

4342
- 536

MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

Sudac: **PAŠKO BAČIĆ**

Predmet: **12.St – 168/2014**

Stečajni upravitelj: **ANTE GABELICA**

Stečajni dužnik: **ADRIATIC d.d. U STEČAJU**

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
S P L I T

IZ RUKA

Pratna pošta

29-11-2018

Predmet za poštu odmah-prep. dne 29
POŠTA
Broj prijema 3
Prijema
Prijema
Prijema

**VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
HOTELA SA PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM**



Očevidi od 27.08.2018.god., 07.09.2018.god., 18.09.2018.god. i 02.11.2018.god.

Ulica: **Obala Kneza Branimira 8**

Mjesto: **SPLIT**

Split, 26.11.2018.godine

IZRADIO
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. JURE



NEKRETNINA:

A) HOTEL MARJAN U IZGRADNJI

- I. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN NA
ČEST.ZEM. 10232/4 Z.U. 14224 K.O. SPLIT
- II. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN NA
ČEST.ZEM. 8270/1 Z.U. 21499 K.O. SPLIT
- III. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN NA
ČEST.ZEM. 8270/3 Z.U. 18682 K.O. SPLIT

SADRŽAJ:

A) NALAZ

- A.1. Rješenje o imenovanju
- A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature
- A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina
- A.4. Obračun netto korisnih površina
- A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

- B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti hotela u izgradnji i građevinskog zemljišta
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

U V O D:

Na traženje Trgovačkog suda u Splitu, pod poslovnim brojem 12.St – 168/2014 dana 27.08.2018.godine, 07.09.2018.godine, 18.09.2018.godine i 02.11.2018.godine, u svojstvu sudskog vještaka za graditeljstvo, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Obala Kneza Branimira 8, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti hotela i građevinskog zemljišta.

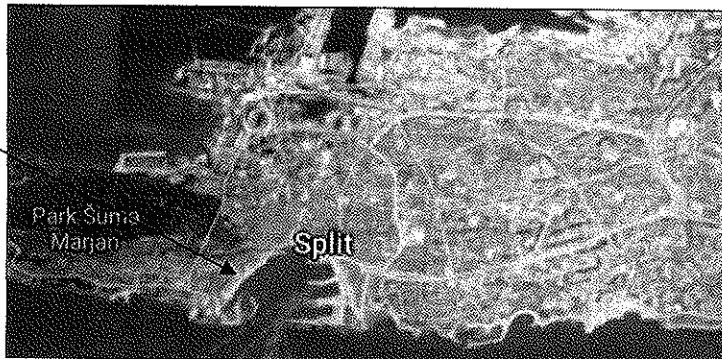
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja hotel "Marjan" u izgradnji sagrađen na čest.zem. 10232/4 z.u. 14224 K.O. Split, čest.zem. 8270/1 z.u. 21499 K.O. Split i čest.zem. 8270/3 z.u. 18682 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Kneza Branimira 8 u predjelu Meje na najatraktivnijem dijelu u Gradu Splitu.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-491/16.
Split, 30. siječnja 2017. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15 i 29/16), dana 30. siječnja 2017. godine

riješila je

I. JURE MALENICA, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20713349192, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina, gdje je već ranije imenovan rješenjem broj 4 Su-735/2012. od 29. siječnja 2013. godine, Svom zahtjevu je priložio uvjerenje o nekažnjavanju, polisu osiguranja od odgovornosti, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, te podatke o stručnom usavršavanju.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/17-03/4176, Urb: 514-05-01-02-01-17-02 od 20. siječnja 2017. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA
Franka Buzov
Franka Buzov

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- 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)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Na licu mjesta je vidljivo da je predmetna nekretnina u naravi hotel "Marjan" u izgradnji, koji je lociran na najatraktivnijem dijelu u Gradu Splitu, i položen je od ulice Dražanac na sjeveroistoku i Branimirove ulice na jugozapadu.

Prva faza hotela "Marjan" je izgrađena 1963.godine, glavni objekt je dograđen sa zapadne strane 1966.godine, a u vrijeme održavanja MIS-a 1979.godine izvedena je dogradnja sa istočne strane povećavajući smještajni kapacitet i dodatkom kongresne dvorane.

Zapadna rekonstrukcija hotela je bila 1989.godine u okviru volumena postojećeg stanja.

Osnovni dio hotela u izgradnji bez dograđenog novog jugozapadnog dijela je podjeljen u 6 djelova – dilatacija u rasponu od podrum + prizemlje + 3 kata na sjeveroistočnom dijelu (dilatacija D1 i D1A), podrum + prizemlje + 3 kata + 11 etaža – toranj + nadgrade + strojarnica dilatacije D2 i D3, postojeći objekt, podrum + prizemlje + 5 katova na jugozapadnom dijelu građevine, dilatacije D4 i D5 (zamjenjeni i dograđeni dio), s tim što su radovi započeti 2007.godine.

Na licu mjesta je vidljivo da su izvedeni kompletno armirano betonski radovi na konstruktivnim djelovima hotela sa zadržavanjem djelova starih betonskih konstruktivnih djelova.

U osnovnom objektu hotela je provedena kompletna elektroinstalacija sa ugrađenim razdjelnicima i to instalacije jake i slabe struje, te gromobranska instalacija.

Isto tako je u objektu položena kanalizacijska mreža, vodovodna mreža, te hidrantska mreža, kao i instalacija plina, te ventilacije vatrodojave i klimatizacije sa klima komorama i konstrukcijama i prostorom za dizala.

Na vanjskim pročeljima objekta izvedeni su aluminijski zatvori ostakljeni izo staklom, dok je volumni toranj obložen duplom stijenkom, s tim što je vanjska stolarija od al profila izvedena od kalijevog stakla debljine 16mm, a unutarnja stolarija na udaljenosti od 60cm od vanjskog ostakljenja sa izo staklom 6+12+6mm.

U tornju su izvedeni zanatsko instalaterski radovi na način da je izvedeno pregrađivanje od gips-kartonskih ploča, kao i spuštenog plafona sa položenim svim instalacijama i ugrađenim kadama.

U prostorijama tornja zidovi i dio podova su obloženi keramičkim pločicama, a stubišni prostori su obloženi kamenim pločama.

U ostalim djelovima hotela, i to u sobama uglavnom je izvedeno pregrađivanje zidova od gips-kartonskih ploča sa provedenim svim instalacijama, te ugrađenim kadama i izvršena je obloga zidova od keramičkih pločica.

Vanjska pročelja su dijelom obložena kamenom, jugozapadni dio i južna fasada, a dijelom kao termožbuka.

U središnjem dijelu ispod tornja predviđen je ulazni dio sa recepcijom, te ugostiteljski sadržaji i otvoreni bar, dok su sa sjeverne strane predviđeni gospodarski pomoćni prostori sa trafostanicom i agregatnicom.

Zapadni dio u odnosu na toranj predviđen je restoran sa kuhinjom i natkriveni bazen koja konstrukcija je izvedena na licu mjesta.

Istočni dio u odnosu na toranj predviđen je uglavnom za kongresne sadržaje sa poslovnim prostorijama uslužne i trgovačke namjene.

U objektu su predviđeni caffè barovi, disko klub – casino, te wellnes, kao i garažni prostori u podrumu.

U osnovnom dijelu hotela je predviđeno 270 smještajnih jedinica, i to 244 sobe i 26 apartmana sa predulazima, te 182 parkirna mjesta.

Jugozapadni dograđeni objekt koji je odvojen sa osnovnim dijelom hotela dilatacijom, je odvojen u dvije dilatacije D6 i D7 i to podrum 1 + podrum 2 + prizemlje + 2 kata u jugoistočnom dijelu uz Branimirovu obalu, dok prema ulici Dražanac odnosno sjeverozapadni dio građevine ima katnost podrum 2 + podrum 1 + prizemlje + 5 katova, s tim što je između dvije dilatacije izveden trg funkcionalno vezan sa osnovnim rekonstruiranim i dograđenim dijelom hotela.

Jugozapadni dograđeni objekt je izveden u grubim građevinskim radovima sa izvedenim konstruktivnim dijelom od betona, te ugrađenom vanjskom al ostakljenom stolarijom, te je izvršeno žbukanje sjeverne fasade od ulice Dražanac, i jugoistočna fasada je obložena dijelom kamenim pločama.

U objektu su predviđeni smještajni kapaciteti i to 38 hotelskih soba, 7 apartmana, te 16 smještajnih jedinica u hotelskom rezident dijelu, sa 111 parkirnih mjesta u podrumu 2 i podrumu 1, te sa pratećim hotelskim sadržajima (recepcija, uredi), te poslovni prostori prema ulici Dražanac na sjevernoj strani.

Predmetni hotelski kompleks u izgradnji je spojen na komunalnu infrastrukturu gradsku kanalizacijsku mrežu, gradsku vodovodnu mrežu, te elektro mrežu sa izgrađenom zasebnom trafostanicom u funkciji hotelskog kompleksa.

Pošto su radovi na hotelskom kompleksu u prekidu već nekoliko godina, na istom su vidljiva oštećenja uslijed slabe zaštite od atmosferilija kompletnog objekta koju je trebalo provesti nakon prekida radova, a što je dovelo do prodora kišnice, pogotovo u podrumске prostorije.

A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema priloženom izvadku iz zemljišne knjige vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 10232/4 z.u. 14224 K.O. Split, što u naravi čini hotel površine 5.679,00m², trafostanica površine 86,00m², parking površine 2.126,00m², dvor površine 1.147,00m² i stepenice površine 391,00m², sveukupne površine 9.077,00m², uknjiženo pravo vlasništva u korist Adriatic d.d. Split.

Prema priloženom izvadku iz zemljišne knjige vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 8270/3 z.u. 18652 K.O. Split, što u naravi dvor površine 2,00m², uknjiženo pravo vlasništva u korist Adriatic d.d. Split.

Prema priloženom izvadku iz zemljišne knjige vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 8270/1 z.u. 21499 K.O. Split, što u naravi dvor površine 2.545,00m², uknjiženo pravo vlasništva u korist Adriatic d.d. Split.

Za predmetnu građevinu ishodena je građevinska dozvola Klasa: UP/I – 361 – 03/07 – 01/00134, Ur.broj: 2181 – 05 – 02 – 00 – 07 – 09 od 13.08.2007.godine koja je postala pravomoćna 02.09.2007.godine i kojom se investitoru Adriatic d.d. Split odobrava rekonstrukcija postojeće građevine hotela "Marjan" ukupne bruto površine 32.722,25m², izgrađenog na k.čest.zem. 9527/2 K.O. Split, odnosno sudskoj čest.zem. 10232/4 K.O. Split, na način da se:

- Sjeverozapadni dio rekonstruirati u postojećem tlocrtnom gabaritu visine Po + Pr + 3 kata, odnosno Pod + Pr + 11 katova sa nadgrađem u dijelu tornja
- Jugozapadni dio građevine visine P + Pr + 1 kat se uklanja, te dograđuje u visini Pod + Pr + 5 katova.

Za predmetnu građevinu ishodena je potvrda izmjene i dopune glavnog projekta Klasa: 361 – 03/04 – 01/0254, Ur.broj: 2181/01 – 03 – 03/03 – 09 – 0003 od 15.12.2009.godine koja se odnosi na oblikovanje nove građevinske čestice, izvođenje kolnog ulaza iz Obale Kneza Branimira na građevnu česticu i u podzemnu garažu, dogradnja (dilatacija 6. i 7.), jugozapadnog dijela građevine uz ulicu Dražanac (Po2 + Po1 + Pr + 5 katova) i uz ulicu Obala Kneza Branimira (Po2 + Po1 + Pr + 2 kata) kojom se povećavaju smještajni kapaciteti hotela za 38 hotelskih soba, 7 apartmana i 16 smještajnih jedinica u rezident dijelu, 2 trgovačko uslužna prostora i 4 ureda, potrebno je napomenuti da novoizvedeno stanje na licu mjesta nije uknjiženo u zemljišnim knjigama, odnosno u zemljišnim knjigama je uknjiženo samo stanje prije izvođenja radova na rekonstrukciji i dogradnji hotela.

Pregledom tehničke dokumentacije u prostorijama stečajnog dužnika zatekao sam obračunske privremene situacije vezano za izvođenje građevinsko zanatskih radova na predmetnoj građevini koje su supotpisane od strane izvoditelja radova, te nadzorne službe i naručitelja radova, te u daljnjem dijelu teksta dajem ukupnu vrijednost izvedenih radova po pojedinoj vrsti radova.

A) REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA POSTOJEĆE GRAĐEVINE HOTELA MARJAN

I. ZEMLJANI I AB RADOVI

2.106.500,80 + 32.884.397,12 + 177.062,85 = 35.167.960,77Kn

II. ZIDARSKI RADOVI, TESARSKI RADOVI I FASADERSKI RADOVI

425.142,38 + 3.889.166,52 + 1.434.048,34 +
+ 1.783.019,24 + 1.762.328,66 + 1.576.986,25 = 10.870.691,39Kn

III. BRAVARSKI RADOVI, AL RADOVI I STAKLARSKI RADOVI

92.813,00 + 143.961,60 + 8.070.860,00 +
+ 600.000,00 + 19.987.957,39 = 28.895.592,00Kn

IV. ELEKTROINSTALATERSKI RADOVI 12.132.561,36Kn

V. VODOVODNA I KANALIZACIJSKA MREŽA

3.792.812,60 + 774.403,51 = 4.567.216,11Kn

VI. KLIMATIZACIJA I VENTILACIJA – POMORSKI RADOVI NA USISU I ISPUSTU MORA

3.621.095,52 + 19.043.935,08 +
+ 2.023.769,44 + 2.205.150,16 = 26.893.950,20Kn

VII. KAMENOREZAČKI RADOVI 3.207.094,53Kn

VIII. IZOLATERSKI RADOVI 2.137.908,05Kn

IX. DIZALA 3.823.249,64Kn

UKUPNO I. 92.528.263,28Kn

U prethodnoj ukupnoj vrijednosti izvršenih radova pod A) Zemljani i armirano betonski radovi, s obzirom da se vrši rekonstrukcija i dogradnja postojećeg hotela, nije uključena vrijednost izvedenih radova do momenta rekonstrukcije i nadogradnje, odnosno u procjeni građevinske vrijednosti osnovnog dijela hotela uzet će se procjena vrijednosti zemljanih i ab radova prema kompletno izvedenom stanju na licu mjesta.

B) JUGOZAPADNI DOGRAĐENI DIO

I. BETONSKI I AB RADOVI, IZOLATERSKI RADOVI 20.478.089,00Kn

S obzirom da u prethodnoj vrijednosti izvedenih radova nije uključena vrijednost zemljanih radova na iskopima podruma 2 i podruma 1, te al radova sa ostakljenjem na vanjskim fasadama i dijela zidarskih radova na žbukanju sjevernog pročelja uz ulicu Dražanac, te oblaganja dijela južna fasade kamenom uz Branimirovu obalu, isto će biti obrađeno i procijenjeno u izračunu sadašnje građevinske vrijednosti

Isto tako u prostorijama stečajnog dužnika sam pronašao:

- Ugovorene radove na izradi projektne dokumentacije za predmetnu nekretninu u iznosu od 6.775.147,46Kn

- Rješenje izdano od strane Grada Splita za komunalni doprinos za jugozapadni dograđeni aneks u iznosu od 38.733,74m³ x 180,00Kn/m³ = 6.972.073,20Kn

- Rješenje izdano od strane Hrvatskih voda za vodni doprinos za jugozapadni dograđeni aneks u iznosu od 38.733,74m³ x 70,00Kn/m³ = 2.711.361,83Kn

A.4. Obračun netto korisnih površina predmetnih objekata

Sudski vještak za geodeziju Zvonimir Rubić izradio je vještvo prema nalogu Suda od 20.11.2018.godine u kojem vještvo je dao identifikaciju lica mjesta, te razgraničenje zč čestica oznake čest.zem. 8270/3 i čest.zem. 10232/4 K.O. Split, iz kojeg vještva je vidljivo da osim dograđenog i rekonstruiranog dijela hotela koji leži na čest.zem. 10232/4 K.O. Split, i dio jugozapadnog dograđenog dijela leži na istoj čestici, a koju bruto površinu iz vještva dajem u daljnjem dijelu teksta

- 1 etaža oznake podrum 1 na dijelu čest.zem. 10232/4 površine 321,00m²
- 2 etaža oznake podrum 2 na dijelu čest.zem. 10232/4 površine 322,00m²
- 3 etaža oznake prizemlje na dijelu čest.zem. 10232/4 u sjevernom dijelu objekta površine 62,00m², a u južnom dijelu objekta površine 115,00m²
- 4 etaža oznake pod 1 na dijelu čest.zem. 10232/4 u sjevernom dijelu objekta površine 62,00m², a u južnom dijelu objekta površine 115,00m²
- 5 etaža oznake pod 2 na dijelu čest.zem. 10232/4 u sjevernom dijelu objekta površine 62,00m², a u južnom dijelu objekta površine 115,00m²
- 6 etaža oznake pod 3 na dijelu čest.zem. 10232/4 površine 62,00m²
- 7 etaža oznake pod 4 na dijelu čest.zem. 10232/4 površine 62,00m²
- 8 etaža oznake pod 5 na dijelu čest.zem. 10232/4 površine 62,00m²

Na osnovu pregleda lica mjesta i glavnih arhitektonskih projekata na osnovu kojih je ishođena građevinska dozvola i potvrda glavnog projekta, i izrađenog vještva vještaka za geodeziju Zvonimira Rubića, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina i bruto volumena predmetnih građevina

I. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN NA
ČEST.ZEM. 10232/4 Z.U. 14224 K.O. SPLIT

A) DOGRAĐENI I REKONSTRUIRANI DIO HOTELA

a) Podrum	6.959,33m ²
b) Prizemlje	6.840,30m ²
c) Prvi kat 5.653,76 – 0,68 =	5.653,08m ²
d) Drugi kat 5.002,60 – 0,68 =	5.001,92m ²
e) Treći kat	2.631,96m ²
f) Četvrti kat	445,21m ²
g) Peti kat	445,21m ²
h) Toranj	5.682,40m ²

UKUPNO:	33.659,41m ²
---------	-------------------------

BRUTO VOLUMEN BV

a) Podrum	22.225,00m ³
b) Prizemlje	30.458,00m ³
c) Prvi kat 19.413,25 – 1,00 =	19.412,25m ³
d) Drugi kat 17.001,00 – 1,00 =	17.000,00m ³
e) Treći kat	9.056,00m ³
f) Četvrti kat	1.904,00m ³
g) Peti kat	1.445,70m ³
h) Toranj	20.081,20m ³

UKUPNO:	121.581,95m ³
---------	--------------------------

U prethodno iznijetom obračunu netto površina i bruto volumena iste su umanjene za dio površine hotela koji je dijelom sagrađen na čest.zem. 8270/3 K.O. Split.

B) DIO JUGOZAPADNOG DOGRAĐENOG DIJELA HOTELA

a) Podrum 2 322,00 – 5,03 =	316,97m ²
b) Podrum 1 322,00 – 5,03 =	316,97m ²
c) Prizemlje 62,00 – 20,60 =	41,40m ²
d) Prvi kat 177,00 – 24,15 =	152,85m ²
e) Drugi kat 177,00 – 24,15 =	152,85m ²
f) Treći kat 62,00 – 10,40 =	51,60m ²
g) Četvrti kat 62,00 – 10,40 =	51,60m ²
h) Peti kat 62,00 – 10,40 =	51,60m ²

UKUPNO:	1.135,84m ²
---------	------------------------

BRUTO VOLUMEN BV

a) Podrum 2	$322,00 \times 3,90 =$	1.255,83m ³
b) Podrum 1	$322,00 \times 3,06 =$	985,32m ³
c) Prizemlje	$62,00 \times 4,20 =$	260,40m ³
d) Prvi kat	$62,00 \times 3,06 + 85,00 \times 3,06 + 20,00 \times 1,00 =$	469,82m ³
e) Drugi kat	$62,00 \times 3,74 + 85,00 \times 3,06 + 20,00 \times 1,00 =$	511,98m ³
f) Treći kat	$62,00 \times 3,06 =$	189,72m ³
g) Četvrti kat	$62,00 \times 3,06 =$	189,72m ³
h) Peti kat	$62,00 \times 3,06 =$	189,72m ³

UKUPNO:

4.052,51m³

II. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN NA ČEST.ZEM. 8270/1 K.O. SPLIT

A) DIO JUGOZAPADNOG DOGRAĐENOG DIJELA HOTELA

a) Podrum 2	$2.198,25 - 316,97 =$	1.881,28m ²
b) Podrum 1	$2.074,03 - 316,97 =$	1.757,06m ²
c) Prizemlje	$938,41 - 41,40 =$	897,01m ²
d) Prvi kat	$1.383,26 - 152,85 - 0,68 =$	1.229,73m ²
e) Drugi kat	$1.203,46 - 152,85 - 0,68 =$	1.049,93m ²
f) Treći kat	$894,00 - 51,60 =$	842,43m ²
g) Četvrti kat	$682,44 - 51,60 =$	630,84m ²
h) Peti kat	$651,93 - 51,60 =$	600,33m ²

UKUPNO:

8.889,98m²

BRUTO VOLUMEN BV

a) Podrum 2	$8.553,00 - 1.255,83 =$	7.297,17m ³
b) Podrum 1	$6.496,20 - 985,32 =$	5.960,88m ³
c) Prizemlje	$4.473,00 - 260,40 =$	4.212,60m ³
d) Prvi kat	$4.722,38 - 469,82 - 1,00 =$	4.251,56m ³
e) Drugi kat	$4.996,68 - 511,98 - 1,00 =$	4.483,70m ³
f) Treći kat	$3.391,10 - 189,72 =$	3.201,38m ³
g) Četvrti kat	$2.826,04 - 189,72 =$	2.646,32m ³
h) Peti kat	$2.525,34 - 189,72 =$	2.335,62m ³

UKUPNO:

34.389,23m³

III. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN NA ČEST.ZEM. 8270/3 K.O. SPLIT

A) DOGRAĐENI I REKONSTRUIRANI DIO HOTELA	1,36m ²
B) DIO JUGOZAPADNOG DOGRAĐENOG DIJELA HOTELA	1,36m ²

UKUPNO:	2,72m ²
---------	--------------------

BRUTO VOLUMEN BV

A) DOGRAĐENI I REKONSTRUIRANI DIO HOTELA	2,00m ³
B) DIO JUGOZAPADNOG DOGRAĐENOG DIJELA HOTELA	2,00m ³

UKUPNO:	4,00m ³
---------	--------------------

Prema vještvu vještaka za geodeziju Zvonimira Rubića na čest.zem. 8270/3 K.O. Split u visini prizemlja, prvog i drugog kata sagrađen je dio jugozapadnog dograđenog dijela hotela u izgradnji u površini od 1,00m², a u ostaloj površini od 1,00m² sagrađen je dio dograđenog i rekonstruiranog dijela hotela u izgradnji, s tim što u visini prizemlja nema netto površina, a u visini prvog i drugog kata na istoj leže prostori lođe.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, te naloga Suda, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti hotela u izgradnji i građevinskog zemljišta prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti hotela u izgradnji građevinskog zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Na ovaj način izračuna se trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost – SGV).

Pošto je predmet procjene ovog vještva hotel u izgradnji koji prema zatečenom stanju na licu mjesta nije dovršen, niti je u funkciji korištenja, pa u tom slučaju nije moguće usvojiti izračun tržišne vrijednosti predmetnog hotela u izgradnji prihodovnom metodom, iz razloga što prema važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 u članku 24. pod 4. stoji da je prihodovna metoda u prvom redu primjenjiva za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalazi nekretnina, svrha kojih je stvaranje prihoda.

Pošto predmetni hotel u izgradnji nije dovršen niti stvara prihod, to u ovom slučaju nije moguće usvojiti izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine prihodovnom metodom, pogotovo što je osnovni ulazni element za primjenu prihodovne metode čisti prihod koji se dobije od korištenja predmetne nekretnine, i to kao razlika ukupnog prihoda od kojeg se odbiju troškovi gospodarenja.

Prema tome može se zaključiti iako u važećem Zakonu i Pravilniku se navodi da je za procjenu tržišne vrijednosti hotela u prvom redu prikladna prihodovna metoda, smatram na osnovu stanja lica mjesta i prethodno iznijetih navoda i zaključaka, da u ovom vještvu nije moguće usvojiti prihodovnu metodu za izračun tržišne vrijednosti predmetnog hotela.

Isto tako ako se analizira članak 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 u kojem pod 1. stoji da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, mislim da to u predmetnom slučaju nije moguće postići, te se izračun tržišne vrijednosti predmetnog hotela u izgradnji ne može izvršiti poredbenom metodom.

Prema tome u odnosu na prethodno iznijete konstatacije i ocjene, mislim da se u ovom vještvu predmetni hotel u izgradnji po mojem mišljenju jedino moguće procijeniti troškovnom metodom, a koju metodu sam usvojio u izračunu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u ovom vještvu.

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost predmetnog zemljišta određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa drugim kvartalom 2018.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Gradevinsko zemljište u Splitu, locirano 1,25km istočno od predmetnog kompleksa, oznake k.čest.zem. 9623 K.O. Split u površini od 900,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 26.02.2016.godine na iznos od 7.050.000,00Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Gradevinsko zemljište u Splitu, locirano 1,30km zapadno od predmetnog kompleksa, oznake k.čest.zem. 9298/1 K.O. Split u površini od 747,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 25.02.2016.godine na iznos od 5.625.000,00Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Gradevinsko zemljište u Splitu, locirano 1,25km istočno od predmetnog kompleksa, oznake k.čest.zem. 9623 K.O. Split u površini od 22,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 21.11.2016.godine na iznos od 192.500,00Kn.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina	Trimestar	Indeks (Q 2015 = 100) ²⁾	Indeks (Q 2015 = 100) ²⁾	Indeks (Q 2015 = 100) ²⁾	Indeks (Q 2015 = 100) ²⁾	Indeks (Q 2015 = 100) ²⁾	Indeks (Q 2015 = 100) ²⁾
Year	Quarter	Index	Index	Index	Index	Index	Index
2014	Q1	102,94	105,29	101,95	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,87	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,36	99,48	100,16	98,62	100,51	100,16
2016	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,20	95,00	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	99,26
2017	Q1	100,95	92,95	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	95,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,55	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

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č.z. 9623	k.č.z. 9298/1	k.č.z. 9623
Datum transakcije	26.02.2016	25.02.2016	21.11.2016
Površina m ²	900,00	747,00	22,00
Prodajna vrijednost Kn	7.050.000,00	5.625.000,00	192.500,00
Prodajna vrijednost Eur	925.196,85	738.188,98	25.632,49
Cijena Eur/m ²	1.028,00	988,20	1.165,11
Cijena Kn/m ²	7.833,33	7.530,12	8.750,00
Indeks/dan transakcije	101,77	101,77	101,39
Indeks/dan vrednovanja	109,33	109,33	109,33
Korekcijski faktor	1,074	1,074	1,078
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	1.104,07	1.061,33	1.255,99

Izračun vrijednosti zemljišta

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

a) ČEST.ZEM. 8270/1 K.O. SPLIT – površine 2.545,00m²

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Split	Usporedna 1 Split predio Bačvice i 1,25km istočno od predmetnih nekretnina i 30m od morske obale	Usporedna 2 Split predio Meje i 1,3km zapadno od predmetnih nekretnina i 180m od morske obale	Usporedna 3 Split predio Bačvice i 1,25km istočno od predmetnih nekretnina i 30m od morske obale
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	zemljište nalog 11/2018 -	zemljište vlasništvo kupoprodaja 02/2016 1.104,07	zemljište vlasništvo kupoprodaja 02/2016 1.061,33	zemljište vlasništvo kupoprodaja 11/2016 1.255,99

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Odlična -	Vrlo dobra +15%	Vrlo dobra +20%	Vrlo dobra +15%
Veličina (-20% do + 20%)	2.545,00 -	900,00 0%	747,00 0%	22,00 -5%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Ravno 0%	Ravno 0%	Ravno 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Ugostiteljsko – turistička T1 -	Ugostiteljsko – turistička T1 0%	Stambena +5%	Ugostiteljsko – turistička T1 0%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	dostupna -	dostupna 0%	dostupna 0%	dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m ²	- 1.325,98	+15% 1.269,68	+25% 1.326,66	+10% 1.381,59
--	---------------	------------------	------------------	------------------

STATISTIKA				
Prosjeak:	1.325,98			
Odstupanja od prosjeka:		-221,91	-264,65	-69,99
Kvadrat odstupanja:		49.244,05	70.039,62	4.898,60
Suma:	124.182,27			
Standardno odstupanje:	203,46	15,34%		
Pravilo dva-sigma (±)	406,92			

Odstupanja od prosjeka:		-4,25%	0,05%	4,19%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) Čest.zem. 8270/1 K.O. Split		
2.545,00 x 9.838,77 =	25.039.673,72Kn	
2.545,00 x 1.325,98 =		3.374.619,10Eur
UKUPNO a:	25039673,72Kn	3.374.619,10Eur
b) Čest.zem. 10232/4 K.O. Split		
9.077,00 x 9.838,77 =	89.306.529,81Kn	
9.077,00 x 1.325,98 =		12.035.920,46Eur
UKUPNO b:	89.306.529,81Kn	12.035.920,46Eur
c) Čest.zem. 8270/3 K.O. Split		
2,00 x 9.838,77 =	19.677,54Kn	
2,00 x 1.325,98 =		2.651,96Eur
UKUPNO c:	19.677,54Kn	2.651,96Eur
SVEUKUPNO A (a + b + c):	114.368.881,07Kn	15.413.191,52Eur

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 26.11.2018.godine 1EUR iznosi 7,42Kn.

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST HOTELA U IZGRADNJI – SGV

I. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN NA ČEST.ZEM. 10232/4 Z.U. 14224 K.O. SPLIT

B) DOGRAĐENI I REKONSTRUIRANI DIO HOTELA

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	33.659,41m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	
a) Grubi građevinski radovi – zemljani, betonski i ab radovi	2.850,00Kn/m ²
b) Ostali građevinski radovi, te zanatsko instalaterski radovi	2.748,85Kn/m ²

a što ukupno iznosi

a) Grubi građevinski radovi –

zemljani, betonski i ab radovi

$33.659,41\text{m}^2 \times 2.850,00 =$

95.929.318,50Kn

b) Ostali građevinski radovi, te

zanatsko instalaterski radovi

$33.659,41\text{m}^2 \times 2.748,85 =$

92.524.669,18Kn

UKUPNO:

188.453.987,70Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 26.11.2018.god.

- Godina izgradnje 1963.god.

- Godina adaptacije i dogradnje 1969., 1979., 1989. i 2010.god.

- Starost zgrade $(55 + 52 + 39 + 29)/4 = (44 + 8)/2 = 26\text{god.}$

- Preostali vijek korištenja 54 god.

- OVK - 80 god. (Pravilnik prilog br. 9.)

- Fk – odabrani faktor korištenja – 1,50 (Pravilnik prilog br. 10.)

- RS – relativna starost $G/OVK = 26/80 = 0,325$ (32,50%)

- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 71 god. (pravilnik prilog broj 10.)

- Zamjenska starost zgrade = $80 - 71 = 9\text{ god.}$

- Linearni otpis = $9/80 = 0,1125 = 11,25\%$

Preostala vrijednost

$188.453.987,70 - 11,25\% =$

167.252.914,10Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV):

167.252.914,10Kn

Dodaju se:

B.2. Troškovi vezano za izgradnju objekata

- Troškovi izrade projektne dokumentacije

$33.659,41\text{m}^2 \times 155,09\text{Kn/m}^2 =$

5.220.237,90Kn

- Troškovi nadzora nad izgradnjom

1.900.000,00Kn

- Troškovi ishoda građevinske dozvole

15.000,00Kn

- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata

20.000,00Kn

- Troškovi iskolčenja objekta

8.000,00Kn

B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa

$121.581,95\text{m}^3 \times 180,00\text{Kn/m}^3 =$

21.884.751,00Kn

B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa

 $121.581,95\text{m}^3 \times 70,00\text{Kn/m}^3 =$

8.510.736,50Kn

B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

a) Vodovodni priključak

30.000,00Kn

b) Kanalizacijski priključak

60.000,00Kn

c) Elektroenergetski priključak (trafostanica)

200.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju hotela:

37.848.725,40Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)**sa pratećim troškovima za izgradnju hotela:****205.101.639,50Kn**

C) DIO JUGOZAPADNOG DOGRAĐENOG DIJELA HOTELA

C.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina

1.135,84m²- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova
po 1,00m² netto korisne površine iznosi:a) Zemljani ravodi, betonski i ab radovi,
izolaterski radovi, aluminijski i staklarski radovi,
zidarski radovi i kamenorezački radovi2.900,00Kn/m²

a što ukupno iznosi

a) Zemljani ravodi, betonski i ab radovi,
izolaterski radovi, aluminijski i staklarski radovi,
zidarski radovi i kamenorezački radovi1.135,84m² x 2.900,00=

3.293.936,00Kn

UKUPNO:

3.293.936,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 26.11.2018.god.

- Godina izgradnje 2010.god.

- Starost zgrade 8god.

- Preostali vijek korištenja 72 god.

- OVK - 80 god. (Pravilnik prilog br. 9.)

- Fk – odabrani faktor korištenja – 1,50 (Pravilnik prilog br. 10.)

- RS – relativna starost $G/OVK = 8/80 = 0,10$ (10,00%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 82 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $80 - 82 = -2$ god. = 0god
- Linearni otpis = $0/80 = 0\%$

Preostala vrijednost

3.936.936,00 – 0% = 3.293.936,00Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV): 3.293.936,00Kn

Dodaju se:

C.2. Troškovi vezano za izgradnju objekata

- Troškovi izrade projektne dokumentacije
 $1.135,84\text{m}^2 \times 155,09\text{Kn/m}^2 = 176.157,43\text{Kn}$
- Troškovi nadzora nad izgradnjom 40.000,00Kn
- Troškovi ishođenja građevinske dozvole 3.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata 4.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta 3.000,00Kn

C.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa

$4.052,51\text{m}^3 \times 180,00\text{Kn/m}^3 = 729.451,80\text{Kn}$

C.4. Procjena troškova vodnog doprinosa

$4.052,51\text{m}^3 \times 70,00\text{Kn/m}^3 = 283.675,70\text{Kn}$

C.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka
 (uključeno u vrijednosti pod I.B.)

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju hotela: 1.239.284,93Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)

sa pratećim troškovima za izgradnju hotela: 4.533.220,93Kn

SVEUKUPNO I. (B + C): 209.634.860,40Kn

II. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN NA
ČEST.ZEM. 8270/1 Z.U. 21499 K.O. SPLIT

D) DOGRAĐENI I REKONSTRUIRANI DIO HOTELA

D.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	8.888,58m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	
a) Zemljani radovi, betonski i ab radovi, izolaterski radovi, aluminijski i staklarski radovi, zidarski radovi i kamenorezački radovi	2.900,00Kn/m ²
a što ukupno iznosi	
a) Zemljani radovi, betonski i ab radovi, izolaterski radovi, aluminijski i staklarski radovi, zidarski radovi i kamenorezački radovi 8.888,58m ² x 2.900,00=	25.776.882,00Kn

UKUPNO:	25.776.882,00Kn
---------	-----------------

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 26.11.2018.god.
- Godina izgradnje 2010.god.
- Starost zgrade 8god.
- Preostali vijek korištenja 72 god.
- OVK - 80 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 1,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 8/80 = 0,10$ (10,00%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 82 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $80 - 82 = -2$ god. = 0god
- Linearni otpis = $0/80 = 0\%$

Preostala vrijednost 25.776.882,00 – 0% =	25.776.882,00Kn
--	-----------------

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV):	25.776.882,00Kn
--	-----------------

Dodaju se:

D.2. Troškovi vezano za izgradnju objekata

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	
$8.888,58\text{m}^2 \times 155,09\text{Kn/m}^2 =$	1.378.529,87Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	260.000,00Kn
- Troškovi ishodenja građevinske dozvole	9.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	14.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	3.000,00Kn

D.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa

$34.389,23\text{m}^3 \times 180,00\text{Kn/m}^3 =$	6.190.061,40Kn
--	----------------

D.4. Procjena troškova vodnog doprinosa

$34.389,23\text{m}^3 \times 70,00\text{Kn/m}^3 =$	2.407.246,10Kn
---	----------------

D.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka
(uključeno u vrijednosti pod I.B.)

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju hotela:	10.261.837,37Kn
--	-----------------

**Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)
sa pratećim troškovima za izgradnju hotela:****36.038.719,37Kn****III. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN NA
ČEST.ZEM. 8270/3 Z.U. 18682 K.O. SPLIT****C) DOGRAĐENI I REKONSTRUIRANI DIO HOTELA**

C.1. Nova građevinska vrijednost

- Dio – netto korisne površine

a) Dograđenog i rekonstruiranog dijela hotela	1,36m ²
---	--------------------

b) Dio jugozapadnog dograđenog dijela hotela	1,36m ²
--	--------------------

- Jedinična cijena grubih građevinskih radova
po 1,00m² netto korisne površine iznosi:

a) Dograđenog i rekonstruiranog dijela hotela	2.800,00Kn/m ²
---	---------------------------

b) Dio jugozapadnog dograđenog dijela hotela	2.800,00Kn/m ²
--	---------------------------

a što ukupno iznosi

a) Dograđenog i rekonstruiranog dijela hotela
 $1,36\text{m}^2 \times 2.800,00 =$ 3.808,00Kn

b) Dio jugozapadnog dograđenog dijela hotela
 $1,36\text{m}^2 \times 2.800,00 =$ 3.808,00Kn

UKUPNO: 7.616,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

U daljnjem dijelu teksta usvajam izračun umanjenja vrijednosti predmetnog dijela hotela koji sam usvojio pod I. Dio hotela u izgradnji sagrađen na čest.zem. 10232/4 K.O. Split

Preostala vrijednost

a) Dograđenog i rekonstruiranog dijela hotela
 $3.808,00 - 11,25\% =$ 3.379,60Kn

b) Dio jugozapadnog dograđenog dijela hotela
 $3.808,00 - 0\% =$ 3.808,00Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV): 7.187,60Kn

Dodaju se:

C.2. Troškovi vezano za izgradnju objekata

- Troškovi izrade projektne dokumentacije
 $4,00\text{m}^2 \times 155,09\text{Kn/m}^2 =$ 620,36Kn

a) Troškovi nadzora nad izgradnjom 200,00Kn

b) Troškovi ishoda građevinske dozvole

c) Troškovi izrade parcelacijskog elaborata

d) Troškovi iskolčenja objekta

UKUPNO (a + b + c + d): 500,00Kn

C.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa
 $4,00\text{m}^3 \times 180,00\text{Kn/m}^3 =$ 720,00Kn

C.4. Procjena troškova vodnog doprinosa
 $4,00\text{m}^3 \times 70,00\text{Kn/m}^3 =$ 280,00Kn

C.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

-

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju hotela:	2.320,36Kn
--	------------

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju hotela:	9.507,96Kn
--	-------------------

Na osnovu prethodno iznijetog u daljnjem dijelu teksta dajem ukupnu sadašnju građevinsku vrijednost hotela u izgradnji SGV_M , koja vrijednost sadrži tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta i sadašnju građevinsku vrijednost objekta SGV sa pratećim troškovima za izgradnju, a što ukupno iznosi:

Kn

Eur

A) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST HOTELA U IZGRADNJI SGV_M

I. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN NA ČEST.ZEM. 10232/4 K.O. SPLIT

a) Građevinsko zemljište

a) Čest.zem. 10232/4 K.O. Split
- površine 9.077,00m²

89.306.529,81Kn

12.035.920,46Eur

b) Sadašnja građevinska vrijednost hotela u izgradnji SGV
sa pratećim troškovima

1. Dograđeni i rekonstruirani dio
hotela u izgradnji

205.101.639,50Kn

27.641.730,39Eur

2. Jugozapadni dograđeni dio
hotela u izgradnji

4.533.220,93Kn

610.946,22Eur

UKUPNO I.:

298.941.390,10Kn

40.288.597,07Eur

II. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN NA ČEST.ZEM. 8270/1 K.O. SPLIT

a) Građevinsko zemljište

a) Čest.zem. 8270/1 K.O. Split
- površine 2.545,00m²

25.039.673,72Kn

3.374.619,10Eur

b) Sadašnja građevinska vrijednost hotela u izgradnji SGV sa pratećim troškovima

1. Jugozapadni dograđeni dio hotela u izgradnji

36.038.719,37Kn

4.856.970,27Eur

UKUPNO II.:

61.078.393,09Kn

8.231.589,37Eur

III. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN NA ČEST.ZEM. 8270/3 K.O. SPLIT

a) Građevinsko zemljište

a) Čest.zem. 8270/1 K.O. Split
- površine 2,00m²

19.677,54Kn

2.651,96Eur

b) Sadašnja građevinska vrijednost hotela u izgradnji SGV sa pratećim troškovima

1.Dio dograđenog i rekonstruiranog dijela i dio jugozapadnog dograđenog dijela hotela u izgradnji

9.507,96Kn

1.281,40Eur

UKUPNO III.:

29.185,50Kn

3.933,35Eur

SVEUKUPNO I. + II. + III.:

360.048.968,70Kn

48.524.119,79Eur

Iz prethodno iznijetog izračuna vrijednosti predmetnog hotela u izgradnji vidljivo je da se troškovna vrijednost predmetne nekretnine sastoji od troškovne vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta, te se do tržišne vrijednosti od prethodno usvojene tržišne vrijednosti dolazi uz pomoć koeficijenata za prilagodbu tržišne vrijednosti.

Pošto na koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti jasno utječe troškovna vrijednost predmetnih nekretnina, i obilježja nekretnine kao što su vrsta nekretnine, starost nekretnine, lokacija, opremljenost, stanje nekretnine, a koji koeficijenti nisu formirani za područje Splita, s tim što iskustvenom analizom i praćenjem elemenata koji uječu na formiranje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti u tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina, u daljnjem dijelu teksta dajem izračun koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti predmetnih nekretnina u tržišnu vrijednost

Koeficijenti za prilagodbu za izračun tržišne vrijednosti nekretnine Tv

$$TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) \times T$$

lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl.	legalitet -Fl	tržište-Ft	TF
0,20	-0,05	0,00	0,05	0,00	1,00	1,20

A) HOTEL U IZGRADNJI

I. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN NA ČEST.ZEM. 10232/4 K.O. SPLIT

298.941.390,10Kn x 1,20 = 358.729.668,10Kn
40.326.332,92Eur x 1,20 = 48.346.316,48Eur

II. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN NA ČEST.ZEM. 8270/1 K.O. SPLIT

61.078.393,09Kn x 1,20 = 73.294.071,71Kn
8.231.589,37Eur x 1,20 = 9.877.907,24Eur

III. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN NA ČEST.ZEM. 8270/3 K.O. SPLIT

29.185,50Kn x 1,20 = 38.524,86Kn
3.933,35Eur x 1,20 = 4.720,02Eur

SVEUKUPNO I. + II. + III.: 432.062.264,70Kn 58.228.943,74Eur

B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog hotela "MARJAN" u izgradnji sagrađenog na čest.zem. 10232/4 z.u. 14224 K.O. Split, čest.zem. 8270/1 z.u. 21499 K.O. Split i čest.zem. 8270/3 z.u. 18682 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Obala Kneza Branimira 8, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 26.11.2018.godine iznosi:

A) HOTEL "MARJAN" U IZGRADNJI
SAGRAĐEN NA ČEST.ZEM. 10232/4,
ČEST.ZEM. 8270/1 I ČEST.ZEM. 8270/3
K.O. SPLIT

I. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN
NA ČEST.ZEM. 10232/4 K.O. SPLIT

Tv = 358.729.668,10Kn ili 48.346.316,48Eur

II. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN
NA ČEST.ZEM. 8270/1 K.O. SPLIT

Tv = 73.294.071,71Kn ili 9.877.907,24Eur

III. DIO HOTELA U IZGRADNJI SAGRAĐEN
NA ČEST.ZEM. 8270/3 K.O. SPLIT

Tv = 38.524,86Kn ili 4.720,02Eur

Tv = SVEUKUPNO I. + II. + III.: 432.062.264,70Kn ili 58.228.943,74Eur

U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadaka iz zemljišne knjige, kopije građevinskih dozvola i fotografije lica mjesta.

Split, 26.11.2018.godine



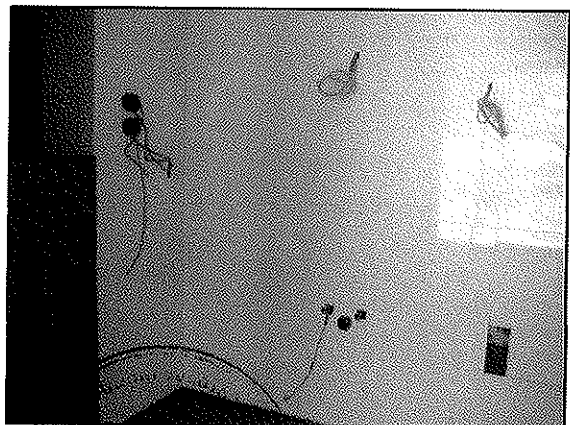
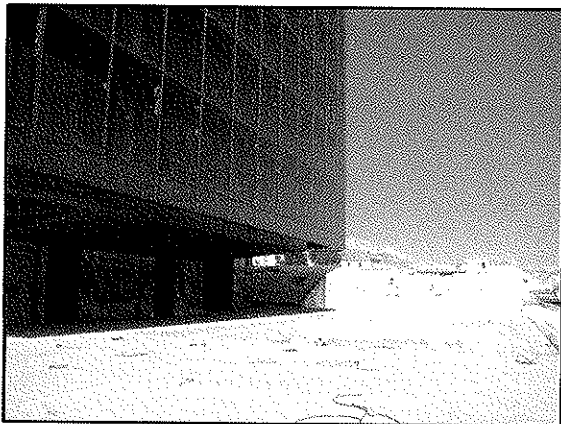
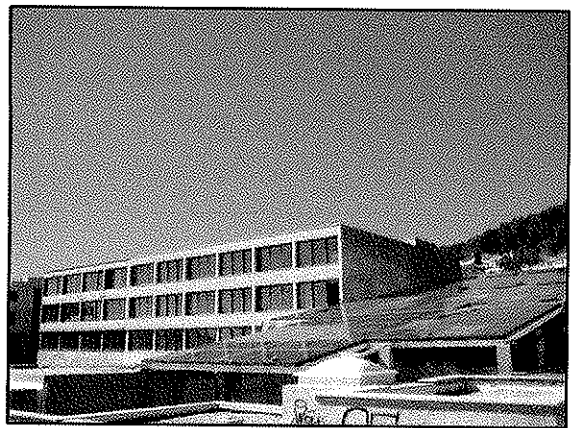
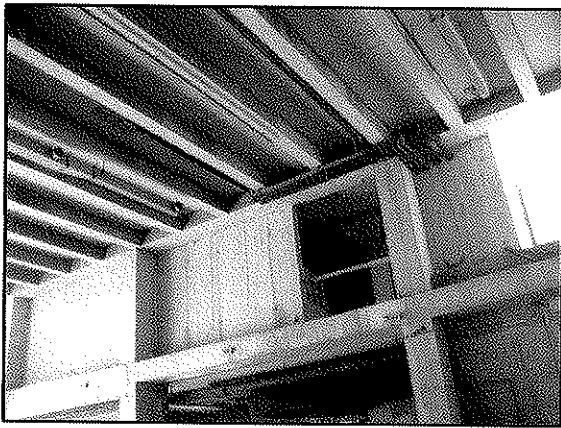
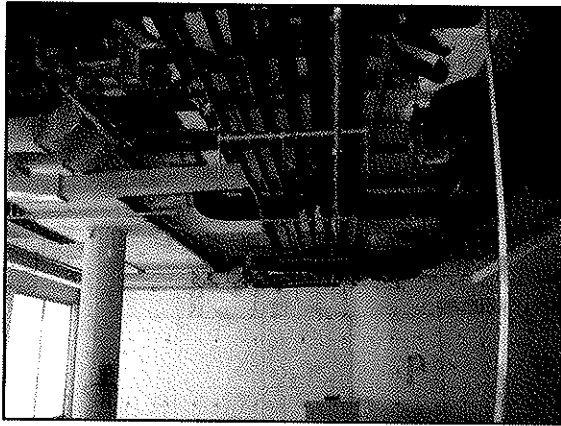
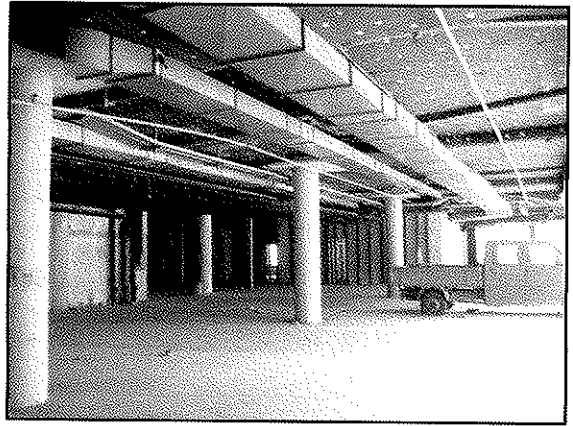
IZRADIO:

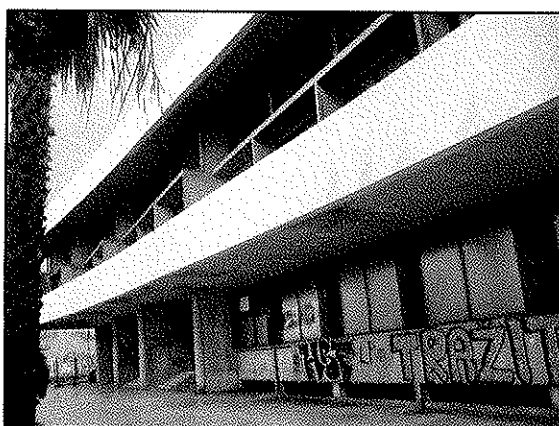
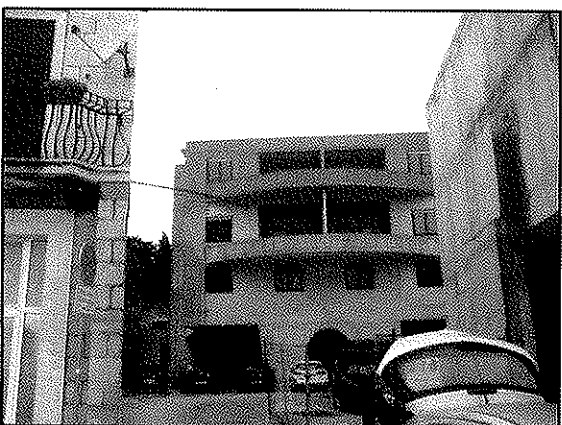
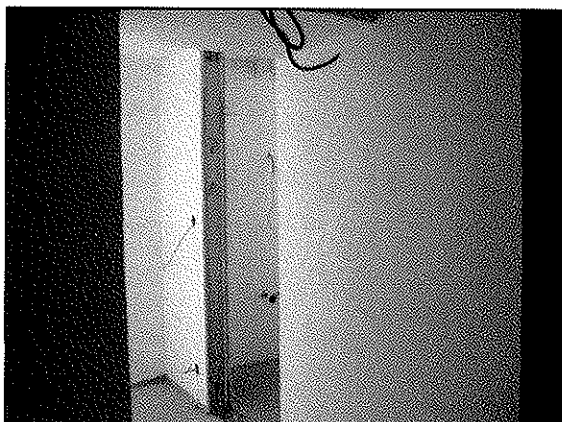
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. JURE

B.4. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda u Splitu, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 28.11.2018. 00:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 14224

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21432/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	ZEM 10232/4	HOTEL, TRAFOSTANICA, PARKING, DVOR, STEPENICE			9077	
		HOTEL			5679	
		TRAFOSTANICA			86	
		PARKING			2126	
		DVOR			1147	
		STEPENICE			39	
		UKUPNO:			9077	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 03. kolovoza 2007. Z-10452/07	
1.1	Zabilježu se da za upis objekata na dijelu čest. zem. 10232/4, nije priložena lokacijska, građevinska i uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 17.07.2013. broj Z-7955/13	
3.1	Na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa:UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-04/11-13-17, u Zagrebu, 15. svibnja 2013. godine, zabilježu se da čest. zem. 10232/4, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura), ima svojstvo kulturnog dobra.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1	
	ADRIATIC D.D., SPLIT, PRERADOVIĆEVO ŠETALIŠTE 5	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 28.11.2018. 00:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 21499

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21432/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	ZEM 8270/1	DVOR			2545	Pripis iz uložka 18682
		UKUPNO:			2545	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.01.2013. broj Z-962/13	
2.1	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. zem. 8270/1, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura) ima svojstvo kulturnog dobra.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	I. Vlasnički dio: 1/1 ADRIATIC D.D., SPLIT, PRERADOVIĆEVO ŠETALIŠTE 5	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 10.09.2013. broj Z-9456/13 Zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom ADRIATIC dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam, Split, Obala kneza Branimira 8, OIB: 31076464103, a na temelju Rješenja Financijske agencije, Regionalnog centra Zagreb, Nagodbenog vijeća: HR05, Klasa: UP-I/110/07/13-01/4436, u Zagrebu, 5. rujna 2013. godine i članka 53. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi ("Narodne novine" broj 108/12i 144/12).	ZABILJEŽBA
2.1	Zaprimljeno 11.05.2015. broj Z-5878/15 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br. 12.St-168/2014 od 08. svibnja 2015. zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak nad ADRIATIC d.d. iz Splita, Preradovićevo šetalište 5.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 04.06.2018.g. pod brojem Z-21432/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSL. BR. 12. ST-168/2014 30.05.2018, prodaje u stečajnom postupku glede čest. zem. 8270/1; vlasništva Adriatic d.d., za cijelo.	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 28.11.2018. 00:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 18682

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21432/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	ZEM 8270/3	DVOR			2	
		UKUPNO:			2	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 17.05.2013. broj Z-5626/13	
4.1	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. zem. 8270/3, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura) ima svojstvo kulturnog dobra.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ADRIATIC D.D., SPLIT, PRERADOVIĆEVO ŠETALIŠTE 5	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 10.09.2013. broj Z-9456/13 Zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom ADRIATIC dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam, Split, Obala kneza Branimira 8, OIB: 31076464103, a na temelju Rješenja Financijske agencije, Regionalnog centra Zagreb, Nagodbenog vijeća: HR05, Klasa: UP-I/110/07/13-01/4436, u Zagrebu, 5. rujna 2013. godine i članka 53. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi ("Narodne novine" broj 108/12i 144/12).	ZABILJEŽBA
2.1	Zaprimljeno 11.05.2015. broj Z-5878/15 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br. 12.St-168/2014 od 08. svibnja 2015. zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak nad ADRIATIC d.d. iz Splita, Preradovićevo šetalište 5.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 04.06.2018.g. pod brojem Z-21432/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSL. BR. 12. ST-168/2014 30.05.2018, prodaje u stečajnom postupku glede čest. zem. 8270/3; vlasništva Adriatic d.d., za cijelo.	



OTPRIMLJENO

16.08.07.

4375

REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U SPLITSKO -
DALMATINSKOJ ŽUPANIJI

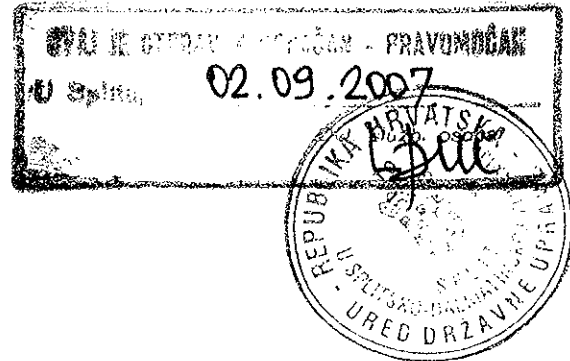
Služba za prostorno uređenje,
zaštitu okoliša, graditeljstvo
i imovinsko - pravne poslove

Odsjek za graditeljstvo

Klasa: UP/I 361-03/07-01/00134

Ur.br.: 2181-05-02-00-07-09

Split, 13.08.2007.god. /LPM



Ured državne uprave u Splitsko - dalmatinskoj županiji,
Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i
imovinsko - pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo, povodom zah-
tjeva "ADRIATIC" d.d. Split, Preradovićevo šetalište 5, za izda-
vanje građevinske dozvole, temeljem članka 85. Zakona o gradnji
("Narodne novine" broj 175/03. i 100/04.), i z d a j e

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. Investitoru "ADRIATIC" d.d. Split, Preradovićevo šeta-
lište 5, odobrava se rekonstrukcija postojeće građevine hotela
"MARJAN", ukupne bruto površine 32 722,25 m², izgrađenog na kat.
čest.zem.9527/2 k.o. Split, odnosno sudskoj čest.zem.10232/4 k.o.
Split, na način da se:

- sjeveroistočni dio rekonstruira se u postojećem tlocrt-
nom gabaritu visine: PO + PR + 3 kata odnosno PO + PR + 11 katova
sa nadgrađem u dijelu tornja,

- jugozapadni dio građevine visine : PO + PR + 1 kat se
uklanja u skladu s Dozvolom za uklanjanje klasa: UP/I 361-03/07-
02/0001 od 16.04.2007.g., te se dograđuje u visini : PO + PR + 5
katova,

prema glavnom projektu zajedničke oznake T.D. 143/06 od lipnja
2007. godine, izrađenim u skladu sa lokacijskom dozvolom klasa:
UP/I 350-05/07-01/00177 od 16.05.2007. godine.

Glavni projekt se sastoji od:

- MAPA 1. ARHITEKTONSKI PROJEKT (4 knige) izrađen od ovlaštenog
arhitekta Jerka Rošin, dipl.ing.arh. (br.ovl. A 1617)
iz "STUDIO R" d.o.o. Split, T.D. 143/06 od lipnja 2007.
- MAPA 2. PROJEKT KONSTRUKCIJE - PROJEKT MEHANIČKE OTPORNOSTI I
STABILNOSTI KONSTRUKCIJE izrađen od ovlaštenog inženje-
ra građevinarstva Darka Fadić, dipl.ing.građ. (br.ovl.
G 368) iz "MOENIUM" d.o.o. Split, T.D. 119/06 od lipnja
2007.g.
- MAPA 3. PROJEKT ELEKTROINATALACIJA (7 knjiga) izrađen od ovlaš-
tenog inženjera elektrotehnike Josipa Giljanović, dipl.
ing.el. (br.ovl.E 651) iz "GILAN" d.o.o. Split, T.D. E-
262/06 od lipnja 2007.g.

- MAPA 4. PROJEKT SUSTAVA ZA DOJAVU POŽARA izrađen od ovlaštenog inženjera elektrotehnike Josipa Giljanović, dipl.ing.el. (br.ovl.E 651) iz "GILAN" d.o.o. Split, T.D. E-262/06 od lipnja 2007.g.
- MAPA 5. ELEKTROTEHNIČKI PROJEKT TRAFOSTANICE TS 10-20/0,4 kV "ZAPADNA OBALA 1" izrađen od ovlaštenog inženjera elektrotehnike Josipa Giljanović, dipl.ing.el. (br.ovl.E 651) iz "GILAN" d.o.o. Split, T.D. T-262/06 od prosinca 2006.g.
- MAPA 6. PROJEKT INSTALACIJE VODOVODA, KANALIZACIJE I HIDRANTSKE MREŽE (2 knjige) izrađen od ovlaštenog inženjera strojarstva dr.sc. Igora Šundov, dipl.ing.stroj. (br.ovl. SEUGP 1338 iz "RENA-PROM" d.o.o. Zagreb, T.D. 08/06 od lipnja 2007.g.
- MAPA 6.1 STROJARSKI PROJEKT - PROJEKT BAZENSKE TEHNIKE izrađen od ovlaštenog inženjera strojarstva Marina Milovčić, dipl.ing.stroj. (br.ovl.885) iz "ASTRACIA" d.o.o Split T.D. STB-01/07 od veljače 2007.g.
- MAPA 7. PROJEKT SPRINKLER INSTALACIJA izrađen od ovlaštenog inženjera strojarstva Josipa Deković, dipl.ing.stroj. (br.ovl. SEUGP 40) iz "ALING - DEKOVIC, IVANČIĆ I SESNIC" j.t.d. Zagreb, T.D. 1026-06 od lipnja 2007.g.
- MAPA 8. PROJEKT INSTALACIJA GRIJANJA, HLADENJA, VENTILACIJE I PLINA (2 knjige) izrađen od ovlaštenog inženjera strojarstva dr.sc. Igora Šundov, dipl.ing.stroj. (br.ovl. SEUGP 1338) iz "RENA - PROM" d.o.o. Zagreb, T.D. 09/06 od lipnja 2007.g.
- MAPA 9. ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA izrađen od ovlaštenog inženjera elektrotehnike Ante Bezić, dipl.ing.el. (br.ovl. E 691) iz "ZAST" d.o.o. Split, T.D. 1691/06 od lipnja 2007.g.
- MAPA 10. ELABORAT MJERA ZAŠTITE NA RADU izrađen od ovlaštenog inženjera elektrotehnike Jakše Runac, dipl.ing.el. (br.ovl. E 690) iz "ZAST" d.o.o. Split, T.D. 1692/06 od lipnja 2007.g.
- MAPA 11. PROJEKT DIZALA izrađen od ovlaštenog inženjera strojarstva Vladimira Barać, dipl.ing.stroj. (br.ovl.SP 1457) iz "OTIS DIZALA" d.o.o. Zagreb, broj: G5NE 1164K-1182K i G5NE 1266K od siječnja 2007.g.
- MAPA 12. PROJEKT ZGRADE U ODNOSU NA UŠTEDU TOPLINSKE ENERGIJE I TOPLINSKU ZAŠTITU I ELABORAT ZAŠTITE OD BUKE izrađen od ovlaštenog arhitekta Milana Janjatović, dipl.ing.arh. (br.ovl. A 1476) iz "MOENIUM" d.o.o. Split, T.D. 120/06 od lipnja 2007.g.

2. Prilikom građenja predmetne građevine investitor odnosno izvođač dužan je pridržavati se slijedećeg:

2.1. Rekonstrukciju i dogradnju građevine te stručni nadzor građenja investitor mora povjeriti osobama registriranim za obavljanje tih djelatnosti.

2.2. U tijeku građenja i u slučaju prekida radova na građevini investitor je dužan poduzeti mjere osiguranja građevine i susjednih građevina i površina.

2.3. Investitor je dužan tijelu graditeljstva, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada najkasnije u roku od 8 dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od 3 mjeseca pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

2.4. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova imati elaborat iskolčenja građevine kojeg je izradila osoba registrirana za obavljanje tog posla prema posebnom zakonu.

2.5. Investitor ili izvođač dužan je, za privremeno zauzimanje susjednog, odnosno obližnjeg zemljišta za potrebe gradilišta postupati po odredbama posebnih zakona.

2.6. Za privremeno zauzimanje javnoprometnih površina za potrebe gradilišta, investitor ili izvođač dužan je ishoditi odoreenje nadležnog tijela grada - općine, odnosno pravne osobe određene posebnim zakonom.

2.7. Izgrađena građevina smije se početi koristiti odnosno staviti u pogon nakon što tijelo graditeljstva izda uporabnu dozvolu za tu građevinu.

2.8. Izgrađene privremene građevine i postavljena oprema gradilišta moraju biti stabilni te odgovarati propisanim uvjetima zaštite od požara i eksplozije, zaštite na radu i svim drugim mjerama zaštite zdravlja ljudi i okoliša.

2.9. Sve privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, opreme gradilišta, neutrošeni građevinski materijal i drugi materijal, otpad i sl. moraju biti uklonjeni, a zemljište na području gradilišta i na prilazu gradilišta dovedeno u uređeno stanje prije izdavanja uporabne dozvole.

2.10. Na gradilištu je potrebno predvidjeti i provoditi mjere zaštite zraka od onečišćenja, zaštitu od prekomjerne buke, zaštitu tla i podzemnih voda od onečišćenja, zaštite na radu te ostale propisane mjere za zaštitu zdravlja ljudi.

2.11. Ako tijekom građenja namjerava na građevini učiniti izmjene ili dopune kojima se može utjecati na bilo koji bitni zahtjev za građevinu ili ako te izmjene nisu u skladu s posebnim zakonima i drugim propisima, odnosno posebnim uvjetima iz članka 82. stavak 1. i 2. Zakona o gradnji, investitor je dužan ishoditi izmjenu i dopunu građevinske dozvole.

2.12. Ako se u tijeku građenja promjeni investitor, novi investitor dužan je od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu građevinske dozvole u svezi s promjenom imena odnosno tvrtke investitora.

2.13. Građenju po ovoj građevinskoj dozvoli može se pristupiti po njenoj konačnosti.

2.14. Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je građevinska dozvola izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.

2.15. Važenje ove građevinske dozvole se može na zahtjev investitora jednom produžiti za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti iz članka 82. stavak 1. Zakona o gradnji ili ako se nisu promijenili bitni zahtjevi za građevinu prema odredbama Zakona o gradnji u skladu s kojima je izdana.

2.16. Investitor odnosno njegov pravni sljednik dužni su za sve vrijeme dok građevina postoji čuvati glavni projekt koji je sastavni dio ove dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor "ADRIATIC" d.d. Split, Preradovićevo šetalište 5 podnio je dana 15.06.2007. godine ovom Uredu zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju i dogradnju građevine navedene u izreci ove građevinske dozvole.

Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole investitor je priložio:

1. dokaz da ima pravo graditi na građevnoj čestici, odnosno uporabljivoj građevini

- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu:

- a) broj S.I. 14141/07 od 14.06.2007.g. (ZU 14224)
- b) broj S.I. 14142/07 od 14.06.2007.g. (ZU 7602)
- c) broj S.I. 14143/07 od 16.06.2007.g. (ZU 18682)

2. tri primjerka glavnog projekta s potvrdom da je izrađen u skladu s posebnim uvjetima, odnosno s odredbama posebnog zakona i drugih propisa te sa izjavama ovlaštenih projektanata o usklađenosti glavnog projekta sa odredbama istih

3. pisano izvješće o kontroli glavnog projekta s obzirom na:

3.1. mehaničku otpornost i stabilnost građevine koju je obavio ovlaštení revident Nenad Morpurgo, d.i.g. (br.ovl. G1178) zaposlen kod "FORAMEN" d.o.o. Split i ovjerio glavni projekt o čemu prileži izvješće broj: 16/07 od 27.06.2007.g.

3.2. zaštite od buke koju je obavio ovlaštení revident Željko Sušić, d.i.a. (br.ovl. A790) zaposlen kod "BIT-ARH" d.o.o. Zagreb i ovjerio glavni projekt o čemu prileži izvještaj broj: 2-856/07 od 18.06.2007.g.

3.3. uštedu energije i toplinsku zaštitu koju je obavio ovlaštení revident prof.dr. Ante Mihanović, d.i.g. (br.ovl. G 540) zaposlen kod "Građevinsko - arhitektonski fakultet Sveučilišta u Splitu" i ovjerio glavni projekt o čemu prileži izvještaj broj: 183 od 21.06.2007.g.

4. Izvješće o geotehničkim istražnim radovima izrađeno od Isnstituta građevinarstva Hrvatske - PC Split, R.B. 3000 0136-192/06 od prosinca 2006.g.

5. Preris katastarskog plana izdan od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, klasa: 935-06/07-01/2957 od 26.07.2007.g.

6. Izvadak iz katastra zemljišta izdan od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Split, klasa: 935-07/07-01/2777 od 26.07.2007.g.

7. Lokacijska dozvola izdana od ovog Ureda, klasa: UP/I 350-05/07-01/00177 od 16.05.2007.g.

8. Dozvola za uklanjanje izdana od ovog Ureda, klasa: UP/I 361-03/07-02/00001 od 16.04.2007.g.

9. Potvrda izdanu od Grada Splita, Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo o uplaćenom komunalnom doprinosu, klasa: UP/I 361-01/07-01/07-01/51 od 20.07.2007.g.

10. Potvrda izdana od "Hrvatske vode", Vodnogospodarski odjel za vodno područje dalmatinskih slivova o uplaćenju 1. rati vodnog doprinosa, klasa: UP/I 325-08/07-01/0364 od 30.07.2007.g.

11. Potvrda izdana od Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi, klasa: 361-03/07-01/53 od 19.04.2007.g.

12. Potvrda izdana od MUP-a, PU splitsko-dalmatinska, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite, broj: 511-12-18-11275/1-2007-J.V., Z.P. i Ž.S. od 09.07.2007.g.

13. Zapisnik izdan od Državnog inspektorata, Područna jedinica Split, Odsjek za nadzor u području zaštite na radu, klasa: 15-02/07-04/148 od 02.07.2007.g.

14. Rješenje izdano od Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel Split, klasa: UP/I-612-08/07-04/7528 od 04.07.2007.g.

Povodom podnesenog zahtjeva prethodno je postupljeno po odredbi članka 82. stavak 1. Zakona o gradnji, te je utvrđeno da je glavni projekti u skladu s propisanim i utvrđenim uvjetima koje mora ispunjavati građevina na predmetnoj lokaciji te da su ispunjeni uvjeti iz članka 88. Zakona o gradnji.

Nakon ovako provedenog postupka izvršen je očevid na licu mjesta te je utvrđeno da se na građevini izvode radovi uklanjanja dok rekonstrukcija nije započeta.

Svi neposredni medašnici su pozvani na uvid u glavni projekt radi izjašnjenja izlaganjem poziva na građevinskoj parceli-uporabljivoj građevini i oglasnoj ploči Ureda od 03.07. - 11.07. 2007.g. temeljem članka 95. i 96. Zakona o gradnji, no nije bilo odazvanih.

Prema svemu iznesenom, utvrđeno je da je investitor udovoljio zahtjevu iz članka 88. i 90. Zakona o gradnji, da su ispunjeni svi propisani uvjeti za izdavanje građevinske dozvole te je doneseno rješenje kao u izreci.

Pristojba na građevinsku dozvolu u iznosu od 43,000,00 kn po tar.br.63. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 08/96., 77/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 116/00. i 110/04.) propisno je plaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove građevinske dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva u Zagrebu, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka građevinske dozvole.

Žalba se predaje neposredno ili putem ovog tijela, pismeno a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Pristojba na žalbu iznosi 50,00 kuna po tar.br.3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 08/96., 77/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 116/00. i 110/04).

P r i p r e m i l a

LADA POČRNIC MLADINIC, d.i.a.

VODITELJ ODSJEKA

Stevan Knežević, dipl.inž.arh.

DOSTAVITI:

1. "ADRIATIC" D.D.
Split, Preradovićevo šet. 5
2. Grad Split, Gradsko poglavarstvo
3. Na oglasnu ploču Ureda, Split, Vukovarska 1/priz.

NA ZNANJE:

1. Grad Split, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo
Split, Obala kneza Branimira 17 (po konačnosti)
2. Građevinska inspekcija - ovdje (po konačnosti)
3. Ministarstvo financija, Porezna uprava,
Područni ured Split, Ispostava Split
4. Službeniku - ovdje
- ⑤. Arhiva - ovdje



4281

REPUBLIKA HRVATSKA

Splitsko-dalmatinska županija

Grad Split

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo

Odsjek za graditeljstvo

Klasa: 361-03/08-01/0389

Urbroj: 2181/01-03-03/03-09-0006

Split, 10.04.2009.godine

Grad Split, Upravni odjel prostorno uređenje i graditeljstvo, povodom zahtjeva ADRIATIC d.d. Split, Obala kneza Branimira 8, za izdavanje izmjene i dopune potvrde glavnog projekta, na temelju članka 212. stavka 1. i članka 342. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07), izdaje

IZMJENA I DOPUNA POTVRDE GLAVNOG PROJEKTA

1. Pravomoćna građevinska dozvola kojom je investitoru ADRIATIC d.o.o. Split odobrena rekonstrukcija i dogradnja postojeće građevine hotela „MARJAN“ klasa: UP/I 361-03/07-01/00134 od 13.08.2007. godine (rekonstrukcija sjeveroistočnog dijela postojeće građevine hotela u postojećim gabaritima i dogradnja jugozapadnog dijela visine Po+Pr+5), mijenja se i dopunjuje na način da je glavni projekt zajedničke oznake MARJAN 2 od prosinca 2008. godine izrađen od glavnog projektanta Jerko Rošin, dipl.ing.arh. iz STUDIO R d.o.o.Split, za **izmjene nastale tijekom gradnje hotela MARJAN** izgrađenog na kat.čest.zem. 9527/2 k.o.SPLIT, odnosno sudske oznake čest.zem. 10232/4 k.o. Split, izrađen u skladu s Izmjenom lokacijske dozvole, klasa: UP/I 350-05/08-01/0533, urbroj: 2181/01-03-03/05-08-0010 od 17.07.2008 godine izdanoj po ovom Upravnom odjelu, te odredbama članka 234. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, propisa donesenih na temelju toga Zakona i drugih propisa.


Izmjene i dopune nastale tijekom gradnje odnose se na slijedeće: oblikovanje nove građevne čestice, izvođenje jugozapadnog ulaza iz Obale kneza Branimira na građevnu česticu i u podzemnu garažu dogradnje, te prometno povezivanje podzemne garaže na etaži Po1 sa postojećom. Dogradnja (dilatacije 6 i 7) jugozapadnog dijela građevine izvodi se uz ulicu Dražanac katnosti Po2+Po1+Pr+5 i uz ulicu Obala kneza Branimira katnosti Po2+Po1+Pr+2, ukupne bruto površine 11.666,00 m² (podzemni dio 4.540,00 m², nadzemni dio 7.126,00 m²), ukupno neto površine 10.025,85 m², kojom se povećava smještajni kapacitet hotela za 38 hotelskih soba, 7 apartmana i 16 smještajnih jedinica u rezident dijelu, 2 tgovačko - uslužna prostora u prizemlju i 4 uredska prostora na 1. katu.

Navedeni glavni projekt sastoji se od:

- ARHITEKTONSKI PROJEKT izradio je ovlaštteni arhitekt Jerko Rošin, dipl.ing.arh. (ovl.br. A 1617) iz STUDIO R d.o.o. Split, T.D. 01/08 od prosinca 2008. godine (mapa 1 – knjiga 1)
- TROŠKOVNIK izradio je ovlaštteni arhitekt Jerko Rošin, dipl.ing.arh. (ovl.br. A 1617) iz STUDIO R d.o.o. Split, T.D. 01/08 od prosinca 2008. godine (mapa 1 – knjiga 2)
- PROJEKT MEHANIČKE OTPORNOSTI I STABILNOSTI KONSTRUKCIJE izradio je ovlaštteni inženjer građevinarstva Darko Fadić, dipl.ing.građ. (ovl.br. G 638) iz MOENIUM d.o.o. Split, T.D. 01-I/09 od siječnja 2009. godine (mapa 2)
- PROJEKT ELEKTROINSTALACIJA – TEKSTUALNI DIO izradio je ovlaštteni inženjer elektrotehnike Josip Giljanović, dipl.ing.al. (ovl.br. E 651) iz GILAN d.o.o. Split, T.D. E 42/08-GL od prosinca 2008. godine (mapa 3 – knjiga 1)
- PROJEKT ELEKTROINSTALACIJA – JAKA STRUJA izradio je ovlaštteni inženjer elektrotehnike Josip Giljanović, dipl.ing.al. (ovl.br. E 651) iz GILAN d.o.o. Split, T.D. E 42/08-GL od prosinca 2008. godine (mapa 3 – knjiga 2)
- PROJEKT ELEKTROINSTALACIJA – SLABA STRUJA – TLOCRTI izradio je ovlaštteni inženjer elektrotehnike Josip Giljanović, dipl.ing.al. (ovl.br. E 651) iz GILAN d.o.o. Split, T.D. E 42/08-GL od prosinca 2008. godine (mapa 3 – knjiga 3)
- PROJEKT ELEKTROINSTALACIJA – SCHEM izradio je ovlaštteni inženjer elektrotehnike Josip Giljanović, dipl.ing.al. (ovl.br. E 651) iz GILAN d.o.o. Split, T.D. E 42/08-GL od prosinca 2008. godine (mapa 3 – knjiga 4)
- PROJEKT ELEKTROINSTALACIJA – GROMOBRANSKO UZEMLJIVAČKE INSTALACIJE izradio je ovlaštteni inženjer elektrotehnike Josip Giljanović, dipl.ing.al. (ovl.br. E 651) iz GILAN d.o.o. Split, T.D. E 42/08-GL od prosinca 2008. godine (mapa 3 – knjiga 5)
- PROJEKT SUSTAVA ZA DOJAVU POŽARA izradio je ovlaštteni inženjer elektrotehnike Josip Giljanović, dipl.ing.al. (ovl.br. E 651) iz GILAN d.o.o. Split, T.D. V 42/08-GL od prosinca 2008. godine (mapa 4)
- PROJEKT INSTALACIJE VODOVODA, KANALIZACIJE I HIDRANTSKE MREŽE izradio je ovlaštteni inženjer strojarstva dr.sc. Igor Šundov, dipl.ing.stroj. (ovl.br. SEUGP 1338) iz RENA-PROM d.o.o. Zagreb, T.D. 02/08 od siječnja 2009. godine (mapa 5)
- PROJEKT SPRINKLER INSTALACIJA izradio je ovlaštteni inženjer strojarstva Šime Vokić, dipl.ing.stroj. (ovl.br. SU 157) iz ALING PROJEKTIRANJE d.o.o. Zagreb, T.D. 1210-08 RP488 od siječnja 2009. godine (mapa 6)
- PROJEKT INSTALACIJA GRIJANJA, HLAĐENJA I VENTILACIJE izradio je ovlaštteni inženjer strojarstva dr.sc. Igor Šundov, dipl.ing.stroj. (ovl.br. SEUGP 1338) iz RENA-PROM d.o.o. Zagreb, T.D. 03/08 od siječnja 2009. godine (mapa 7)
- PROJEKT DIZALA D1 – D2 izradio je ovlaštteni inženjer strojarstva Milenko Kasalo, dipl.ing.stroj. (ovl.br. SP 1478) iz SIGET-PROJEKT d.o.o. Zagreb, broj: EB 1573/09 od siječnja 2009. godine (mapa 8 – knjiga 1)
- PROJEKT DIZALA D3 – D4 izradio je ovlaštteni inženjer strojarstva Milenko Kasalo, dipl.ing.stroj. (ovl.br. SP 1478) iz SIGET-PROJEKT d.o.o. Zagreb, broj: EB 1573/09 od siječnja 2009. godine (mapa 8 – knjiga 2)
- PROJEKT ZGRADE U ODNOSU NA UŠTEDU TOPLINSKE ENERGIJE I TOPLINSKE ZAŠTITE I ELABORAT ZAŠTITE OD BUKE izradio je ovlaštteni inženjer građevinarstva Darko Fadić, dipl.ing.građ. (ovl.br. G 638) iz MOENIUM d.o.o. Split, T.D. 01-I/09 od siječnja 2009. godine (mapa 9)

- 2.3. Investitor dostavio dokaz da je platio komunalni doprinos i to Potvrda izdana od Grada Splita, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, klasa: UP/ 361-01/09-01/22, urbroj: 2181/01-01-01/06-09-3 od 02.04.2009. godine i dokaz da je platio vodni doprinos i to Potvrda izdana od Hrvatskih voda, VGI Srednje dalmatinsko primorje-otoci, klasa: UP/I 325-08/09-01/5791, urbroj: 374-3404-2-09-3 od 23.03.2009. godine.
3. Ova potvrda izdaje se investitoru ADRIATIC d.d. Split, Obala kneza Branimira 8 radi građenja građevine/izvođenja radova iz točke 1. ove potvrde.
4. Ova potvrda prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od dana izdavanja iste.
5. Investitor mora građenje zgrade/izvođenje radova iz točke 1. ove potvrde, te stručni nadzor građenja povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora građenja.
6. Investitor je dužan ovom upravnom tijelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.
7. Investitor je dužan najkasnije do početka radova imati izvedbeni projekt i elaborat iskolčenja građevine.
8. Građevina iz točke 1. ove potvrde može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon nakon što se za istu izda uporabna dozvola.
9. Upravna pristojba za izdavanje ove potvrde po Tar. broju 63. točki 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 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 i 117/07) u iznosu od 16.406,50 kuna plaćena je u cijelosti.

Voditeljica odsjeka


Lada Poernić Mladinić, dipl. ing. arh.

Pročelnica odjela




Ružica Benić Santro, dipl.ing.arh.

Dostaviti:

1. ADRIATIC d.d.
SPLIT, Obala kneza Branimira 8,
2. Spis - ovdje

Radi znanja:

1. Građevinska inspekcija
2. Grad Split, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo-ovdje
3. Referentu - ovdje
4. Arhiva - ovdje