



AGENCIJA MIJANOVIĆ D.O.O.

📍 Hrvatske mornarice 1, 21000 Split
✉ info@amagencijamijanovic.hr

☎ +385 21 48 48 48
📞 +385 91 616 1636

U Splitu, svibanj 2024 .

PROCJEBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

SUDAC: ANA GOLUB GRUIĆ

NARUČITELJ: TRGOVAČKI SUD U SPLITU - KONSTRUKTOR -
INŽENJERING D.D. U STEČAJU, OIB: 81356391287



Broj predmeta: 24/2024

Broj spisa: 11.St-1196/2016-1522

NEKRETNINA : POSLOVNI PROSTOR: NA II. KATU OZNAKE E-2 I E-6, NA III. KATU
OZNAKE E-3 I E-7

LOKACIJA : SVAČIĆEVA 4, 21000 SPLIT
k.č.z. 10428/1, 10429/1 k.o. Split
č.z. ZGR 3421/1, ZGR 3421/4 k.o. Split

Datum procjene : 06.05.2024.

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

SADRŽAJ :

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350

URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završetku dodiplomskog studija građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerene preslike rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su-460/2019 od 6. prosinca 2019. godine te rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-763/2018 od 21. listopada 2019. godine kojima se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ivan Mijanović, Split, Makarska ulica 46
2. Pismohrana-ovdje



8Cn1sL1qE0mPLOGZHpD-Lw

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : TRGOVAČKI SUD U SPLITU - KONSTRUKTOR - INŽENJERING D.D. U STEČAJU,
OIB: 81356391287

Nekretnina POSLOVNI PROSTOR: NA II. KATU OZNAKE E-2 I E-6, NA III. KATU
OZNAKE E-3 I E-7

SVAČIĆEVA 4, 21000 SPLIT

Temeljem zahtjeva Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem 11.St-1196/2016-1522 zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao: E-2, E-3, E-6 I E-T na k.č.z. 3421/1 upisane u ZK 3743.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

DIREKTOR :

IVAN MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Splitu 06.05.2024.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR: NA II. KATU OZNAKE E-2 I E-6, NA III. KATU OZNAKE E-3 I E-7
Lokacija : SVAČIĆEVA 4, 21000 SPLIT
č.z. ZGR 3421/1, ZGR 3421/4 k.o. Split
Dan kakvoće 18.04.2024.
Dan vrednovanja 06.05.2024.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metoda izračuna Prihodovna metoda i metoda potpore
Svrha procjene: **Za potrebe Trgovačkog suda u Splitu**
Z.K. izvadak: E-izvadak od 19.04.2024.
Općinski sud: Split, ZK odjel Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Split	3743	ZGR 3421/2, ZGR 3421/4	2 (E-2), 3 (E-3), 6 (E-6), 7 (E-7)	Split	10428/1, 10429/1	6462	671,00

Opis nekretnine: Zgrada, kuća

Površina čest: 671 m2

ZK Uložak br.: 3743

Vlasnik (poduložak 2, 3, 6): KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D., SPLIT, KRALJA PETRA SVAČIĆA 4

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

Vlasnik (poduložak 7.): DRUŠTVENO VLASNIŠTVO

Teret: NEMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.

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

Legalna nekretnina.

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

Energo certifikat - nije dostavljeno

Godina gradnje : 1933

Adaptacija: 2000

Zamjenska godina gradnje : 1973

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik

Alternativna upotreba Moguća

Napomene : **Uzima se površina nekretnina prema stanju u ZK umanjena za površine zajedničkih dijelova zgrade koja se koriste od svih suvlasnika - stubišta i podesti.**

NKP : (m2) 982,12

Tržišna vrijednost : **3.605.949,66 €**

DIREKTOR :

Ivan Mijanović dipl.ing.građ.

C. LOKACIJA

MAKRO



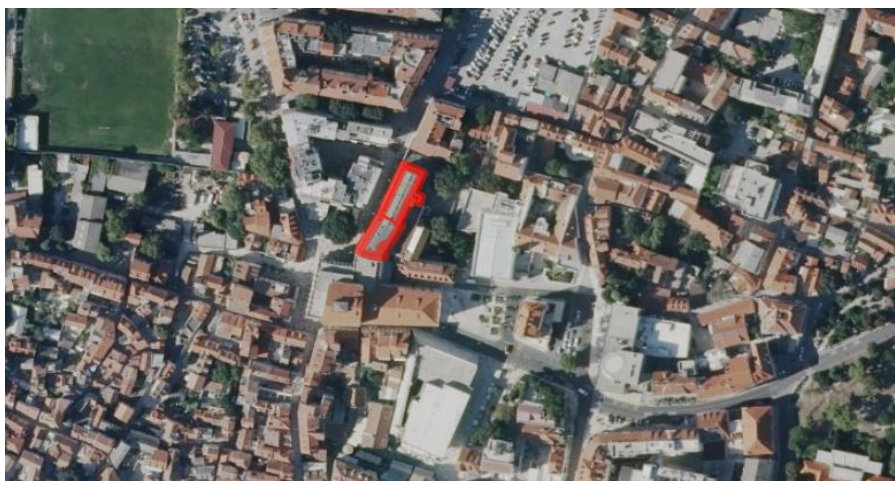
Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

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

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

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

MIKRO



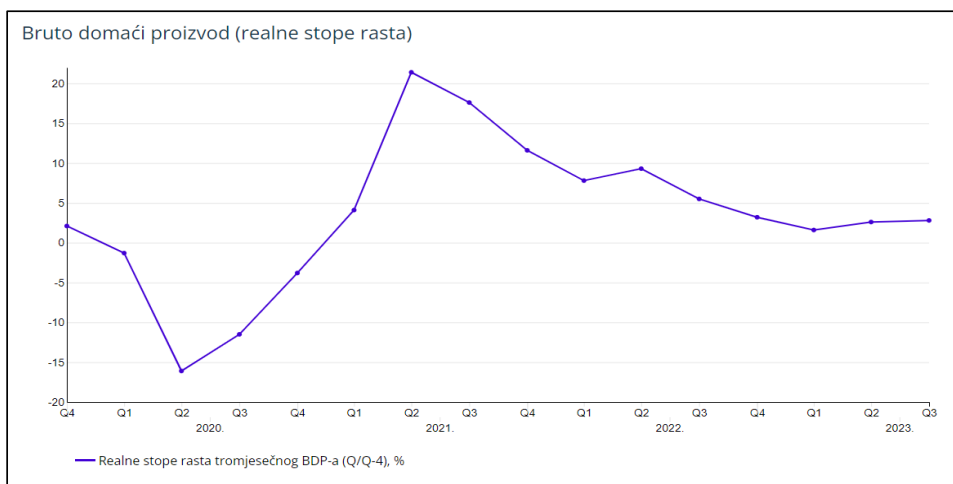
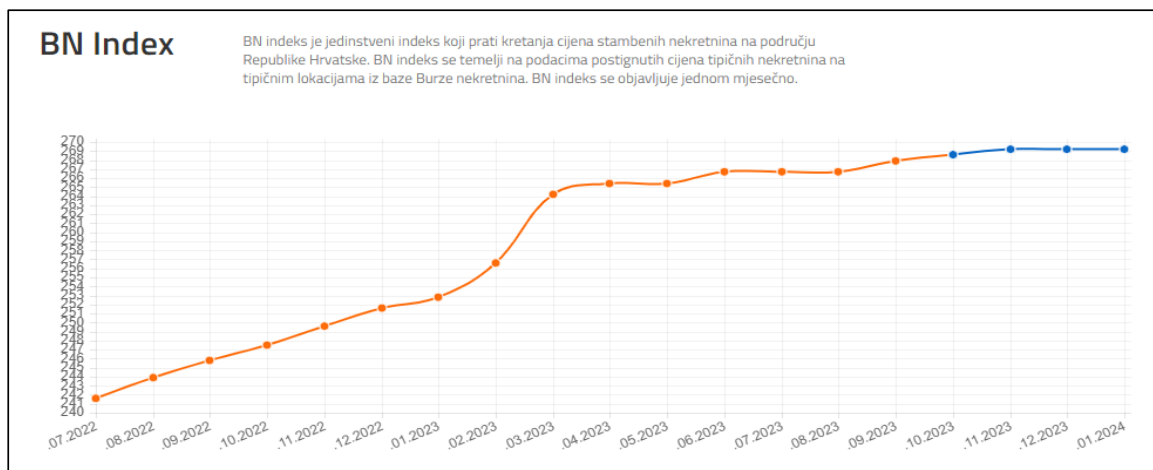
Nekretnina se nalazi u centru Splita, anagrafske oznake Svačićeva 4, na izrazito atraktivnoj lokaciji. U neposrednoj blizini se nalaze individualni stambeni i stambeno - poslovni objekti, trgovački centri, HNK Split te ostali potrebni javni i društveni sadržaji.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja. Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



izvor: <https://www.dzs.hr/>

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 18.04.2024. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

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

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

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

ZGRADA

Temelji	Betonski
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	Kamena, dijelom betonski a dijelom opeka
Ispuna	Kamen
Međukatna konstr.	Daščani pod i sloj pijeska
Krovna k. + pokrov	Drvena konstrukcija + crijep+valoviti lim
Limarija	ugrađena
Pročelje	Kamen, žbuka+boja

POSLOVNI PROSTORI

Vanjska stolarija (prozori)	ALU ostakljena
Vanjska stolarija (vrata)	PVC
Lift	Ne
Pregradni zidovi	Gipskartonske ploče i opeka
Obrada zidova	Boja, keramika
Obrada podova	keramika, parket
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	Da
Ventilacija	Da
Klima	Da
Mrežna instalacija	Da
Alarm / video nadzor	ne/ne
Ostalo	nekretnina je adaptirana 2000. godine
Stanje:	Nekretnina je stara 91 godinu, adaptirana tokom vremena, nisu vidljiva oštećenja koja utječu na funkciju i vrijednost.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

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

POSLOVNI PROSTORI - prema dostavljenoj tehničkoj dokumentaciji

Površine zajedničkih dijelova zgrade - stubišta + Podesti se ine uzimaju kao korisne površine.

02 KAT

E - 2	Izmjera		Netto korisna pov		
	P (m2)	koef	=		NKP
Stubište	14,46	x 0,00	=		0,00 m2
Podest	5,45	x 0,00	=		0,00 m2
Hodnik	60,40	x 1,00	=		60,40 m2
Ured 36	2,04	x 1,00	=		2,04 m2
Ured 37	1,75	x 1,00	=		1,75 m2
Ured 38	3,92	x 1,00	=		3,92 m2
Ured 39	10,42	x 1,00	=		10,42 m2
Ured 40	18,41	x 1,00	=		18,41 m2
Ured 41	23,43	x 1,00	=		23,43 m2
Ured 42	19,70	x 1,00	=		19,70 m2
spremište	1,97	x 1,00	=		1,97 m3
Ured 43	21,76	x 1,00	=		21,76 m2
Ured 44	21,80	x 1,00	=		21,80 m2
Ured 45	20,92	x 1,00	=		20,92 m2
Ured 46	22,93	x 1,00	=		22,93 m2
Ured 47	32,41	x 1,00	=		32,41 m2
Ured 58	16,57	x 1,00	=		16,57 m2
Ured 59	8,59	x 1,00	=		8,59 m2
Ured 60	6,14	x 1,00	=		6,14 m2
Ured 61	4,33	x 1,00	=		4,33 m2
Ukupno E-2	317,40				297,49 m2

E - 6

	P (m2)	koef	=		NKP
Stubište + podest	23,88	x 0,00	=		0,00 m2
Hodnik	43,49	x 1,00	=		43,49 m2
Sanitarni čvor 53	1,46	x 1,00	=		1,46 m2
Sanitarni čvor 54	1,46	x 1,00	=		1,46 m2
Sanitarni čvor 55	1,58	x 1,00	=		1,58 m2
Sanitarni čvor 55	1,98	x 1,00	=		1,98 m2
Sanitarni čvor 55	1,58	x 1,00	=		1,58 m2
Ured 56	15,96	x 1,00	=		15,96 m2
Ured 57	13,87	x 1,00	=		13,87 m2
Ured 58	18,66	x 1,00	=		18,66 m2
Ured 48	23,10	x 1,00	=		23,10 m2
Ured 49	22,43	x 1,00	=		22,43 m2
Ured 50	21,93	x 1,00	=		21,93 m2
Ured 51	9,78	x 1,00	=		9,78 m2
Ured 52	30,00	x 1,00	=		30,00 m2
Ukupno E-6	231,16				207,28 m2

03 KAT**E - 3**

	P (m2)		koef		NKP
Stubište	14,40	x	0,00	=	0,00 m2
Podest	5,23	x	0,00	=	0,00 m2
Hodnik	41,74	x	1,00	=	41,74 m2
Ured 73	10,25	x	1,00	=	10,25 m2
Ured 74	17,49	x	1,00	=	17,49 m2
Ured 75	18,08	x	1,00	=	18,08 m2
Ured 76	33,67	x	1,00	=	33,67 m2
Ured 77	18,88	x	1,00	=	18,88 m2
Ured 78	18,71	x	1,00	=	18,71 m2
Ured 79	20,83	x	1,00	=	20,83 m2
Ured 80	20,71	x	1,00	=	20,71 m2
Ured 81	22,91	x	1,00	=	22,91 m2
Ured 82	29,56	x	1,00	=	29,56 m2
Ured 94	11,04	x	1,00	=	11,04 m2
Ured 95	12,03	x	1,00	=	12,03 m2
Ured 96	13,45	x	1,00	=	13,45 m2
Sanitarni čvor	3,77	x	1,00	=	3,77 m2

Ukupno E-3	312,75				293,12 m2
-------------------	---------------	--	--	--	------------------

E - 7

	P (m2)		koef		NKP
Stubište + podest	23,88	x	0,00	=	0,00 m2
Hodnik	38,69	x	1,00	=	38,69 m2
Sanitarni čvor	2,10	x	1,00	=	2,10 m2
Sanitarni čvor	1,65	x	1,00	=	1,65 m2
Sanitarni čvor	1,18	x	1,00	=	1,18 m2
Sanitarni čvor	1,03	x	1,00	=	1,03 m2
Ured 83	25,59	x	1,00	=	25,59 m2
Ured 84	26,41	x	1,00	=	26,41 m2
Ured 85	12,56	x	1,00	=	12,56 m2
Ured 86	21,51	x	1,00	=	21,51 m2
Ured 90	6,69	x	1,00	=	6,69 m3
Ured 91	14,36	x	1,00	=	14,36 m2
Ured 92	14,84	x	1,00	=	14,84 m2
Ured 93	17,62	x	1,00	=	17,62 m2

Napomena - prema skici površina iz elaborata etažiranja uredi 87 i 88 nisu sastavni dio prostora E -7 atoga se iste isključuju iz izračuna.

Ukupno E-7	208,11				184,23 m2
-------------------	---------------	--	--	--	------------------

UKUPNO POSLOVNI PROSTORI PREMA STANJU U NARAVI, UMANJENI ZA ZAJEDNIČKE DJELOVE ZGRADE (stubišta i podesti):				
			=	982,12 m2

Bruto korisna površina (BKP) = 1.178,54 m2

Netto korisna površina (NKP) = 982,12 m2

Volumen objekta (BV) BKP X 3,0 = 3.299,92 m3

POSLOVNI PROSTORI - PREMA STANJU U ZK

	P (m2)		koef		NKP
E - 2	365,00	x	1,00	=	365,00 m2
E - 3	365,00	x	1,00	=	365,00 m2
E - 6	265,00	x	1,00	=	265,00 m2
E -7	205,00	x	1,00	=	205,00 m2

UKUPNO POSLOVNI PROSTORI (prema stanju u ZK):				
			=	1.200,00 m2

4. METODA PROCJENE

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

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

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

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

5. USPOREDNE NEKRETNINE

Usporedne nekretnine - poslovni prostor

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

Nekretnina 1

Poslovni prostor u Splitu, Bihaćka 2, površine 153,94 m². Najam ugovoren 05.04.2023., iznos od 2.155,16 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1885096
Datum pregleda	22.4.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.05.2023
Površina u prometu	153,94
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	16.238,05
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	2.155,16
Datum ugovora	05.04.2023
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	GRAD - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Nekretnina 2

Poslovni prostor u Splitu, Trg hrv. brat. zaj. 2, površine 152,06 m². Najam ugovoren 17.08.2023., iznos od 3.200,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1940132
Datum pregleda	22.4.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.08.2023
Površina u prometu	152,06
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	24.110,40
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	3.200,00
Datum ugovora	17.08.2023
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	GRAD - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

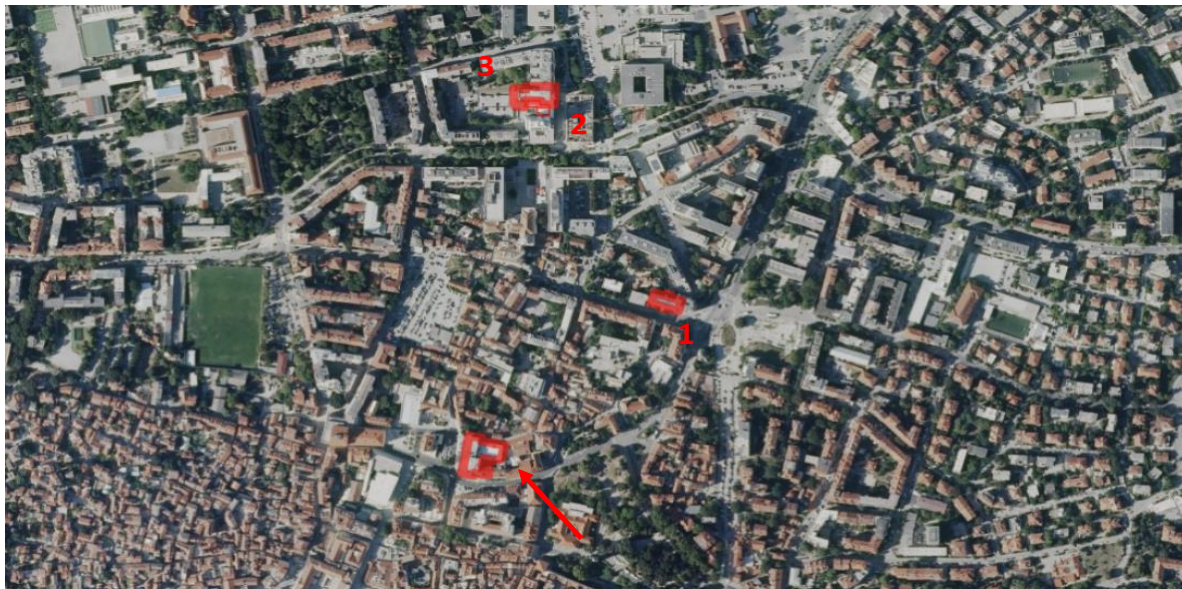
Nekretnina 3

Poslovni prostor u Splitu, Trg hrv. brat. zaj. 2, površine 121,25 m². Najam ugovoren 20.05.2022., iznos od 2.000,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).


Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1777684
Datum pregleda		22.4.2024.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		09.11.2022
Površina u prometu		121,25
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		15.058,37
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		2.000,00
Datum ugovora		20.05.2022
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		DA 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		GRAD - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



Prikaz procjenivane i usporednih nekretnina



DZS indeksi cijena nekretnina

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ŠTATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

5.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

NKP= 982,12 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Split	Split	Split	Split
	Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	najam	najam	najam
	Datum transakcije/objave	2Q2024	2Q2023	3Q2023	2Q2022
	Površina (m2)	982,12	153,94	152,06	121,25
	Cijena (€)	-	2.155,16	3.200,00	2.000,00
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Cijena po m2	-	14,00	21,04	16,49
	Protok vremena	2Q2024	2Q2023	3Q2023	2Q2022
	DZS indeksi cijena nekretn.	179,04	170,86	168,50	151,52
	Vremensko usklađenje	-	4,8%	6,3%	18,2%
	Korigirana vrijednost po m2	-	14,67	22,37	19,49
	Lokacija-kategorija	vrlo dobra	dobra	dobra	dobra
	(-20% do +20%)	-	10%	10%	10%
	Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
STATISTIČKA OBRADA	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	982,12	153,94	152,06	121,25
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Namjena	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Pozicija	02 -03 Kt	np	np	np
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Starost	više od 50 god	više od 50 god	više od 50 god	više od 50 god
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Opće stanje prostora	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	10%	10%	10%
	Korigirana vrijednost po m2	20,73	16,14	24,60	21,44
	Ukupno korigirana cijena	20,73	16,14	24,60	21,44
	Odstupanje od prosjeka		-4,6	3,9	0,7
	Kvadrat odstupanja	36,6	21,1	15,0	0,5
	Standardna devijacija - σ	3,5			
	Dvosturuka devijacija - 2σ	7,0			
	Odstupanje od prosjeka		-22%	19%	3%
	(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
	Odstupanje od 2σ (±)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

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

Odabrani FK: 2,00

982,12 m2

20,73 €

namjena opis	kol m2	najamnina €/m2 mj	zauzetost %	prosjek €/m2mj	EBP €
poslovni prostor	982,12	20,73	100%	20,73	244.272

5.3. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

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

starost građevine G	51 god
relativna starost G/OVK	51 %

Odabir stope kapitalizacije (IY)

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

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =				244.272 €		
Troškovi (% EBP)	15,0%			-36.641		
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =				207.631 €		
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK		5,5		58
Multiplikator				1,06		
Faktor kapitalizacije - M				17,37		
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)				0,00%		
Umanjenje				0 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE NAKON UMANJENJA (TV)				3.605.949,66 €		

bez PDV-a

ZAKLJUČAK - TRENUTNA VRIJEDNOST

982,12 m2

3.671,60 €/m2

3.605.949,66

€

bez PDV-a i poreza

ZAKLJUČAK - E-2

Površina nekretnine	297,49	m2
Vrijednost po m2	3.671,60	€/m2
Tržišna vrijednost	1.092.264,28	€

ZAKLJUČAK - E-3

Površina nekretnine	293,12	m2
Vrijednost po m2	3.671,60	€/m2
Tržišna vrijednost	1.076.219,39	€

ZAKLJUČAK - E-6

Površina nekretnine	207,28	m2
Vrijednost po m2	3.671,60	€/m2
Tržišna vrijednost	761.049,25	€

ZAKLJUČAK - E-7

Površina nekretnine	184,23	m2
Vrijednost po m2	3.671,60	€/m2
Tržišna vrijednost	676.418,87	€

G. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNI PROSTOR: NA II. KATU OZNAKE E-2 I E-6, NA III. KATU OZNAKE E-3 I E-7

na adresi: SVAČICEVA 4, 21000 SPLIT

naručitelja: TRGOVAČKI SUD U SPLITU - KONSTRUKTOR - INŽENJERING D.D. U STEČAJU, OIB:

Mišljenja smo da je na dan 06.05.2024.

Tržišna vrijednost:	Vrijednosti zaokružene sukladno Zakonu
- Tržišna vrijednost (E-2) :	
1.092.264,28 €	1.100.000,00 €
- Tržišna vrijednost (E-3)	
1.076.219,39 €	1.080.000,00 €
- Tržišna vrijednost (E-6)	
761.049,25 €	763.000,00 €
- Tržišna vrijednost (E-7)	
676.418,87 €	678.000,00 €
- Tržišna vrijednost sveukupno poslovnih prostora bez poreza i PDV-a	
3.621.000,00 €	

Napomena:

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

OVLAŠTENI PROCJENITELJ
IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Splitu, 06.05.2024.

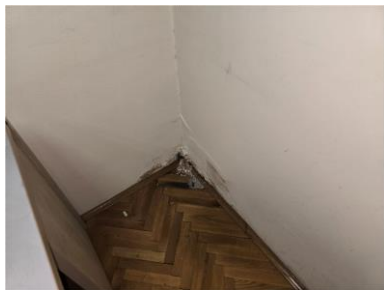
H. PRILOZI

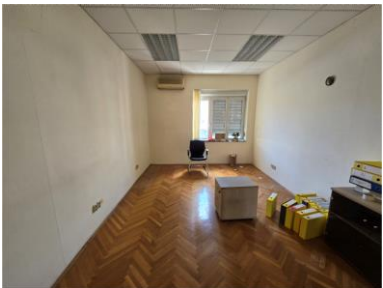
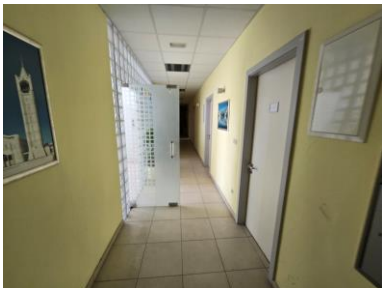
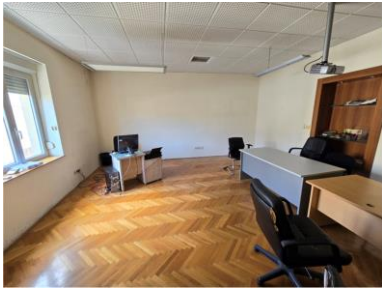
PRILOG 1

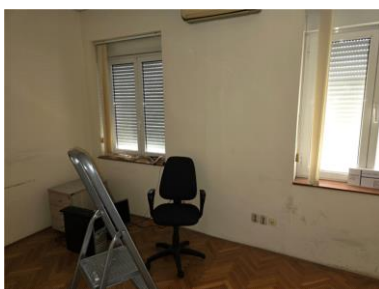
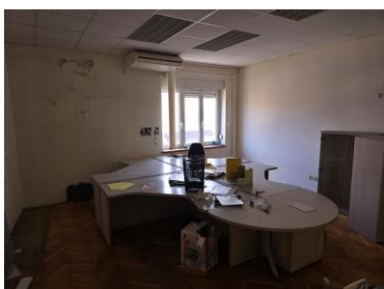
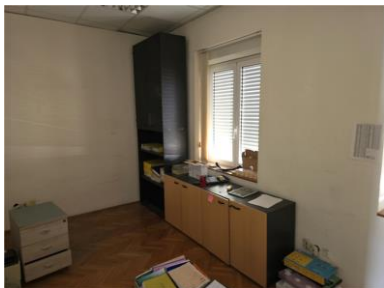


POSLOVNI PROSTOR E-3

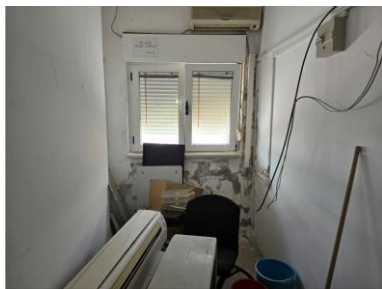
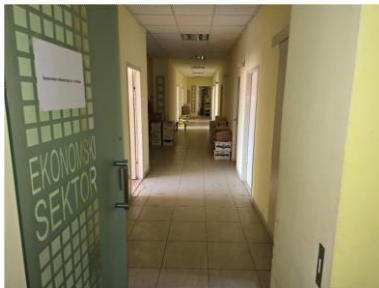


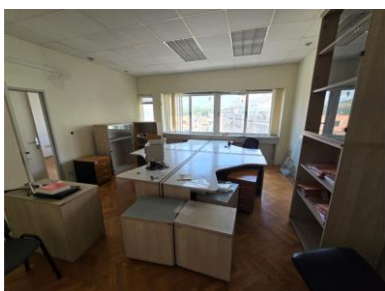
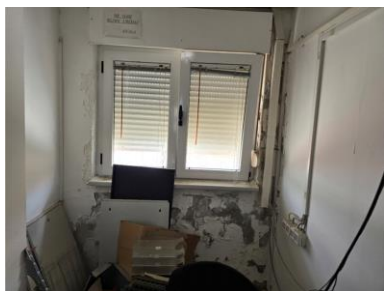


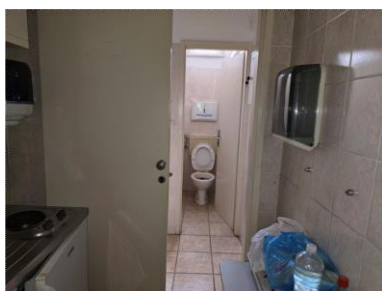
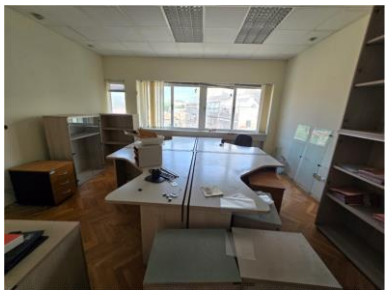
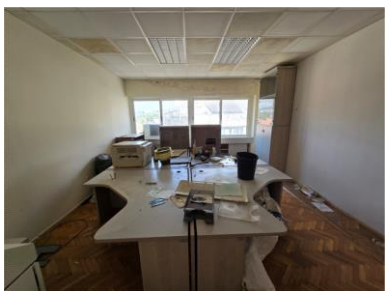




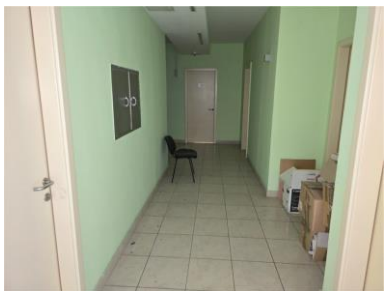
POSLOVNI PROSTOR E-7

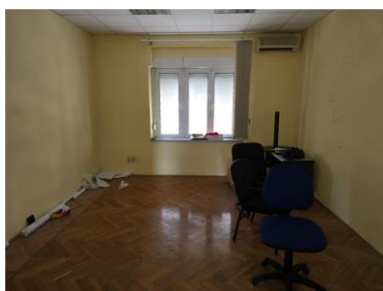


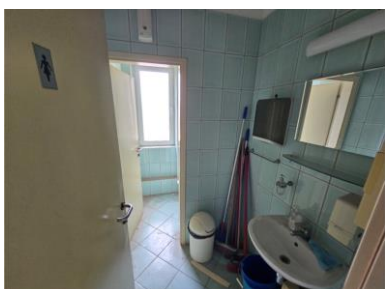
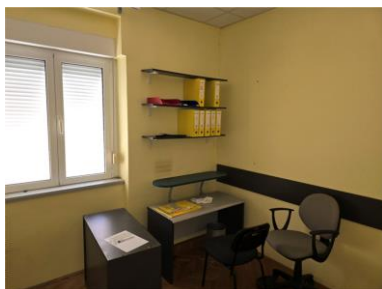




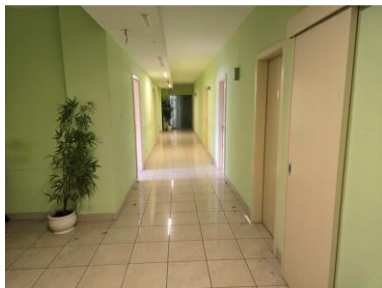
POSLOVNI PROSTOR E-2







POSLOVNI PROSTOR E-6





PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 19.04.2024. 12:42

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 3743

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe: Z-10512/2022 (E-7), Z-33324/2022, Z-20176/2023 (E-7), Z-28028/2023 (E-2), Z-28028/2023 (E-3), Z-28028/2023 (E-6), Z-11615/2024 (E-7)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2, 3, 6, 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR 978	KUĆA			58	
2.	ZGR 3421/1	KUĆA			383	
3.	ZGR 3421/2	ZGRADA			88	
4.	ZGR 3421/3	ZGRADA			161	
5.	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: UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-01/6-12-9 od 13. studenog 2012. godine zabilježuje se da čest. zgr. 978, 3421/1, 3421/2, 3421/3, 3421/4 i 3421/5, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura) ima svojstvo kulturnog dobra.	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) drugi kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365,00 m2, sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4 (čest. zgr. 3421/1). KONSTRUKTOR INŽENJERING D.D., SPLIT	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.2	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Pred. 21. studenog 2017. Z-41276/17 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 14. St-1196/2016 od 16. studenog 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Konstruktor inženjering d.d. Split, Svačićeva 4, OIB: 81356391287.	
3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) treći kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365,00 m2, sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4 (čest. zgr. 3421/1). KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D., SPLIT, KRALJA PETRA SVAČIĆA 4		
3.1	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Pred. 21. studenog 2017. Z-41276/17 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 14. St-1196/2016 od 16. studenog 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Konstruktor inženjering d.d. Split, Svačićeva 4, OIB: 81356391287.	
6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) drugi kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 265,00 m2, sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 2 (čest. zgr. 3421/4). KONSTRUKTOR INŽENJERING D.D., SPLIT		
6.1	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Pred. 21. studenog 2017. Z-41276/17 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 14. St-1196/2016 od 16. studenog 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Konstruktor inženjering d.d. Split, Svačićeva 4, OIB: 81356391287.	
7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) treći kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija površine 205 m2 sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade. DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
2.1	pravo korištenja ima: HIDROELEKTRANA NA CETINI OMIŠ	

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		

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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	850.000,00 EUR	
Na temelju ugovora o dugoročnom kreditu od 20.07.2004. god., a na teret drugog kata od 365,00 m2, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od osamstopeidesetisuća eura i nuzgredica, na korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT			
2. Na suvlasnički dio: 2			
2.1	Pred. 28. travnja 2010. Z-3932/10	195.000.000,00 KN	
Na teret drugog kata koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365,00 m2, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčene tražbine zasnivanjem založnog prava reg. broj 102/10, od 31. ožujka 2010. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od stodevedesetpetmilijunakuna uz pripadajuće kamate i nuzgredice, a sve u korist: SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16			
3. Na suvlasnički dio: 2			
3.1	Pred. 28. travnja 2010. Z-3933/10	1.945.263,32 EUR	
Na teret II (drugog) kata, koji se sastoji od uredskih protorija i nuzprostorija, površine 365,00 m2, u zgradi sagrađenoj na čest. zgr. 3421/1, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. 113/10 "U Splitu, dana 31.03.2010.", uknjižuje se ugovorno pravo zalogu u ukupnom iznosu od jedanmilijundevetstočetdesetpettisućadvjestošezdesettri eura i tridesetdva centa u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za kamate, naknade, troškove i ostale nuzgredice, u korist: SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16			
4. Na suvlasnički dio: 2			
4.1	Pred. 26. listopada 2011. Z-11277/11	7.500.000,00 KN	
Na teret drugog kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365,00 m2, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg br. 549/11 od 26.07.2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od sedammilijunapetstotisuća kuna sa pripadajućim kamatama i nuzgredicama, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16			
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			

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Pred. 7. srpnja 2011. Z-7729/11 Na teret III. (trećeg) kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 365 m2 u zgradi sagrađenoj na čest. zgr. 3421/1, vlasništva Konstruktor-inženjerong d.d. Split, a na temelju Dodatka broj 2 Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava broj 102/10 od 30. lipnja 2011. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od stodevedesetpetmilijunakuna, uvećano za kamate, naknade i troškove, prema uvjetima iz Ugovora, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	195.000.000,00 KN	
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 m2, 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			
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 zaloga u iznosu od osamstopeidesetstisuća 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 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: 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 zaloga u ukupnom iznosu od jedanmilijundevetstočetdesetpetstisućadvjestošezdesettri eura i tridesetdva centa u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za kamate, naknade, troškove i ostale nuzgredice, u korist: SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	1.945.263,32 EUR	
4. Na suvlasnički dio: 6			

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Pred. 26. listopada 2011. Z-11277/11 Na teret drugog kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 265,00 m ² , a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg br. 549/11 od 26.07.2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od sedam milijuna pet stotinu 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: 2			
1.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 22. srpnja 2016. Z-16274/16>Z-13850/17) Na teret II. (drugog) kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nusprostorija, površine 365,00 m ² , a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu poslovni broj OVR-3789/16 od 14. srpnja 2016. godine, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od trideset jedan milijun devet stotina i osam stotina kuna i četrdeset četiri lipe sa zateznim kamatama kako je navedeno u citiranom Rješenju, kao i radi troškova ovršnog postupka, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED DALMACIJA	31.915.428,44 KN	
1. Na suvlasnički dio: 2			
1.2	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE upisane pod st. 5.1 (poslovni broj Z-16274/16>Z-13850/17).		
2. Na suvlasnički dio: 3			
2.1	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 zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od trideset jedan milijun devet stotina i osam stotina kuna i četrdeset četiri lipe sa zateznim kamatama kako je navedeno u citiranom Rješenju, kao i radi troškova ovršnog postupka, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED DALMACIJA	31.915.428,44 KN	
2.2	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE upisane pod st. 6.1 (poslovni broj Z-16274/16).		
3. Na suvlasnički dio: 6			
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 zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od trideset jedan milijun devet stotina i osam stotina kuna i četrdeset četiri 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	

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Broj ZK uložka: 3743

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE upisane pod st. 7.1 (poslovni broj Z-16274/16>Z-13850/17).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.04.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.04.2024. 15:12

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

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		10354	ORIŠAC	2808	80		
			PAŠNJAK	1660			
			PAŠNJAK	1148			
		10356/1	SVAČIĆEVA UL	87	49		
			DVOR	87			
		10356/2	SVAČIĆEVA ULICA	109	49		
			DVOR	109			
		10358/1	MANĐEROVA UL	20	49		
			DVOR	20			
		10358/4	MANĐEROVA UL	45	49		
			DVOR	45			
		10366	SVAČIĆEVA UL	2081	49		
			PARKING	2081			
		10385/2	ČIRILA-METODA	31	30		
			DVOR	31			
		10390/3	ČIRILA METODA 15,17	210	49		
			KUĆA, ČIRILA METODA 15,17	210			
		10399/1	KNINSKA UL.	60	49		
			PUT	60			
		10399/2	KNINSKA UL.	5	49		
			PUT	5			
		10411/1	KNINSKA	127	49		
			PUT	127			
		10411/2	KNINSKA UL	11	49		
			PUT	11			
		10417	SVAČIĆEVA ULICA	1356	49		
			DVOR	1356			
		10428/1	SVAČIĆEVA 2,4	383	49		
			ZGRADA	383			
		10428/2	SVAČIĆEVA UL.	88	49		
			DVOR	73			
			2 ZGRADE	15			
		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			



REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
GRAD SPLIT

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

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



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

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

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

Obrazloženje

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

Podnositelj zahtjeva, uz zahtjev je priložio propisane dokumente:

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

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

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

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

- da se predmetna zgrada nalazi unutar obuhvata navedenog plana i to u zoni mješovite namjene M2 – stambene i poslovne, u visoko-konsolidiranom području oznake 1.2 – Zaštita, uređivanje i dograđnja povijesne baštine, u zoni „B“ kulturno-povijesne cjeline grada Splita,
- da je predmetna zgrada evidentirana u katastarskom operatu Split prije 15. veljače 1968. godine, te je naknadno dograđen poslovni dio zgrade na etaži drugog i četvrtog kata bez akta kojim se odobrava građenje,
- da predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom,
- da se predmetna zgrada ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade, te da se nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 2. Zakona, u zoni „B“ kulturno-povijesne cjeline grada Splita, ali je nadležno javno-pravno tijelo izdalo potvrdu da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo, temeljem odredbi Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja.

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

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

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

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

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

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

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

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

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

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

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

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

Viša referentica



Silvana Glavaš, ing.grad.



Voditelj Odsjeka

Boris Marčeta, dipl.ing.grad.

Dostaviti:

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

Na znanje:

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



SKALINA
— geodetske usluge —

SKALINA d.o.o. Omiš
Tvrtka za geodetsko-katastarsku uslugu zemljišta

Čvrst Zanka Dražojevica 1, 21310 Omiš
Tel. +385 21 863 004 / Mob +385 91 54 10 612
E-mail: skalina.gu@gmail.com
www.skalina-omis.com
IBAN HR652484008135092916
OIB 06295866199

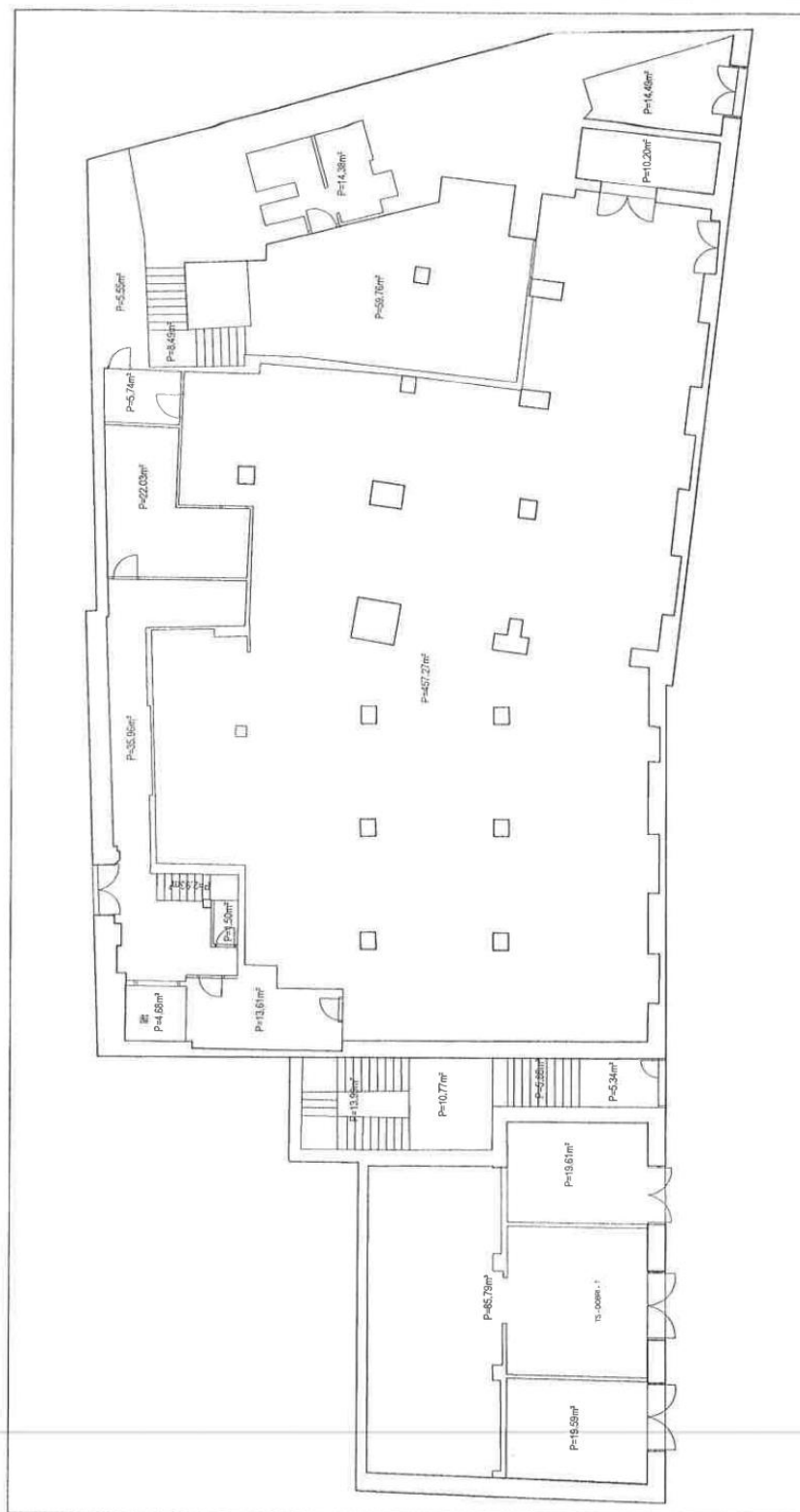
Investitor:
KONSTRUKTOR-INŽINJERING d.d. u stičaju
Svačeva 4, Split
OIB 81355391287

Katastarska općina: Split
MBR: 329635
Detaljni list: 49



TLOCRT PRIZEMLJA

Mjerilo 1:150



Izdradio:
Josko Gojarić, mag.ing.geod.et.geod.inž.
Omiš, ožujak 2023. godine

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Josko Gojarić,
mag. ing. geod. et. geod.inž.



SKALINA
— geodetske usluge —

SKALINA d.o.o. Omiš

Tvrtka za geodetsko-katastarski, umjereni zemljišta

Četvrt Žarka Dražojićeva 1, 21310 Omiš
Tel. +385 21 863 004 / Mob +385 91 54 10 612
E-mail: skalina.gu@gmail.com
www.skalina-omiš.com
IBAN HR552484008113502916
OIB 08235866199

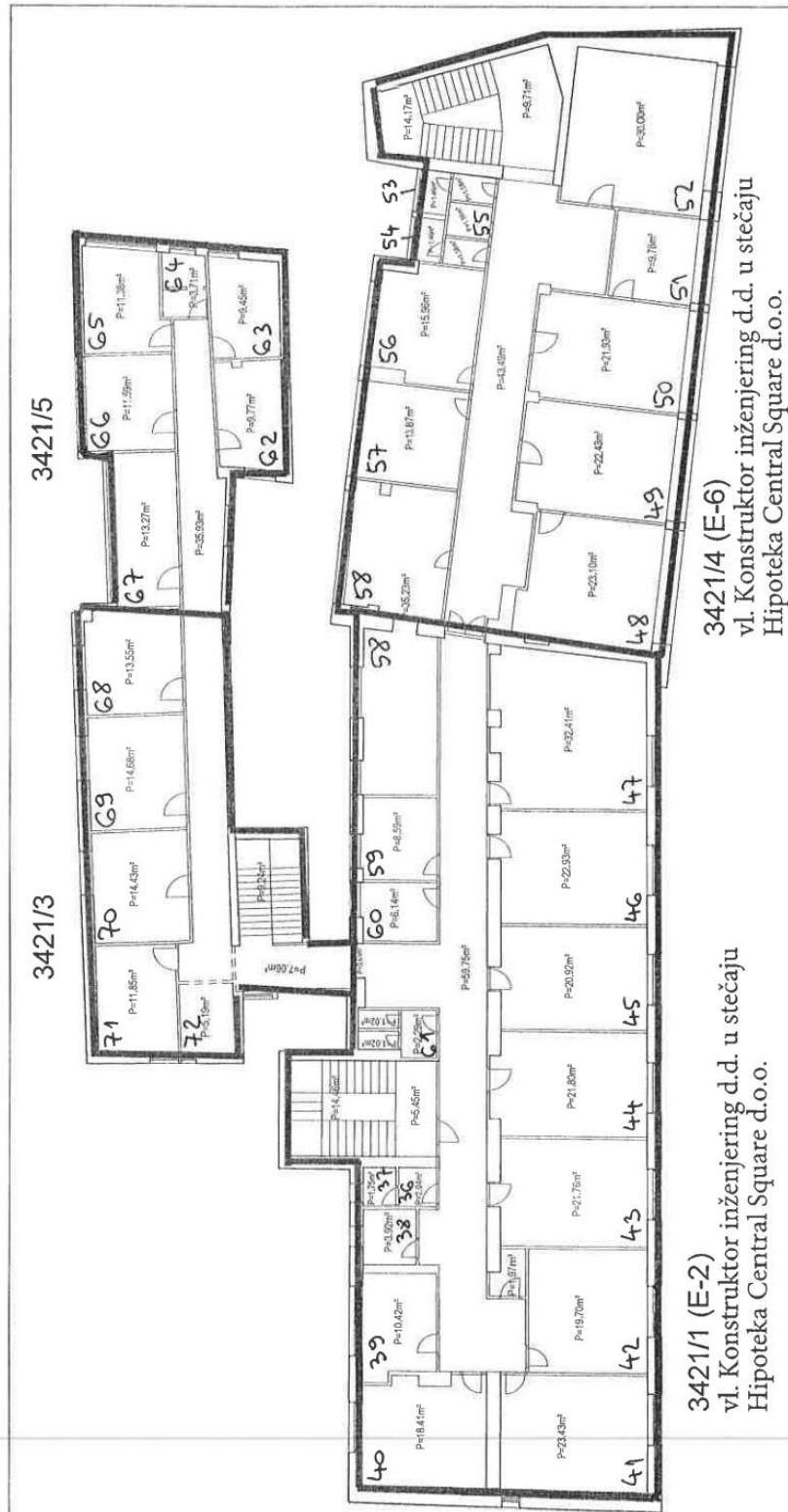
Investitor:
KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju
Svračeva 4, Split
OIB 81356391287

TLOCRT DRUGOG KATA

Katastarska općina: Split
MBR: 329835
Detaljni list: 49



Mjerilo 1:150



Izradio:
Joško Gojanić, mag.ing.geod.et.geoint.
Omiš, ožujak 2023. godine

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Joško Gojanić,
mag. ing. geod. et geoint.



SKALINA
-- geodetske usluge --

SKALINA d.o.o. Omiš
Tijelo za geodetsko-katastarsku izmjeru zemljišta

Četvrt Žanka Dražbojevića 1, 21310 Omiš
Tel. +385 21 863 004 / Mob. +385 91 54 10 612
E-mail: skalina.gi@gmail.com
www.skalina-omis.com
IBAN HR852404081135092916
OIB 08295866199

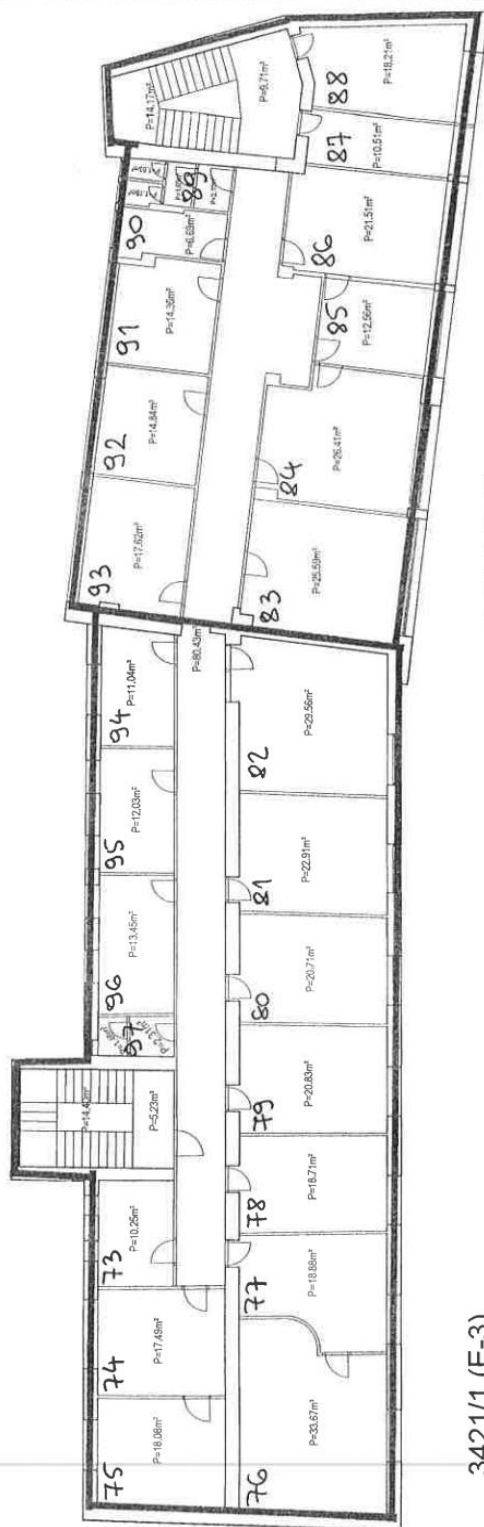
Investitor:
KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju
Svabičeva 4, Split
OIB 81356391287

Katastarska općina: Split
MBR: 329835
Detaljni list: 49



TLOCRT TREĆEG KATA

Mjerilo 1:150



3421/1 (E-3)

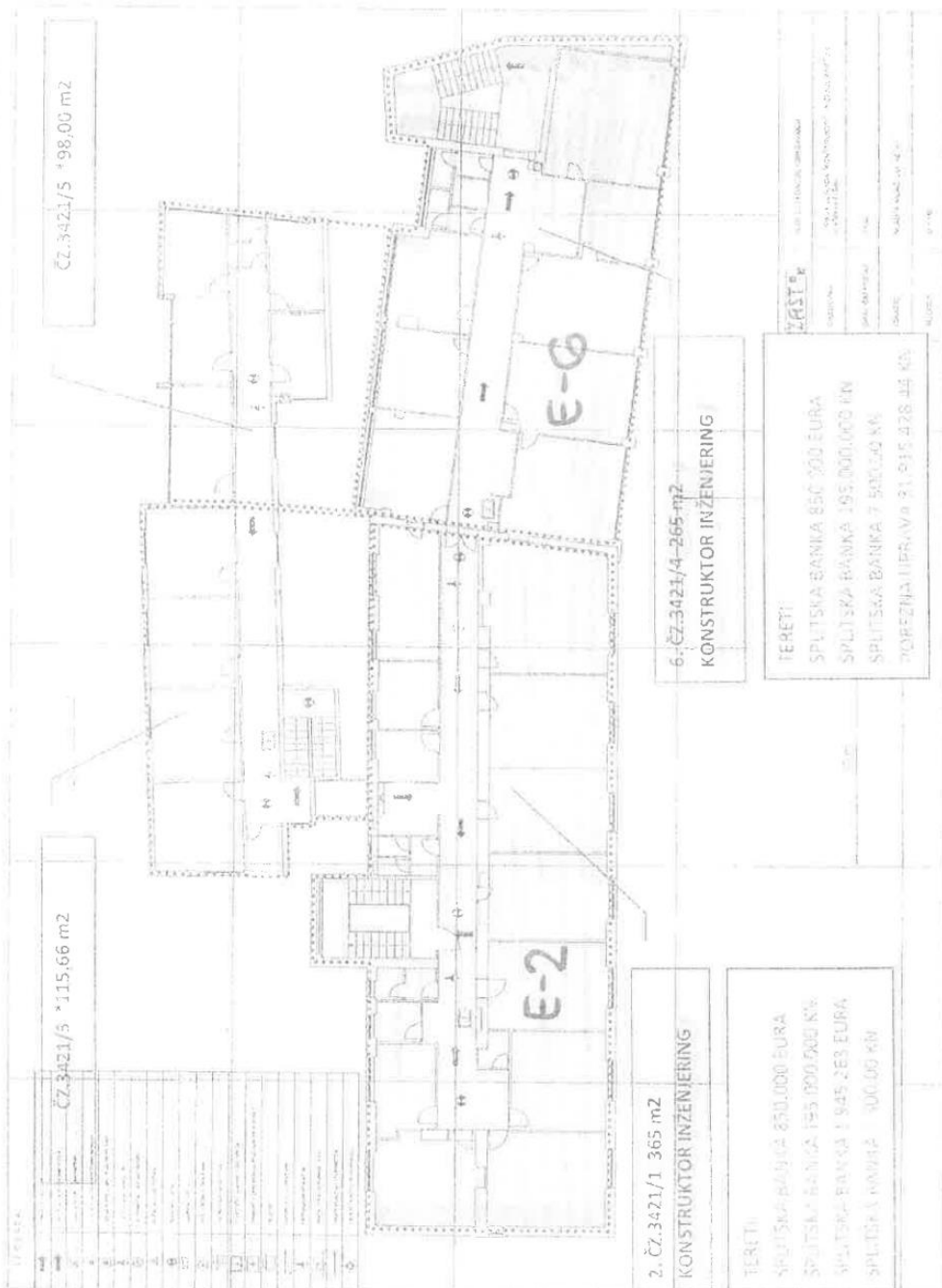
vl. Konstruktor inženjering d.d. u stečaju
Hipoteka Central Square d.o.o.

3421/4 (E-7)
vl. Hidroelektrana na Cetini Omiš

Izradio:
Joško Gojanović, mag.ing.geod.et.geom.
Omiš, ožujak 2023. godine

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Joško Gojanović,
mag.ing.geod.et.geom.

2.1. POSLOVNA ZGRADA I KAT-STANJE U ZEMLJIŠNIKU

[illegible]

ČZ.3421/3 *115,66 m2

CZ.3421/5 *98,00 m22. ČZ.3421/1 365 m2KONSTRUKTOR INZENJERING6. ~~ČZ.3421/4-265-m2~~KONSTRUKTOR INŽENIERING123631

DATE	1987	NAME	JOHN J. HENNING
ADDRESS	1000 N. 10TH AVE. S.W. ALBUQUERQUE, N.M. 87102		
CITY	ALBUQUERQUE	STATE	N.M.
ZIP	87102	COUNTY	BERNALILLO

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građ siječanj 2020
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod
- * civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne
- * samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15