijena građenja preuzeta iz: Pokazatelji troškova građenja – 2017 Hrvatske komore arhitekata)	6.300,00	133,38	840.294,00 kn

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE

OVK - održ. vijek korištenja (Pravilnik, Prilog 9)	85		
Godina procjene	2021		
Godina izgradnje	1933		
Godina zadnje rekonstrukcije	2000		
G - starost građevine	21		
Rs - relativna starost G/OVK	0,25		
Fk (Pravilnik, Prilog 10)	2,00		
OOVK - predvidivi ostatak održ. korištenja	56,10	0,66	
Zamjenska starost zgrade	28,90		
Linearni otpis vrijednosti zbog starosti	0,34		285.699,96 kn
Preostala vrijednost	0,66		554.594,04 kn
SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE			554.594,04 kn

UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

A DOPRINOSI	86.843,75 kn
B PRIKLJUČCI	16.006,00 kn
C ZEMLJIŠTE	97.878,26 kn
D GRAĐENJE (SVG)	554.594,04 kn
	755.322,05 kn

Prema ovom izračunu, ukupna tržišna vrijednost predmetnih poslovnih prostorija upisanih su u ZU 3743 K.O. Split i to suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) prvi kat, Svačićeva 2 (čest.zgr. 3421/4), i to tri uredska prostora, sala za sastanke i dva sanitarna čvora ukupne površine 133,38 m², sa pripadajućim građevinskim zemljištem pod građevinom, uključivo uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu, iznosi **755.322,05 kn**, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) **755.000,00 kn**.

Dakle, jedinična tržišna vrijednost predmetnih poslovnih prostorija upisanih su u ZU 3743 K.O. Split i to suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) prvi kat, Svačićeva 2 (čest.zgr. 3421/4), i to tri uredska prostora, sala za sastanke i dva sanitarna čvora ukupne površine 133,38 m², sa pripadajućim građevinskim zemljištem pod građevinom, uključivo uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu, iznosi: **755.322,05 kn/133,38 m² = 5.662,93 kn/m².**

8.8. Procjena vrijednosti graditeljskih poboljšica

Nisu evidentirane nikakve graditeljske poboljšice koje bi trebalo uključiti u proračun.

9. ZAKLJUČAK:

Metoda procjenjivanja odabrana je temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost predmetnih poslovnih prostorija upisanih su u ZU 3743 K.O. Split i to suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) prvi kat, Svačićeva 2 (čest.zgr. 3421/4), i to tri uredska prostora, sala za sastanke i dva sanitarna čvora ukupne površine 133,38 m², sa pripadajućim građevinskim zemljištem pod građevinom, uključivo uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu, na dan vrednovanja, razumno predstavljena iznosom od:

755.000,00 kn.

Jedinična tržišna vrijednost predmetnih poslovnih prostorija upisanih su u ZU 3743 K.O. Split i to suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) prvi kat, Svačićeva 2 (čest.zgr. 3421/4), i to tri uredska prostora, sala za sastanke i dva sanitarna čvora ukupne površine 133,38 m², sa pripadajućim građevinskim zemljištem pod građevinom, uključivo uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu, na dan vrednovanja, razumno je predstavljena iznosom od:

5.662,93 kn/m².

Napomena:

Sukladno Čl. 68, st. 1, točka 12 Pravilnika cijena je izražena bez PDV-a.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazane su u kunama.

U Splitu, 23. ožujka 2021. godine.

SUDSKI VJEŠTAK:

MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.



10. OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA

U RH na snazi je Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16,106/18) i Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18).

Od 1. siječnja 2015. PDV-a sukladno čl. 40. st. 1. t. j) i k) Zakona o PDV-u, oslobođena je isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine te isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta. U slučaju ako se prodaju nekretnine koje su prema gore navedenom oslobođene plaćanja PDV-a, tada je načelno kupac takve nekretnine obavezan platiti porez na promet nekretnina, a isporučitelj s te osnove nema obvezu za obračun PDV-a.

Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18), uređuje način i uvijete poreza na promet nekretninama. Domaće i strane fizičke ili pravne osobe izjednačene su glede plaćanja poreza na promet nekretnina ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno. Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 3%. Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili drugoga pravnog posla kojim se stječe nekretnina, a javni bilježnici odnosno sudovi dostavljaju podatke Poreznoj upravi u zakonski propisanom roku. Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

Neovisno podliježe li promet nekretnina obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina ili PDV-u, ili prijenos porezne obveze, svaki promet prijavljuje se na obrascu Prijave prometa nekretnina u zakonski određenom roku. Dakle, isporučitelj koji na isporuku obračunava PDV obavezan je u roku od 30 dana od dana isporuke prijaviti isporuku te nekretnine nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu isporučitelja podnošenjem obrasca Prijave prometa nekretnina elektroničkim putem.

11. UPORABA DOKUMENTA

Izvršen je vizualni pregled nekretnine sa fotozapisom.

U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu te podaci iz dokumenata dostavljenih od strane Naručiitelja.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručiitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.

Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti iznešeno je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja voda, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio niti od Naručiitelja dobio podatke o postojanju neupisanih prava, tereta niti drugih ograničavajućih okolnosti na procjenjivanoj nekretnini.

Predmet ovog Procjembenog elaborata (Nalaza i mišljenja) nije provjera imovinsko – pravnog stanja niti provjera s upravno – pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Ovaj Procjembeni elaborat izrađen je, kako je ranije navedeno, radi pobijanja pravnih radnji (v.p.s. 750.000,00 kn) i ne smije se koristiti u druge svrhe.

12. IZJAVA PROCJENITELJA

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

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

Nadalje izjavljujem:

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

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

Stručna sprema procjenitelja:

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

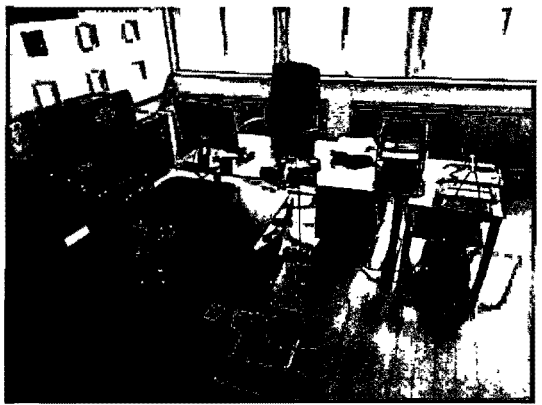
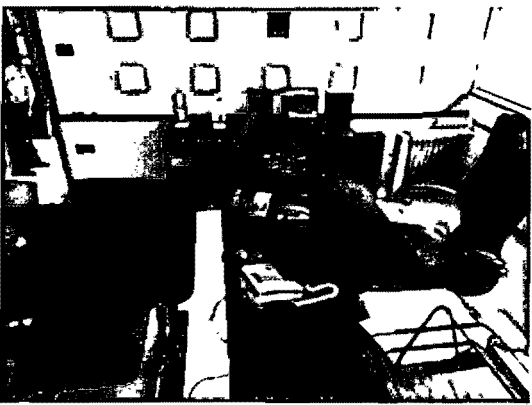
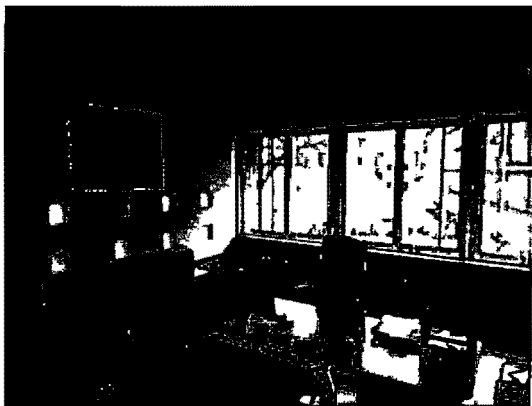
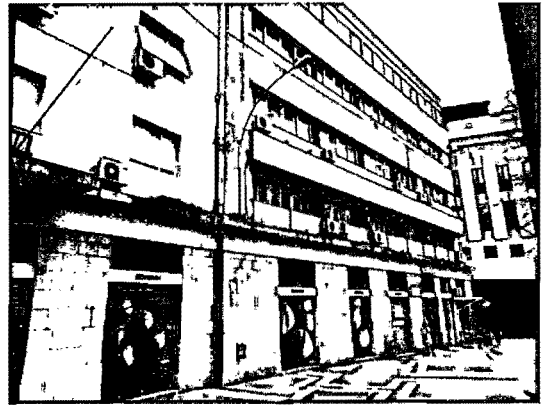
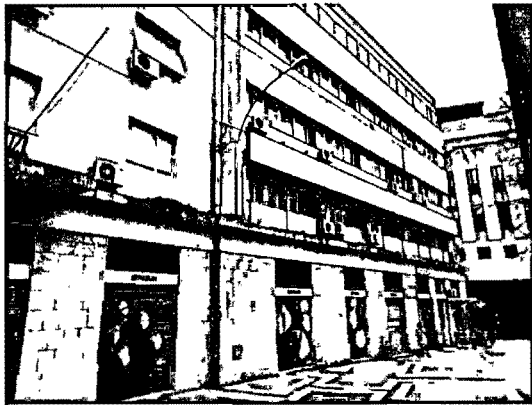
Uz navedeno sam još i ovlašten inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2595.

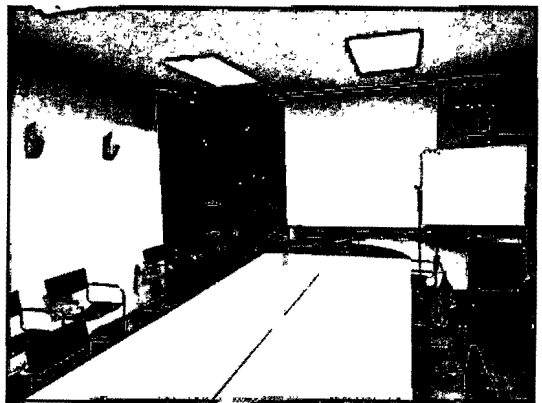
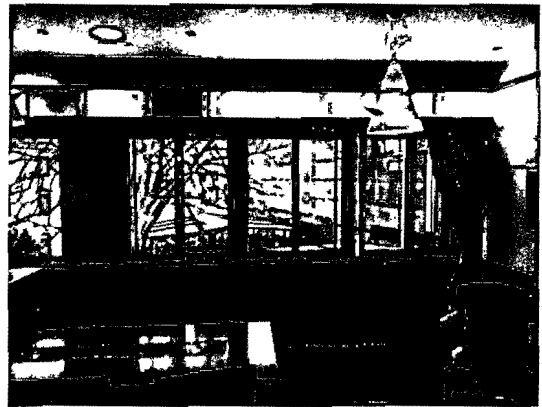
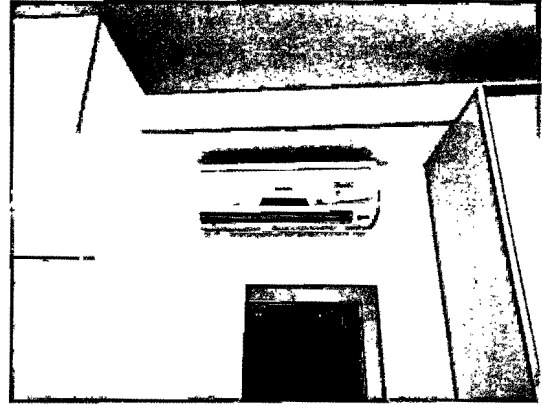
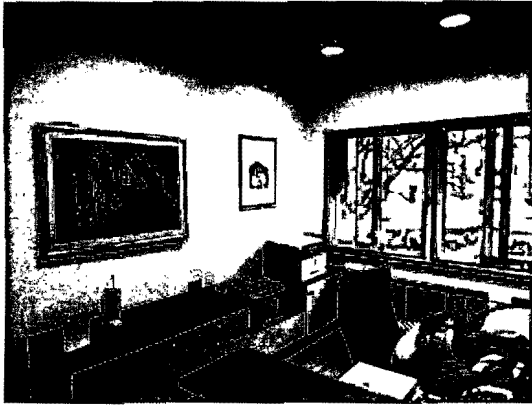
13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA

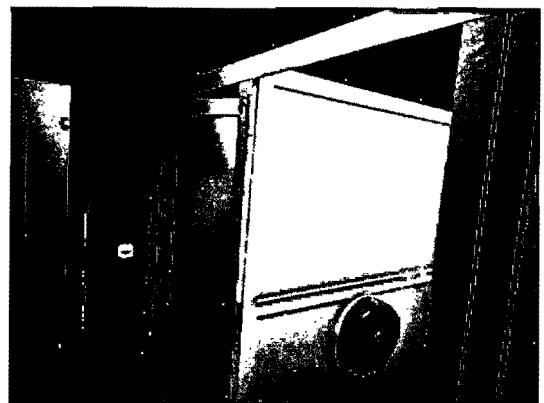
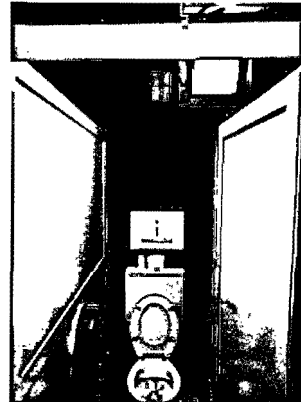
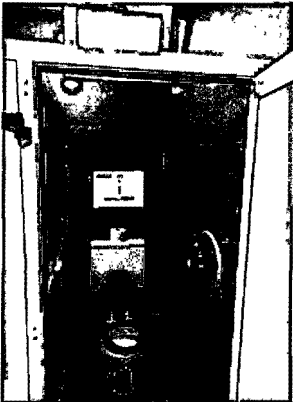
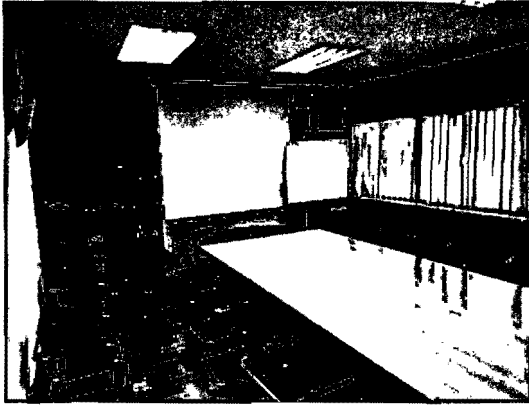
Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine te je u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa:

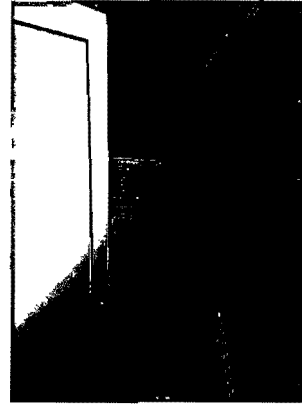
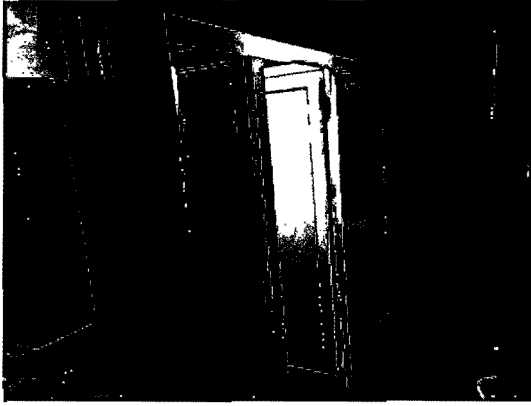
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 122/2015
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17, 39, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/18, 113, 118, 119/19)
- Zakon o izvlaštenju i utvrđivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18)
- PPU i GUP Grada Splita (Službeni glasnik Grada Splita)
- Odluka Grada Splita o komunalnom doprinosu
- Zakon o vodama (NN 66/19, 125/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 56/13, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 83/15, 42/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Pravilnik o načinu izračuna GBP zgrade (NN 93/17)
- Pravilnik o građevinskom otpadu i otpadu koji sadrži azbest (NN 69/16)
- Uredba o najvišem iznosu naknade za priključenje građevina i drugih nekretnina na komunalne vodne građevine (NN 109/11)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/2019)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Instituta građevinarstva Hrvatske 3/18)
- Pokazatelji troškova građenja 2017. god.(HKA)
- Pregled tržišta nekretnina RH 2012-2017 god
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Uhlir, Majčica
- Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti prema novom modelu izračuna na lokalnoj razini (razdoblje 2014.-2016.) <https://razvoj.gov.hr/>
- <http://buka.haop.hr/>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- financijska stabilnost <https://www.hnb.hr/documents>

14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA

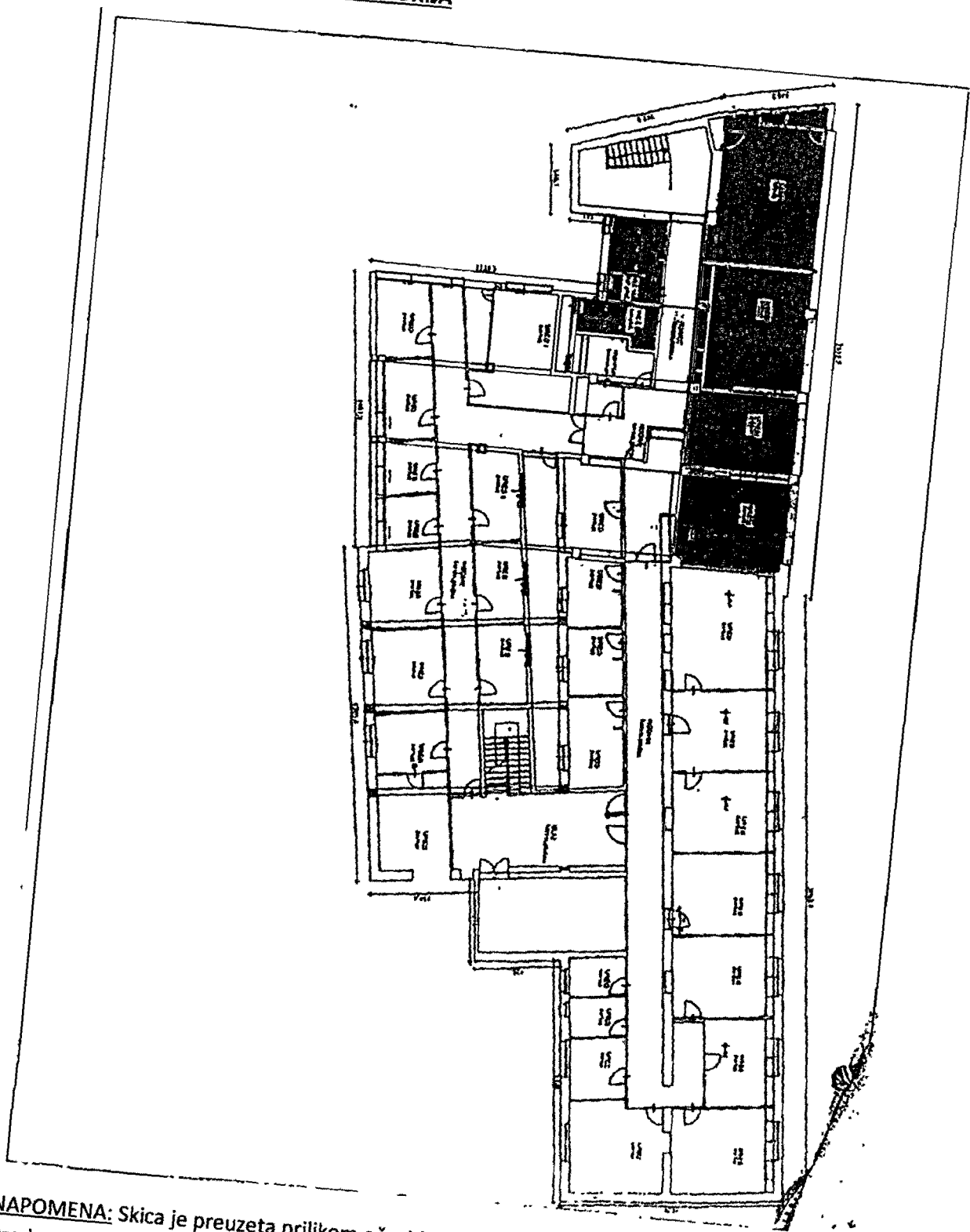








15. SKICA PREDMETNIH PROSTORIJA



NAPOMENA: Skica je preuzeta prilikom očevida na licu mjesta, a prikazuje tlocrt 1. kata zgrade. Predmetne prostorije su osjenčene (tamne).

16. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 3743 K.O. SPLIT)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 11.03.2021. 23:33

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 3743

Broj zadnjeg dnevnika: Z-47772/2018
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	šlv	m ²	
1.	ZGR 978	KUĆA			58	
2.	ZGR 3421/1	KUĆA			383	
3.	ZGR 3421/2	ZGRADA			88	
4.	ZGR 3421/3	ZGRADA			161	
6.	ZGR 3421/4	ZGRADA			288	
6.	ZGR 3421/5	ZGRADA			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: UPI-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 auzprostorija, površine 365,00 m ² , sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4 (čest. zgr. 3421/1). DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
2.1	sa pravom korištenja: KONSTRUKTOR, 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 m ² , 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 m ² , 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 m ² sa pravom sukorištenja stubišta, kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade. 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 m ² , sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 2 (čest. zgr. 3421/4). DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
2.1	sa pravom korištenja: KONSTRUKTOR, 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.	
6.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) drugi kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 265,00 m ² , 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) treći kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija površine 205 m ² sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade. DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	pravo korištenja ima: HIDROELEKTRANA NA CETINI OMIŠ	
8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)		
četvrti kat, koji se sastoji od "crvenog kutića" površine 265,00 m ² , sa pravom sukorištenja stabišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 2 (čest. zgr. 3421/4).		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
2.1	sa pravom korištenja: KONSTRUKTOR PODUZEĆE U SPLITU	ZA 1/2
	HIDROELEKTRANA NA CETINI OMIŠ	ZA 1/2
8.1	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.	
9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)		
stan na IV.(četvrtom) katu u površini od 88,79 m ² , označen br. 1, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, blagavanice, kupaonice, hodnika, balkona, na č.zgr.3421/1		
9.1. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
VICKOVIĆ LINDA, OIB: 93506296626, PUT SV. LOVRE 55D, 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 m ² , a sastoji se od dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, kupaoalice i balkona;		
	KESIĆ IVANKA, OIB: 40368798903, SVAČIĆEVA 4, 21000 SPLIT	1/3
	KESIĆ GORAN, OIB: 80609779309, SVAČIĆEVA 4, 21000 SPLIT	1/3
	KESIĆ ŽELJANA, OIB: 64688039694, ULICA LUKE BOTIĆA 6, 21210 SOLIN	1/3
10.1	ZABILJEŽBA , Pred. 7. lipnja 2016. Z-11170/16 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja upisa Gorana Kesića iz Splita, Svačićeva 4 i Željane Kesić iz Solina, Luke Botića 6, kojim traže uknjižbu prava vlasništva stana na četvrtom katu, u površini od 66,71 m ² , koji se nalazi u zgradi označenoj kao čest. zgr. 3421/1, ulica Svačićeva 4, na svoja imena, za po 1/2 dijela.	
10.2	ZABILJEŽBA , Pred. 10. siječnja 2017. Z-781/17 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja Ivanke Kesić, iz Splita, Svačićeva 4, kojim traži uknjižbu prava vlasništva stana na IV. četvrtom katu, u površini od 66,71 m ² , a koji se nalazi u zgradi označenoj kao čest. zgr. 3421/1.	
11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)		
stan na IV. (četvrtom) katu, označen br. 2, površine od 43,98 m ² , koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoalice, hodnika i balkona, sagrađen na č.zgr.3421/2		
DUČIĆ MARIO, OIB: 16348542303, SPLIT, SVAČIĆEVA 4		
12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)		
poslovnog prostora položenog u prizemlju, u površini od 975,00 m ² .		
12.1. Suvlasnički dio etaže: 1/3		
UJEVIĆ MISLAV, OIB: 75434574280		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/3 UJEVIĆ HRVOJE, OIB: 77764393942	
12.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/9 ZORICA ANTE, OIB: 68212735396, SPLIT, KMANSKI PRILAZ I /III	
12.4.	Suvlasnički dio etaže: 1/9 ZORICA MARA, OIB: 77516361914, SPLIT, KMANSKI PRILAZ I /III	
12.5.	Suvlasnički dio etaže: 1/9 ZORICA JELENA, OIB: 99839879037, NAZOROV PRILAZ 5C, 21000 SPLIT	
13.	Svlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) stan na IV. (četvrtom) katu, označen br. 3, šifra stana 004, površine 36,21 m ² , koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, tušnika i hodnika, Ulica Kralja Petra Svačića 4. ŠORE IVANKA, OIB: 41902134776, SPLIT, KRALJA PETRA SVAČIĆA 4	ROĐ. 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		
1.			
1.1	Ispušteno prikazati pravo služnosti iz 1929 god., upisane pod br. Z-151/29.		
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 m ² , uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od osamstopedesettisuća eura i mušgređica, na korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT	850.000,00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 2			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Pred. 28. travnja 2010. Z-3932/10 Na teret drugog 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. 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	
3. Na suvlasnički dio: 2			
3.1	Pred. 28. travnja 2010. Z-3933/10 Na teret II (drugog) kata, koji se sastoji od uredskih protorija i nuzprostorija, površine 365,00 m ² , 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 zaloga u ukupnom iznosu od jedammilijundevetstočetdesetpettisućadvjestožezdesetri 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	
4. Na suvlasnički dio: 2			
4.1	Pred. 26. listopada 2011. Z-11277/11 Na teret drugog 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 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	
4.2	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 m ² 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	
2. Na suvlasnički dio: 3			
2.1	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 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	
2.2	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			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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 m2, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od osamstopeidesetisuća eura i nuzgredica, na korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT	850.000,00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 6			
2.1	Pred. 28. travnja 2010. Z-3932/10 Na teret drugog kata koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija površine 265,00 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 stodevedesetpetmilijunakuma uz pripadajuća kamate i nuzgredica, a sve u korist: SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	195.000.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 6			
3.1	Pred. 28. travnja 2010. Z-3933/10 Na teret II (drugog) kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 265,00 m2, 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 zalogu u ukupnom iznosu od jedannmilijundevetstočetdesetpetisućadvjestošeždesettri eura i tridesetdva centa u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za kamate, naknada, troškove i ostale nuzgredice, u korist: SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	1.945.263,32 EUR	
4. Na suvlasnički dio: 6			
4.1	Pred. 26. listopada 2011. Z-11277/11 Na teret drugog kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 265,00 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 sedannmilijunapetstotisuća 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	
4.2	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: 11			
1.1	Pred. 08. srpnja 2013. Z-7621/13 Na teret stana na IV. (četvrtom) katu, označen br. 2, a na temelju Ugovora o darovanju nekretnine od 05. srpnja 2013. godine, uknjižuje se pravo doživotnog stanovanja, u korist: PILIĆ MIRA, OIB: 61447242640, SPLIT, KRALJA PETRA SVAČIĆA 4		
1. Na suvlasnički dio: 12			
1.1	Pred. 20. studenoga 2008.god. Z-15458/08 Na teret poslovnog prostora pov.975,00m2, vlasništva Ujević Srdana, Mislava i Hrvoja za po 1/3 dijela, a na temelju Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava broj:48763/08 od 17. studenoga 2008.god., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od pedesetisuća eura u kunsjoj protuvrijednosti s pripadajućim kamatama i nuzgredicama, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D.	50.000,00 EUR	"GLAVNI ULOŽAK"

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Vidi "SPOREDNI ULOŽAK", Z.U.449, K.O. Split		
3. Na suvlasnički dio: 2			
3.1	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 zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od tridesetjedanmilijundevetstopeštaestisućacetiristodvadesetosam 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	
3. Na suvlasnički dio: 2			
3.2	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE upisane pod st. 5.1 (poslovni broj Z-16274/16>Z-13850/17).		
4. Na suvlasnički dio: 3			
4.1	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 zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od tridesetjedanmilijundevetstopeštaestisućacetiristodvadesetosam 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	
4.2	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE upisane pod st. 6.1 (poslovni broj Z-16274/16).		
5. Na suvlasnički dio: 6			
5.1	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 zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od tridesetjedanmilijundevetstopeštaestisućacetiristodvadesetosam 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	
5.2	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE upisane pod st. 7.1 (poslovni broj Z-16274/16>Z-13850/17).		
6. Na suvlasnički dio: 9			
6.1	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, SVAČIĆEVA 4, 21000 SPLIT		vezano uz B 9.1 (9.1.1), (9.2.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.03.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.03.2021. 23:33

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		22/2	SUPOVAL	1600	3		
			NEPLODNO	1500			
		22/3	SUPOVAL	62	4		
			NEPLODNO	62			
		26/2	PIJAT	1878	3		
			NEPLODNO	1878			
		27/1	STINICE	210	4		
			NEPLODNO	210			
		28/1	STINICE	1992	4		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1992			
		28/4	STINICE	3	4	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	3			
		34/1	PIJAT	5176	4		
			NEPLODNO	5176			
		34/2	PIJAT	758	4		
			ORANICA	758			
		39/2	DUJE	1900	16		
			NEPLODNO	1900			
D		39/3	DUJMOVAČA	7431	10, 16		
			NEPLODNO	7431			
D		39/4	DUJE	1434	10, 16		
			NEPLODNO	1434			
		39/8	DUJMOVAČA	22	16		
			NEPLODNO	22			
		39/9	DUJE	463	15		
			NEPLODNO	463			

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
		10428/1	SVAČIĆEVA 2,4	383	49		
			ZGRADA	383			
		10428/2	SVAČIĆEVA UL.	88	49		
			2 ZGRADE	15			
			DVOR	73			
		10428/3	SVAČIĆEVA ULICA	161	49		
			ZGRADA	161			
		10428/4	SVAČIĆEVA 4 A	58	49		
			ZGRADA	58			
		10429/1	TINA UJEVIĆA 2	288	49		
			ZGRADA	288			
		10429/2	SVAČIĆEVA 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	SLAVIĆEVA ULICA	64	38		
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	46			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	8			
			DVORIŠTE	10			
		10490/1	SLAVIĆEVA ULICA	99	49		
			ZGRADA	99			
		10494/2	SLAVIĆEVA 39,41,43	422	49	KD	
			ZGRADA	422			
		10495/1	SLAVIĆEVA ULICA	297	49		
			DVOR	297			
		10495/2	LAVČEVIĆA ULICA	368	49		
			DVOR	368			
		10495/3	SLAVIĆEVA 45	137	49		
			ZGRADA	137			
		10495/4	SLAVIĆEVA 47	194	49		
			ZGRADA	194			

18. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA (k.č.z. 10429/1 K.O. Split), MJ 1:1000

Firefox

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gw/OSSViewerPrint.html>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.O. SPLIT, 32935
k.č. br.: 10429/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisu 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 12.03.2021

- osiguranje mogućnosti kolnog pristupa uz posebno reguliranje, za urgentni promet i za reprezentativne potrebe,
- parkirališne potrebe za potrebe stanovništva osigurati na javnim parkiralištima ili u javnim garažama izvan područja,
- sve intervencije na ovom prostoru moguće isključivo uz posebne uvjete i suglasnost nadležne službe zaštite.

8.3.1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine

Članak 51.

Opća pravila

- zaštita, održavanje i uređivanje povijesne baštine, uz zadržavanje mjerila parcelacije i gradnje,
- zadržavanje postojeće urbane strukture i mreže javnih površina,
- zadržavanje postojeće raznolikosti visina uličnih građevina posebno imajući u vidu vrijednost i oblikovnu dovršenost građevina, te ambijentalne karakteristike i kvalitete cjeline,
- zaštita i zadržavanje kvalitetnih stabala na uličnim parcelama; čuvanje i obnova postojećih drvoreda i mogućnost sadnje novih,
- neizgrađene zelene dvorišne površine i kvalitetna pojedinačna stabla obavezno sačuvati,
- sve intervencije na ovom prostoru moguće isključivo uz posebne uvjete i suglasnost nadležne službe zaštite.

Posebna pravila – mješovita namjena M1 i M2

Omogućava se nova izgradnja, zamjena postojećih građevina te uređenje javnih i drugih prostora temeljem ovog Plana uz slijedeće uvjete:

- za novu gradnju i zamjene građevina k_{gP} , E, k_{gE} , usklađeno s lokalnim stanjem i prosječnim obilježjima zona, posebno sa susjednim građevinama, u skladu s posebnim uvjetima i uz suglasnost nadležne službe zaštite kulturne baštine.

Svačićeva ulica (P1)

Unutar obuhvata od cca 11000 m² omogućava se gradnja poslovnih, stambenih, kulturnih i turističkih sadržaja, maksimalni BRPN 18000 m² (obvezno nestambeno prizemlje i 1. kat za građevine uz Svačićevu i Manderovu) i javni garažni kapaciteti 300 GM.

Obvezna provedba urbanističko arhitektonskog natječaja na temelju programa i programskih smjernica prihvaćenih od Gradskog poglavarstva. Obvezna izrada detaljnog plana uređenja.

Vukasovićeva ulica (P2)

Unutar obuhvata od cca 5200 m² omogućava se gradnja poslovno - stambenih sadržaja (maksimalno 5 nadzemnih etaža), maksimalni BRPN 3000 m² (obvezno nestambeno prizemlje).

Obvezna provedba urbanističko arhitektonskog natječaja na temelju programa i programskih smjernica

prihvaćenih od Gradskog poglavarstva. Obvezna izrada detaljnog plana uređenja.

Dražanac (P3)

Unutar obuhvata od cca 1700 m² omogućava se gradnja poslovno - stambenih sadržaja, maksimalni BRPN 3200 m² i javni garažni kapaciteti 100 GM. Obvezna provedba urbanističko arhitektonskog natječaja na temelju programa i programskih smjernica prihvaćenih od Gradskog poglavarstva.

Bačvarija (P4)

Unutar obuhvata od cca 2400 m² omogućava se nova stambeno poslovna izgradnja (obvezno nestambeno prizemlje) uz maksimalni BRPN 3600 m² i javna garaža kapaciteta minimalno 100 GM.

Obvezna provedba urbanističko arhitektonskog natječaja na temelju programa i programskih smjernica prihvaćenih od Gradskog poglavarstva. Obvezna izrada detaljnog plana uređenja.

Posebna pravila – javna i društvena namjena

- prema programu i normativima osnovne namjene,
- omogućava se izgradnja novih građevina temeljem ovog Plana, uz posebne uvjete i suglasnost nadležne službe zaštite: visinu građevine uskladiti s prevladavajućom visinom građevina iste tipologije i lokalnim uvjetima, najveća izgrađenost $k_{gN}=0,5$ i $k_{gP}=0,80$, maksimalni $k_{gN}=2,0$,
- omogućava se zamjena postojećih građevina temeljem ovog Plana, uz posebne uvjete i suglasnost nadležne službe zaštite, uz mogućnost povećanja k_{gN} do 20%, do maksimalno $k_{gN}=2,0$, maksimalni $k_{gP}=0,80$ te uz poštivanje odmaka građevine od ruba parcele pola visine do vijenca građevine,
- omogućava se rekonstrukcija (nadogradnja, dogradnja) temeljem ovog Plana, uz posebne uvjete i suglasnost nadležne službe zaštite, maksimalne nadograđene/dograđene površine jednake površini karakteristične etaže postojeće građevine, uz poštivanje tipoloških obilježja građevine.

8.3.1.3. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićenih dijelova niske gradnje

Članak 52.

Opća pravila

- zaštita, održavanje i uređivanje cjelina koje imaju vrijednost povijesne baštine, uz poštivanje mjerila gradnje,
- zadržavanje postojeće urbane mreže, s karakteristikama otvorenog bloka, odnosno rubne gradnje slobodno stojećih ili dvojnih građevina uz ulicu, sa predvrtovima,
- zadržavanje postojeće prevladavajuće visine građevina, građevinske i regulacijske linije,
- zaštićene građevine ili valorizirane kao građevine vrijednih tipoloških značajki kroz izradu

konzervatorskih studija i propisanih detaljnijih planova, ne mogu se rušiti i graditi zamjenske građevine, ili rekonstruirati bez posebnih uvjeta i suglasnosti nadležne službe,

- nije moguće smanjivanje postojećih javnih zelenih površina, obvezno zaštita i zadržavanje kvalitetnih stabala na uličnim parcelama, čuvanje i obnova postojećih drvoreda i mogućnost sadnje novih,
- uređivanje dvorišta s time da nije moguća gradnja u dvorištima (u unutrašnjosti otvorenog bloka) moguće je samo uklanjanje postojećih pomoćnih i drugih građevina,
- javna garaže i javna parkirališta u pravilu se smještaju na obodu područja zaštite, veličinom primjereni zaštiti predjela i kapacitetu pristupnih ulica.

Posebna pravila – mješovita namjena M1 i stambena namjena

Omogućava se nova izgradnja, zamjena postojećih građevina te uređenje javnih i drugih prostora temeljem ovog Plana uz sljedeće uvjete:

- za novu izgradnju slobodno stojećih građevina $P_{p_{min}}=500 \text{ m}^2$; $k_p=0,25$, $E=P_0+P+2$, $k_p=1,75$, $k_p N=0,75$, minimalna širina fronte građevne čestice slobodno stojeće građevine (ulične strane parcele) $i_{min}=14 \text{ m}$, maksimalna tlocrtna površina pod nadzemnim dijelom građevine za slobodnostojeće građevine 250 m^2 , maksimalni $k_p P=0,5$, minimalna udaljenost građevine od granica čestice $V/2$ (h je visina građevine do vijenca), ukoliko se nova (jedna) građevna čestica formira između dvije izgrađene čestice $P_{p_{min}}=300 \text{ m}^2$ uz $k_p=0,25$, $E=P_0+P+2$, $k_p N=0,75$, $k_p=1,50$,
- za područja gdje lokalni uvjeti to dopuštaju (prosječna visina u uličnom potezu) dozvoljava se izgradnja slobodno stojeće građevine na $P_{p_{min}}=800 \text{ m}^2$; $k_p=0,25$, maksimalna visina $E=P_0+P+3$, uz obvezni ravni krov, maksimalni $k_p N=1,0$, $k_p=2,0$, $k_p P=0,5$, minimalna udaljenost građevine od granica čestice $V/2$ (V je visina građevine do vijenca), maksimalna tlocrtna površina pod nadzemnim dijelom građevine za slobodnostojeće građevine 300 m^2 ,
- udaljenost građevine (građevni pravac) od ulice odnosno regulacijskog pravca mora biti usklađena s prevladavajućom istom udaljenošću postojećih građevina u uličnom potezu ali ne manja od 4 m ,
- za novu izgradnju dvojnih građevina $P_{p_{min}}=250 \text{ m}^2$; maksimalna tlocrtna površina dvojne građevine ukupno 300 m^2 , $k_p=0,25$, $E=P_0+P+2$, $k_p=1,50$, $k_p N=0,75$, minimalna širina fronte građevne čestice slobodno stojeće građevine (ulične strane parcele) $i_{min}=10 \text{ m}$, maksimalni $k_p P=0,5$, minimalna udaljenost građevine od granica parcele $V/2$ (V je visina građevine do vijenca),
- ukoliko se postojeća građevina većih pokazatelja izgrađenosti od gornjih zamjenjuje novom $k_p N$ se može zadržati uz zadovoljenje standarda smještaja vozila u mirovanju prema normativu,

- minimalno 30% površina građevne čestice obraditi kao zelenu površinu, uključujući visoko i nisko zelenilo.

Posebna pravila – javna i društvena namjena

- prema programu i normativima osnovne namjene,
- omogućava se izgradnja novih građevina temeljem ovog Plana, uz posebne uvjete i suglasnost nadležne službe zaštite: visinu građevine uskladiti s prevladavajućom visinom građevina iste tipologije i lokalnim uvjetima, najveća izgrađenost $k_p=0,40$ i $k_p P=0,80$, maksimalni $k_p N=1,6$, minimalna udaljenost građevine od ruba parcele pola visine do vijenca građevine,
- omogućava se zamjena postojećih građevina temeljem ovog Plana, uz posebne uvjete i suglasnost nadležne službe zaštite, uz mogućnost povećanja $k_p N$ do 20%, do maksimalno $k_p N=1,6$, maksimalni $k_p P=0,80$,
- omogućava se rekonstrukcija (nadogradnja, dogradnja) temeljem ovog Plana, uz posebne uvjete i suglasnost nadležne službe zaštite, maksimalne nadograđene/dograđene površine jednake površini karakteristične etaže postojeće građevine, uz poštivanje tipoloških obilježja građevine.

8.3.1.4. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićene blokovske izgradnje XIX. i XX. stoljeća

Članak 53.

Opća pravila

- zaštita, održavanje i uređivanje cjelina koje imaju vrijednost povijesne baštine, uz zadržavanje mjerila parcelacije i gradnje,
- zadržavanje postojeće urbane strukture i mreže javnih površina, zadržavanje postojećih zatvorenih ili poluzatvorenih blokova bez nove gradnje u unutrašnjosti blokova, osim kroz zamjenu postojećih legalnih građevina,
- zadržava se postojeći kontinuirani građevinski pravac,
- zadržavaju se postojeće kontinuirane visine vijenaca građevina,
- ispod postojećih urednih zelenih površina nije moguća gradnja osim ukoliko se ne gradi na način da se sačuva zelena površina ili da se ne smanjuje ukupna površina zelenila,
- zaštita i zadržavanje kvalitetnih stabala na uličnim parcelama, čuvanje i obnova postojećih drvoreda te sadnja novih, gdje postojeći uvjeti to omogućavaju,
- omogućava se uređivanje dvorišta postojećih blokova s time da je u unutrašnjosti bloka moguće samo uklanjanje ili zamjena postojećih građevina (izgrađenost unutrašnjosti bloka ne može se povećati bez izrade detaljnijeg plana uređenja), omogućava se izgradnja podzemnih potpuno ukopanih garaža.

20. GRAFIČKI DIO GUP-a GRADA SPLITA (URBANA PRAVILA)

Urbana pravila

1. VISOKOKONSOLIDIRANA PODRUČJA

- 1.1. Zaštita i revitalizacija povijesne baštine - povijesna jezgra Splita
- 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine
- 1.3. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićenih dijelova niske gradnje
- 1.4. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićene blokovske izgradnje XIX. i XX. stoljeća
- 1.5. Zaštita, uređivanje i dogradnja vrijedne niske izgradnje u obalnom području - prostori Bačvice, Meje
- 1.6. Vrijedno priobalno područje Bačvice - stroga zaštita, prenamjena u javne sadržaje
- 1.7. Park šuma Marja - zaštita i održavanje
- 1.7a. Parkovi Zvončac, Sustipan, Strossmayerov i Vidovića park
- 1.7b. Park šuma s postojećim građevinama južno od Šetališta i, Meštrovića
- 1.7c. Park šuma s mogućom rekonstrukcijom postojećih građevina za javne sadržaje i ekskluzivni turizam - Vila Dalmacija
- 1.7d. Park šuma s mogućom rekonstrukcijom i dogradnjom postojećih sadržaja
- 1.8. Dovršeni kompleksi jedne, pretežito javne namjene - posebno vrijedni - zaštita namjene, uređivanje i moguća dopuna potrebnim sadržajima
- 1.9. Prirodne plaže, zaštita namjene i uređenje
- 1.9a. Uredene plaže u zaštićenim i vrijednim područjima

2. KONSOLIDIRANA PODRUČJA

- 2.1. Zaštita i uređivanje dovršenih naselja
- 2.1a. Zaštita i uređivanje dovršenih naselja u kontaktnoj zoni Marjana
- 2.2. Zaštita i uređivanje novijih prostora visoke gradnje
- 2.3. Zaštita i uređivanje pretežito dovršenih prostora mješovite gradnje
- 2.4. Zaštita, uređivanje i dogradnja planiranih naselja niske gradnje na bivšoj i novijoj periferiji
- 2.5. Uređivanje i urbana obnova pretežito izgrađenih prostora mješovite gradnje
- 2.6. Zaštita i uređivanje pretežito dovršenih cjelovitih kompleksa jedne namjene
- 2.7. Uređivanje, urbana obnova i dogradnja kompleksa jedne namjene
- 2.8. Zaštita, formiranje, održavanje i njegovanje parkova
- 2.9. Umjetne plaže - nasute; uređivanje, pošumljavanje

3. NISKOKONSOLIDIRANA PODRUČJA

- 3.1. Sanacija, uređivanje i urbana obnova djelomično izgrađenih prostora mješovite izgradnje
- 3.2. Nova regulacija na pretežito netzgrađenom prostoru
- 3.3. Djelomično izgrađeni prostori - postojeća regulacija na temelju usvojenih planova
- 3.4. Zaštitne i vrijedne pejzažne površine
- 3.5. Vrijedne pejzažne površine s rekreacijskim i turističkim sadržajima

GP Gradski projekti



obuhvatiti pojedinačnih zahvata

Granice




--- obuhvat GUP-a

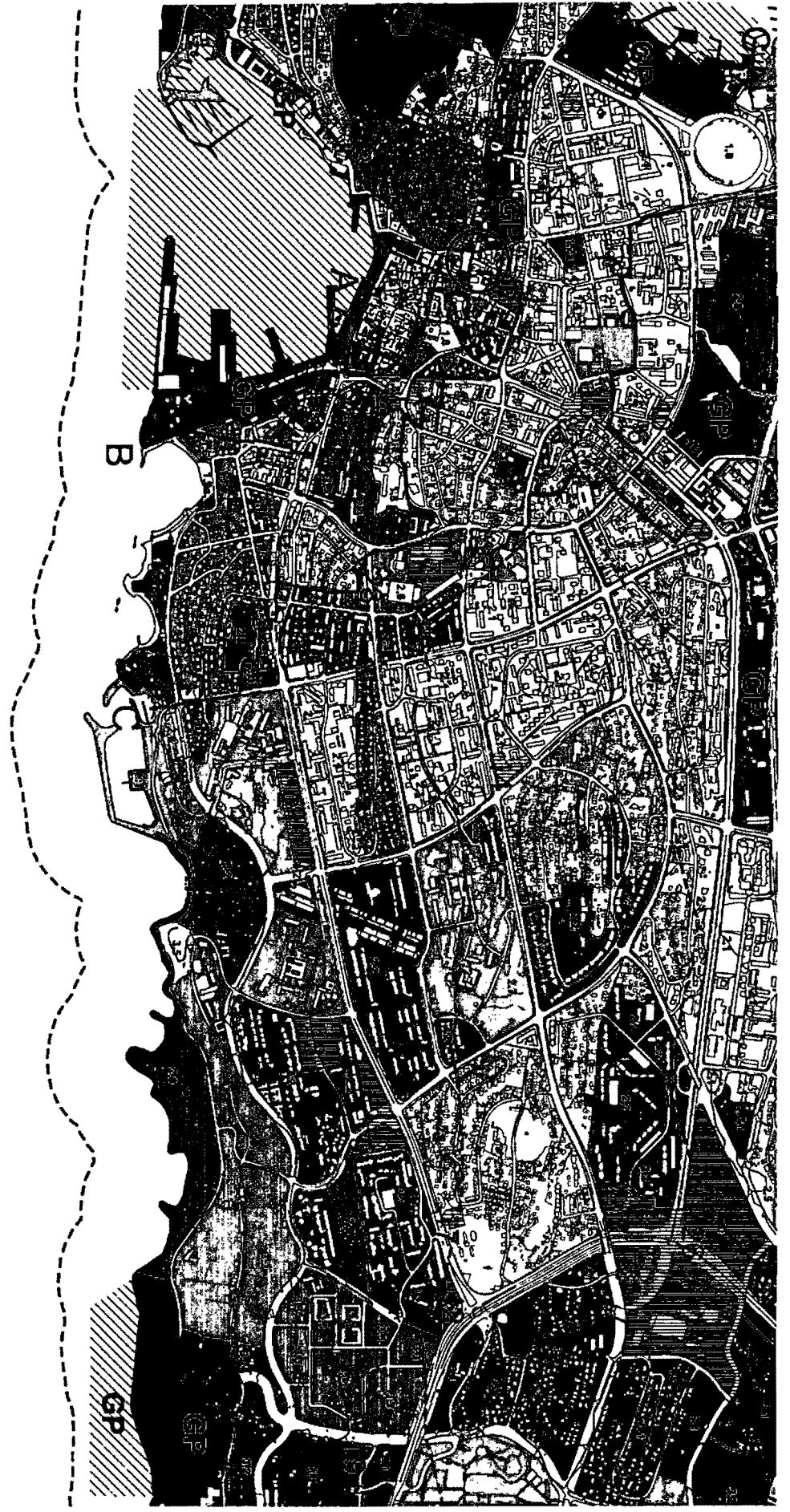
--- zaštićeno obalno područje mora

— Kulturno - povijesna cjelina Grada Splita
 = Zona "A"
 = Zona "B"

Zone zaštite "A" i "B" utvrđene Rješenjem Ministarstva kulture:
 Klasa: UP-612-08/08-06/0273; Urbroj: 532-04-03-01/4-10-5 od 22.10.2010.

Dio povijesnog gradskog tkiva - kulturno dobro od lokalnog značaja
 Zona "C"

  			
Zupanije splitsko-dalmatinska		Grad Split	
Naziv prostornog plana:		Cijelne izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita	
Naziv kartografskog prikaza:		Urbana pravila	
Broj kartografskog prikaza:		4.b	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:20000
Odluka o izradi izmjena i dopuna: "Službeni glasnik Grada Splita", broj 28/11		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Splita, broj 3/12"	
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 08. studenoga 2011.		Javni uvid održan: od 17. studenoga do 24. studenoga 2011.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ružica Betinčić - Santro, dipl. ing. arh.	
Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (78/07, 38/09, 53/11, 90/11) Klasa: 330-02/11-02/2 Urb.: 531-06-12-2		Zagreb, 04. siječnja 2012.	
Pravna osoba koja je izradila plan:		Institut IGH d.d. Zavod za prostorno planiranje Opatički zvonik u KC Split	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba: dr. sc. Zrinka Rudež, dipl. ing. arh.	
Odgovorna voditeljica plana:		Ivana Rojčić, dipl. ing. arh.	
Stručni tim u izradi plana: IGH d.d. Ivana Rojčić, dipl. ing. arh. Oražben Perjević, dipl. ing. arh. Goran Barbić, mag. ing. arh. Dr. sc. Goran Vego, dipl. ing. grad.		Grad Split Branka Hincica, dipl. ing. arh. Ivana Hincica, dipl. tur. Aure Markić, prof. Mikša Begović, ing. oec. Kapar d.o.o. Arco Kovačević, dipl. ing. st.	
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednica predstavničkog tijela: Nevanka Bečić	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjereva:		Pečat nadležnog tijela:	



POUKA O PRAVNOM LJEKU:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena posebna žalba.

DNA:

- pun. tužitelja;
- pun. tuženika;
- vještaku (nakon uplate);
- u spis



Broj zapisa: 1789a-3d442

Kontrolni broj: 05c3d-d14eb-b73a6

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IVANA MADUNIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI 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, Trgovački sud u Splitu potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

23. PRESLIK ZAPISNIKA SA ROČIŠTA O OČEVIDU OD 12. OŽUJKA 2021. G.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
21000 SPLIT, Sukoišanska 6

Poslovni broj: P-231/19 -16

Z A P I S N I K

sa ročišta o očevidu uz sudjelovanje vještaka radi izvođenja dokaza očevidom na licu mjesta u Splitu, Svačićeva 4, dana 12. ožujka 2021.

PRISUTNI OD SUDA:

Ivana Mađunić, sudac
Silvija Marasović, zapisničar
Obstinatio d.o.o., sudski vještak

TUŽITELJ: KONSTRUKTOR INŽENJERING d.d. u stečaju, Split

TUŽENIK: KONSTRUKTOR PLAN d.o.o., Split

Započeto u 12,00 sati

Za tužitelja: nitko, dostava poziva uredno iskazana

Za tuženika: zamjenik punomoćnika Jelena Galić, odvjetnička vježbenica u Odvjetničkom društvu Krka & Krka, punomoć u spisu i Željko Žderić, bivši ZZ tužitelja i sadašnji ZZ tuženika.

Utvrđuje se da je sukladno rješenju ovog suda od dana 27. listopada 2020. sud pristupio na lice mjesta u Splitu, Svačićeva 4 na okolnosti utvrđenja tko je posjednik predmetne nekretnine, te izvršio pregled s naprijed navedenim osobama.

Predmetna nekretnina nalazi se na prvom katu, s time da kada se ulazi u zgradu-predmetne prostorije Konstruktor inženjeringa d.d. u stečaju se nalaze na desnu stranu. Na navedenom ulazu se nalazi natpis Konstruktor plan d.o.o.

Na ulazu u predmetne poslovne prostorije nalazi se predprostor, te su pregledane unutrašnje prostorije koje se sastoje od 3 uredska prostora u kojoj su smješteni i direktor Željko Žderić i tajnica i sala za sastanke.

Vrši se pregled dijela prostorija koje čine sanitarne čvorove.

U ovaj čas punomoćnica tuženika prilaže u sudski spis skicu predmetnih prostorija uz napomenu kako zatamnjene prostorije čine predmet današnjeg očevida.

U ovaj čas direktor napominje kako je predmetom spornog ugovora bio i hodnik, a koji je prikazan na skici priloženoj u sudski spis, između prikazanih označenih zatamnjenih prostorija. U ovaj čas ZZ napominje kako su instalacije pomiješane i nedjeljive.

Sud donosi

rješenje

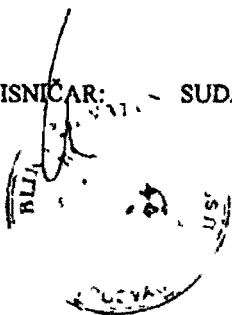
Nalaže se sudskom vještaku da u roku od 30 dana izradi pisani nalaz i mišljenje na okolnosti procijenjene vrijednosti predmetne nekretnine, a sukladno rješenju suda P-231/2019 od 27. listopada 2020.

Dovršeno u 12,20 sati.

ZAPISNIČAR: SUDAC:

VJEŠTAK:

STRANKE:



OBSTINATIO d.o.o.
Put Firula 29, SPLIT

OBSTINATIO d.o.o.
Put Firula 29, SPLIT