

2st-216/17

Marino Beverin dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina

ZADAR, Vukovarska 3e, tel. 023/327 035, mob. 098/806 098

E-mail: sudski-vjestak-beverin@zd.t-com.hr



Broj predmeta: 10/2018

Zadar, 12. lipnja 2018. godine

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

06 -07- 2018

PROCJEMBENI ELABORAT PRIMLJENO



Vrsta nekretnine:	Hotel KANJON ZRMANJA
Lokacija / adresa:	OBROVAC, Obala hrvatskog časnika Senada Župana br. 1
Oznaka čestica:	k.č. 27/2 ZGR, 27/4 ZGR i 27/5 ZGR, sve k.o. Obrovac
Naručitelj:	Stečajni upravitelj Stečajne mase iza ZRMANJA VELEBIT d.o.o. Obrovac
Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina i pokretnina (ostali inventar i sredstva za rad)

Procjenitelj:
Marino Beverin, dipl. inž. građ.
Stalni sudski vještak i
procjenitelj nekretnina



SADRŽAJ :

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE
3. ZADATAK VJEŠTAKA
4. MAKRO LOKACIJA
5. MAKRO LOKACIJA
6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA
7. OPIS NEKRETNINA
8. OPĆI PODACI NA TRŽIŠTU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE
10. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
11. MIŠLJENJE I IZJAVA VJEŠTAKA
12. PROCJENA VRIJEDNOSTI OPREME I INVENTARA
13. FOTODOKUMENTACIJA
14. PRILOZI

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Predsjednik suda
Broj: 4. Su-560/16
Zadar, 12. prosinca 2016.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

riješio je

1. Marino Beverin, dipl. ing. građ., iz Zadra, Vukovarska 3 E, rođen 8. prosinca 1958. u Salima, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 12. prosinca 2016. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 10. listopada 2016. Marino Beverin, dipl. ing. građ., iz Zadra, podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: potvrde o stručnom usavršavanju, popis izvršenih vještačenja, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja Allianz Zagreb d.d. broj: 1500-172702734, preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-484/12 od 10. prosinca 2012.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su:484/12, utvrđeno je da je Marino Beverin, dipl. ing. građ., iz Zadra, ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina s danom 10. prosinca 2012. na rok od četiri godine.

Dostavljenom policom osiguranja Allianz Zagreb d.d. broj 1500-172702734 utvrđeno je da je osiguranik Marino Beverin osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. siječnja 2016. do 1. siječnja 2017. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

Nalaz i mišljenje izrađeni su u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

Građevinski propisi:

- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13)
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (N.N. 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (N.N. 136/06, 135/10, 14/11 i 55/12)

Propisi o vrednovanju:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/2015)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N. 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (N.N. 59/10)

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (N.N. 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N. 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave (JLS)

- Prostorni planovi JLS
- Odluka JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluka JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta I iznosa troškova komunalne infrastrukture

Stručna literatura

- Normativi RH za građevinarstvo
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina)
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK VJEŠTAKA

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je procjena vrijednosti nekretnina stečajne mase iza ZRMANJA VELEBIT d.o.o. Obrovac, u Obrovcu.

Nekretnine: Hotel KANJON ZRMANJA, kat. Oznake: 27/2 ZGR, 27/4 ZGR, 27/5 ZGR i 27/6 ZGR sve k.o. Obrovac.

Adresa: OBROVAC, Obala hrvatskog časnika Senada Župana br. 1.

Datum kakvoće: 7. veljače 2018. godine

Datum vrednovanja: 7. veljače 2018. godine

Opis nekretnina:

Predmet procjene je hotelski kompleks u Obrovcu, na adresi Obala hrvatskog časnika Senada Župana br. 1. Hotelski kompleks čini jedinstvenu hotelsku cjelinu iako se nalazi na više katastarskih čestica. Hotel nije u funkciji više godina otkako je proglašen stečaj. Nad vlasnikom istog. Hotel ima dobar pristup sa javnoprometne površine tj. Asfaltirane komunalno opremljene ulice.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost

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

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Radi izrade Nalaza i mišljenja dana 7. veljače 2018. godine, proveden je postupak osiguranja dokaza o stanju nekretnina očevitom na licu mjesta, na nekretninama oznake k. č. 27/2 ZGR, 27/4 ZGR, 27/5 ZGR i 27/6 ZGR sve k.o. Obrovac uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju nekretnina na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Obrovac se nalazi na rijeci Zrmanji, 12 km od njenog ušća u more. Razvio se na raskrižju puteva za Zadar, Šibenik i Knin, podno velebitskih prijelaza Malog Alana i Prezida koji vode iz Like u Dalmaciju. Smješten je na proširenju kanjona gdje se na putu do Zadra prelazi rijeka Zrmanja.

Glavna atrakcija Obrovca je prekrasni kanjon rijeke Zrmanje s vrlo strmim liticama na nekim mjestima visokim čak i do 200 m.

Prometna povezanost je dobra, državnim pronicama prema Zadru i Zagrebu. Priključak na autocestu moguć je na čvoru Maslenički most ili na čvoru Zemunik



5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Predmetni hotelski kompleks smješten je u samom centru grada Obrovca, u neposrednoj blizini mosta preko rijeke Zrmanje. Između obale rijeke Zrmanje i hotela prolazi glavna gradska prometnica. Mikro okolicu čine stambene zgrade sa poslovnim prostorima. Kolni i pješački pristup hotelu izveden je izravno s asfaltirane javne i komunalno opremljene ulice.

Prometna povezanost je dobra. Parkiranje je omogućeno na parkiralištu uz gradsku prometnicu.



6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA**6.1. Zemljišna knjiga**

Z.K. izvadak:	Općinski sud u Zadru - Zemljišno knjižni odjel Obrovac
Zemljišnoknjižni uložak:	72
Datum:	21.11.2017.g.
Katastarska općina:	Obrovac
Oznaka čestice:	kat. čest. 27/2 ZGR, 27/4 ZGR i 27/5 ZGR
Opis nekretnina:	Stojna kuća k.br. 20, avlija, stojna kuća k.br. 71
Lokacija / adresa:	OBROVAC, Obala hrvatskog časnika Senada Župana br . 1
Površina zemljišta:	
Vlasnik:	ZRMANJA VELEBIT d.o.o. Obrovac
Teret:	Založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 650.000,00 Eura u korist: PRIVREDNE BANKA ZAGREB D.D., PODRUŽNICA ZADAR

Z.K. izvadak:	Općinski sud u Zadru - Zemljišno knjižni odjel Obrovac
Zemljišnoknjižni uložak:	96
Datum:	21.11.2017.g.
Katastarska općina:	Obrovac
Oznaka čestice:	kat. čest. 27/6 ZGR
Opis nekretnina:	Magazin i avlija
Lokacija / adresa:	OBROVAC, Obala hrvatskog časnika Senada Župana br . 1
Površina zemljišta:	
Vlasnik:	ZRMANJA VELEBIT d.o.o. Obrovac
Teret:	Založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 650.000,00 Eura u korist: PRIVREDNE BANKA ZAGREB D.D., PODRUŽNICA ZADAR

7. OPIS NEKRETNINA**7.1.1. Iskaz površina zemljišta**

R. br.	Broj katastarske čestice	Način uporabe katastarske čestice	Površina (m²)
1	*27/2	Kuća	414,00
2	*27/4	Kuća	122,00
3	*27/5	Kuća	79,00
4	*27/6	Kuća I dvorište	578,00
UKUPNO ZEMLJIŠTE			1.193,00

7.1.2. Iskaz površina građevina**NETO KORISNA POVRŠINA (NKP)**

R. br.	Prostorija	Dužina (m)	Širina (m)	Površina (m²)	Koef.	NKP
HOTEL KANJON ZRMANJA						
PRZEMLJE						
1	Vjetrobran			6,60	1,00	6,60
2	Ulazni hall			69,00	1,00	69,00
3	Telehonska govornica			2,64	1,00	2,64
4	Hodnik			4,95	1,00	4,95
5	Direktor			16,90	1,00	16,90
6	Uprava			19,53	1,00	19,53
7	Telefon terminal			7,90	1,00	7,90
8	Akumulatorska stanica			3,15	1,00	3,15
9	Stepenice za kat			9,40	1,00	9,40
10	Čistačica			4,80	1,00	4,80
11	Ženski wc			3,84	1,00	3,84
12	Muški wc			4,37	1,00	4,37
13	Prostor za lovce			6,00	1,00	6,00
14	Praona I glačiona			34,32	1,00	34,32
15	Kotlovnica			26,40	1,00	26,40
16	Sortiranje rublja			11,00	1,00	11,00
17	Wc			3,40	1,00	3,40
18	Hodnik			31,03	1,00	31,03
19	Garderoba			5,80	1,00	5,80
20	Tuševi			5,80	1,00	5,80

21	Ženski wc			1,40	1,00	1,40
22	Muški wc			1,54	1,00	1,54
23	Piće			9,08	1,00	9,08
24	Priručna kuhinja			10,94	1,00	10,94
25	Office			7,44	1,00	7,44
26	Ekonomat			5,90	1,00	5,90
27	Skladište posuđa			9,08	1,00	9,08
28	Skladište pića			15,40	1,00	15,40
29	Predprostor			3,56	1,00	3,56
30	Meso			7,96	1,00	7,96
31	Suho meso			5,93	1,00	5,93
32	Požarne stepenice			8,10	1,00	8,10
33	Priprema			17,21	1,00	17,21
34	Skladište povrća			13,98	1,00	13,98
35	Kompresor			4,44	1,00	4,44
36	Vjetrombran			15,00	1,00	15,00
37	Muški wc			4,61	1,00	4,61
38	Ženski wc			3,71	1,00	3,71
39	Kavana			91,50	1,00	91,50
40	Bar kavane			47,30	1,00	47,30
				560,91		560,91
PRVI KAT						
1	Stepenice za kat			12,76	1,00	12,76
2	Recepcija			17,21	1,00	17,21
3	Dnevni boravak			13,98	1,00	13,98
4	Hodnik			4,44	1,00	4,44
5	Dvokrevetna soba			12,69	1,00	12,69
				3,02	1,00	3,02
6	Kupaonica i wc			2,53	1,00	2,53
7	Dvokrevetna soba			12,69	1,00	12,69
				3,02	1,00	3,02
8	Kupaonica i wc			2,53	1,00	2,53
9	Dvokrevetna soba			9,72	1,00	9,72
				3,02	1,00	3,02
10	Kupaonica i wc			2,53	1,00	2,53
11	Dvokrevetna soba			9,72	1,00	9,72
				3,02	1,00	3,02
12	Kupaonica i wc			2,53	1,00	2,53
13	Soba sobarice			5,13	1,00	5,13
14	Balkon			2,10	0,50	1,05

15	Kupaonica			3,77	1,00	3,77
16	Muški wc			4,67	1,00	4,67
17	Ženski wc			3,65	1,00	3,65
18	Restoran			158,62	1,00	158,62
19	Terasa			85,46	0,50	42,73
20	Office			18,40	1,00	18,40
21	Piće			5,55	1,00	5,55
22	Topla kuhinja			26,86	1,00	26,86
23	Hladna i mliječna kuhinja			15,52	1,00	15,52
24	Porculan			10,59	1,00	10,59
25	Crno suđe			10,10	1,00	10,10
26	Hodnik			4,20	1,00	4,20
				12,47	0,50	6,24
				1,36	1,00	1,36
27	Riba			9,92	1,00	9,92
28	Izba			4,11	1,00	4,11
29	Wc			1,67	1,00	1,67
30				1,49	1,00	1,49
31	Požarne stepenice			8,10	0,50	4,05
				509,15		455,09
DRUGI KAT						
1	Stepenice za kat	4,40	2,90	12,76	1,00	12,76
2	Hodnik	11,60	1,35	15,66	1,00	15,66
3	Dvokrevetna soba	4,70	2,70	12,69	1,00	12,69
		2,20	1,43	3,15	1,00	3,15
4	Kupaonica i WC	2,11	1,20	2,53	1,00	2,53
5	Dvokrevetna soba	4,70	2,70	12,69	1,00	12,69
		2,20	1,43	3,15	1,00	3,15
6	Kupaonica i WC	2,11	1,20	2,53	1,00	2,53
7	Dvokrevetna soba	3,60	2,70	9,72	1,00	9,72
		2,20	1,43	3,15	1,00	3,15
8	Kupaonica i WC	2,11	1,20	2,53	1,00	2,53
9	Dvokrevetna soba	3,60	2,70	9,72	1,00	9,72
		2,20	1,45	3,19	1,00	3,19
10	Kupaonica i WC	2,11	1,20	2,53	1,00	2,53
11	Soba sobarica	2,70	1,90	5,13	1,00	5,13
12	Balkon natkriveni	2,10	1,00	2,10	0,50	1,05
13	Kupaonica i WC	2,90	1,30	3,77	1,00	3,77
14	Hodnik	29,20	1,60	46,72	1,00	46,72
15	Ventilacija i spremište	2,90	2,80	8,12	1,00	8,12

16	Dvokrevetna soba	5,78	3,70	21,39	1,00	21,39
		1,60	1,35	2,16	1,00	2,16
17	Kupaonica i WC	2,03	1,35	2,74	1,00	2,74
18	Soba	2,70	2,03	5,48	1,00	5,48
		2,10	1,45	3,05	1,00	3,05
19	Kupaonica i WC	2,03	1,20	2,44	1,00	2,44
20	Soba	2,90	2,03	5,89	1,00	5,89
		2,10	1,65	3,47	1,00	3,47
21	Kupaonica i WC	2,03	1,20	2,44	1,00	2,44
22	Soba	4,53	2,80	12,68	1,00	12,68
		2,10	1,55	3,26	1,00	3,26
23	Kupaonica i WC	2,03	1,20	2,44	1,00	2,44
24	Soba	4,53	2,80	12,68	1,00	12,68
		2,10	1,55	3,26	1,00	3,26
25	Kupaonica i WC	2,03	1,20	2,44	1,00	2,44
26	Soba	4,53	2,80	12,68	1,00	12,68
		2,10	1,55	3,26	1,00	3,26
27	Kupaonica i WC	2,03	1,20	2,44	1,00	2,44
28	Soba	3,50	2,80	9,80	1,00	9,80
		2,10	1,55	3,26	1,00	3,26
29	Kupaonica i WC	2,03	1,20	2,44	1,00	2,44
30	Soba	3,50	2,80	9,80	1,00	9,80
		2,10	1,55	3,26	1,00	3,26
31	Kupaonica i WC	2,03	1,20	2,44	1,00	2,44
32	Soba	3,50	2,80	9,80	1,00	9,80
		2,10	1,55	3,26	1,00	3,26
33	Kupaonica i WC	2,03	1,20	2,44	1,00	2,44
34	Soba	3,50	2,80	9,80	1,00	9,80
		2,10	1,55	3,26	1,00	3,26
35	Kupaonica i WC	2,03	1,20	2,44	1,00	2,44
36	Hodnik	17,10	1,45	24,80	1,00	24,80
37	Požarne stepenice	3,00	2,70	8,10	1,00	8,10
38	Soba	3,50	2,70	9,45	1,00	9,45
		2,20	1,55	3,41	1,00	3,41
39	Kupaonica i WC	2,11	1,20	2,53	1,00	2,53
40	Soba	3,50	2,70	9,45	1,00	9,45
		2,20	1,55	3,41	1,00	3,41
41	Kupaonica i WC	2,11	1,20	2,53	1,00	2,53
42	Soba	3,50	2,70	9,45	1,00	9,45
		2,20	1,55	3,41	1,00	3,41

43	Kupaonica i WC	2,11	1,20	2,53	1,00	2,53
44	Soba	3,50	2,70	9,45	1,00	9,45
		2,20	1,55	3,41	1,00	3,41
45	Kupaonica i WC	2,11	1,20	2,53	1,00	2,53
46	Soba	3,50	2,70	9,45	1,00	9,45
		2,20	1,55	3,41	1,00	3,41
47	Kupaonica i WC	2,11	1,20	2,53	1,00	2,53
48	Soba	3,50	2,80	9,80	1,00	9,80
		2,20	1,55	3,41	1,00	3,41
49	Kupaonica i WC	2,11	1,20	2,53	1,00	2,53
UKUPNO DRUGI KAT				453,56		452,51
UKUPNA POVRŠINA				1.523,62	NKP	1.468,50

BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (BRP)

R. br.	Opis	Neto korisna površina NKP (m ²)	Koef. bruto	Bruto razvijena površina BRP (m ²)
1	HOTEL - PRIZEMLJE	560,91	1,20	673,09
2	HOTEL - PRVI KAT	455,09	1,20	546,10
3	HOTEL - DRUGI KAT	452,51	1,20	543,01
UKUPNO				1.762,21

BRUTO VOLUMEN (BV)

R. br.	Opis	Visina v (m)	Bruto površina BRP (m ²)	Bruto volumen BV (m ³)
1	HOTEL - PRIZEMLJE	3,10	673,09	2.086,59
2	HOTEL - PRVI KAT	3,30	546,10	1.802,14
3	HOTEL - DRUGI KAT	2,70	543,01	1.466,13
UKUPNO				5.354,85

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

R.BR.	VRSTA NEKRETNINE	OZNAKA	KOLIČINA
1	HOTEL	NKP (m ²)	1.468,50
		BRP (m ²)	1.762,21
2	ZEMLJIŠTE	POV (m ²)	1.193,00
3	BRUTO VOLUMEN	BV (m ³)	5.354,85

7.2. Konstrukcija i materijali

- Godina izgradnje:	1976. g.
- Katnost:	Prizemlje i dva kata
- Temelji:	Armirano-betonski
- Nosiva konstrukcija:	Armirano-betonska
- Međukatna konstrukcija:	Armirano-betonska" ploča
- Pregradni zidovi:	Opeka, gips karton ploča
- Krovšte i pokrov:	Drvena konstrukcija, pokrov crijep
- Pročelje:	Ožbukano i obojeno
- Obrada podova:	Keramičke pločice i parketi
- Obrada unutrašnjih zidova:	Završno obrađeni
- Obrada stropova:	Završno obrađeni.
- Fasadni otvori:	PVC, AL
- Unutarnja stolarija:	Standardna
- Grijanje:	Ugrađeno
- Ventilacija:	Ugrađeno
- Sanitarna oprema:	Ugrađena
- Ostalo:	-

7.3. Infrastruktura

Hotel je priključen na ove komunalne sustave:

- Elektro energetska mreža	
- Vodovodna mreža	
- Odvodnja - kanalizacija	
- Telekomunikacije	-

7.4. Ostale karakteristike

- Štetne misije u okruženju	Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju	Parking prostor ispred hotela
- Karakteristike okolnih nekretnina	Objekti stambene namjene

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	Turistička namjena
- Mogućnost alternativnog korištenja	Ne
- Mišljenje	Nekretnine su u svojoj najboljoj i

najekonomičnijoj namjeni, ali trenutno nisu u funkciji

7.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15)

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji ostanju ekonomije upućuju na blagi oporavak, ali sam mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), čl. 23 propisane su tri metode procjena i to:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Poredbena metoda:

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje se iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s ovilježjima uzor čestica.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo

jednog zemljišnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda:

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda:

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina je izgrađena i koristila se za potrebe vlasnika (hotel trenutno nije u funkciji). Nekretnina prema svojim obilježjima ne može generirati prihode. Isto tako na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Zaključak:

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti predmetne nekretnine, obzirom na vrstu nekretnina i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine odredit ću kombinacijom POREDBENE METODE za zemljište i TROŠKOVNE METODE za građevinu.

10. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

10.1. Prikaz i analiza podataka za zemljište

Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitetnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretninaocjena

Izvor podataka aplikacija eNekretnine MGIPU - Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za grad Obrovac nema podataka o kupoprodajnim transakcijama sličnih nekretnina .

Prema reviziji procjene predmetne nekretnine koju je za PBZ NEKRETNINE d.o.o. napravio sudski vještak Goran Lovrinov u svibnju 2007. godine procjenjena vrijednost predmetnog zemljišta bila je 75 €/m². Isti vještak je u svojoj reviziji 27. 05. 2016. Godine zemljište procijenio 60 €/m².

10.2. Međuvremensko (interpolarno) izjednačavanje - prilagodba tržištu

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Godina Year	Trimestar Quarter	Trimestar Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	ljudan Urban area	C ike C ike
2013	Q1		105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2		104,63	108,97	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3		104,97	109,24	103,09	103,19	106,99	101,84
	Q4		103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014	Q1		102,94	105,29	101,96	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	101,82	101,90	100,20
	Q2		99,13	98,57	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3		99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4		99,96	99,48	100,18	98,02	100,51	100,16
2016	Q1		101,21	99,97	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2		100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3		101,31	96,57	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4		100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2		104,55	96,71	108,17	102,89	106,58	108,93
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	108,20
	Q4		108,49	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26

Oznaka zemljišta	Kupoprodajna jedinična cijena (kn/m²)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)
k.č. 27/2 ZGR k.o. Obrovac	445,80	100,33	108,67	1,08	482,86
k.č. 27/2 ZGR k.o. Obrovac	445,80	100,33	108,67	1,08	482,86
k.č. 27/2 ZGR k.o. Obrovac	445,80	100,33	108,67	1,08	482,86
k.č. 27/2 ZGR k.o. Obrovac	445,80	100,33	108,67	1,08	482,86
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA					482,86

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta

RED. BR.	OZNAKA ČESTICE	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	UKUPNO (kn)
1	k. č. 27/2 ZGR k.o. Obrovac	444,00	482,86	214.388,70
2	k. č. 27/4 ZGR k.o. Obrovac	122,00	482,86	58.908,61
3	k. č. 27/5 ZGR k.o. Obrovac	79,00	482,86	38.145,74
4	k. č. 27/6 ZGR k.o. Obrovac	578,00	482,86	279.091,59
UKUPNO				590.534,64

10.3. Utvrđivanje vrijednosti građevina**PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA - HOTEL****PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE**

Pokazatelji troškova građenja - 2017 - Hrvatska komora arhitekata (HKA 2017)

Troškovi građenja hotela srednjeg standarda iznosi 5.350 kn/m² bruto površine, bez PDV-a ili 6.687,50 kn/m² s uključenim PDV-om.

S obzirom na opisana obilježja i odnosa procjenjivanja građevina/troškove građenja (HKA 2017):

BR.	OPIS RADOVA	UČEŠĆE RADA %	VRIJEDNOST kn/m ²
300	ZGRADA - GRAĐEVINSKA KONSTRUKCIJA		
310	Građevna jama	2,30	153,81
320	Temeljenje	4,40	294,25
330	Vanjski zidovi	12,20	815,88
340	Unutrašnji zidovi	16,60	1.110,13
350	Stropovi	15,60	1.043,25
360	Krovovi	5,10	341,06
370	Građevinske ugradnje	9,50	635,31
390	Ostale građevinske konstrukcije	2,50	167,19
	Ukupno:	68,20	4.560,88
400	INSTALACIJE		
410	Odvodnja, vodovod, plin	8,10	541,69
420	Grijanje	5,90	394,56
430	Instalacije za obradu zraka	4,90	327,69
440	Jaka struja	5,30	354,44
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	0,90	60,19
460	Transportni uređaji	2,70	180,56
470	Posebna postrojenja za korištenje	3,90	260,81
480	Automatika zgrade	0,00	0,00
490	Ostale instalacije	0,10	6,69
	Ukupno	31,80	2.126,63
UKUPNO %		100,00	6.687,50
UKUPNO kn/m²		6.687,50	

Izračun vrijednosti nekretnine - TROŠKOVNA METODA

TROŠKOVI			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	(kn)		590.534,64
VANJSKO UREĐENJE			0,00
NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Hotel	(kn/m ²)	6.687,50	11.784.751,02
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(kn)		11.784.751,02
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(kn/m ³)	33,00	176.710,20
Vodni doprinos	(kn/m ³)	15,75	84.338,96
Priključci	(kn)	0,00	0,00
Projektiranje, nadzor, konzalting, ...	(kn)	2,00%	235.695,02
Ostali troškovi	(kn)		0,00
PRIVOĐENJE SVRSI	(kn)		496.744,18

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području lokalne samouprave, prema Odluci o komunalnom doprinosu.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (N.N. 151/13).

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema faktoru korištenja (FK) kao stupnja uporabljivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice (Prilog 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina N.N. 105/2015) i pripadajuće tabele s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK).

FK Matrica	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 dugoročno 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 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 nije 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 kratkoročno
Odabir klasifikacije	2	3	3
Odabir faktora korištenja zgrade (FK)	3		

*... lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Na izračun umanjivanja vijeka trajanja građevine utječe i njen položaj

Za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice.

Starost građevine G - prosječno	god.	42
Održivi vijek korištenja OVK - Prilog 9	god.	80
Faktor korištenja - odabran iz FK matrice	FK	3,0
Relativna starost (G/OVK)	%	52,50
Ostatak održivog vijeka (OOVK) Prilog 10 (0,44 x 80)	god	35,20
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	god	44,80
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%	0,56
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) kn		5.185.290,45

10.4. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

R.B.	VRSTA VRIJEDNOSTI	UKUPNO (kn)
1	ZEMLJIŠTE	590.534,64
2	VANJSKO UREĐENJE	0,00
3	PRIVOĐENJE SVRSI	496.744,18
4	TROŠKOVNA VRIJEDNOST HOTELA	5.185.290,45
PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)		6.272.569,26

10.5. PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficientima za prilagodbu za koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Obzirom na lokaciju i stanje nekretnine, te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu određuje se koeficient prilagodbe prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu: $K_t = 1,00$

R.B.	VRSTA VRIJEDNOSTI		UKUPNO
1	PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	kn	6.272.569,26
2	KOEFICIENT PRILAGODBE TRŽIŠTU ($K_t = 1,00$)	kn	6.272.569,26
3	DODACI - nema	kn	0,00
4	ODBICI	kn	0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)			6.272.569,26

11. MIŠLJENJE I IZJAVA VJEŠTAKA

Zaokružena procijenjena vrijednost nekretnina oznake kat. čest. 27/2 ZGR, 27/4 ZGR, 27/5 ZGR i 27/6 ZGR k.o. Obrovac, prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/2015) iznosi:

Elementi vrijednosti nekretnine	(kn)	(EUR)
1. POSLOVNA ZGRADA (HOTEL) I DVORIŠTE	6.270.000,00	843.876,18
UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	6.270.000,00	843.876,18
1 EUR =	7,43	kn

Srednji tečaj EUR-a (HNB) uzet je za dan vrednovanja 7. veljače 2018. godine .

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Marino Beverin sukladno članku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) izjavljuje da je procjenu vrijednosti nekretnina oznake č. zem. 27/2 ZGR, 27/4 ZGR, 27/5 ZGR i 27/6 ZGR k.o. Obrovac, izradio nepristrano i neovisno .

Procjena vrijednosti izrađena je po identifikaciji nekretnine u naravi, te uvidom u preslik izvatka iz zemljišne knjige, preslik izvatka iz katastarskog plana .

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korišteni su relevantni podaci za izradu procjene vrijednosti nekretnina, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su isti prema mojim saznanjima točni.

Utvrđeni iznos cijene nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina .

U procjembenju vrijednost su uključeni svi važeći porezi i davanja.



12. PROCJENA VRIJEDNOSTI OPREME I INVENTARA

R Br	Opis	Jed mj.	Kol	jed cijena (kn)	Knjigovodstve na vrijedn. (kn)	Uman je %	Procjenjena vrijed (kn)
A	RAČUNALNA OPREMA I PROGRAMI						
1	APC	kom	1	1.552,23	1.552,23	0,50	776,12
2	Računalo C430	kom	1	2.715,10	2.715,10	0,50	1.357,55
UKUPNO A) RAČUNALNA OPREMA I PROGRAMI					4.267,33		2.133,67
B	UGOSTITELJSKA OPREMA						
1	Montažna displej reklama	kom	1	3.534,36	3.534,36	0,25	2.650,77
2	Kolica za poslugu	kom	2	285,89	571,78	0,25	428,84
3	Banjamarij 200230	kom	1	223,04	223,04	0,25	167,28
4	Električni banjamarij 200207	kom	1	331,24	331,24	0,25	248,43
5	Posude i poklopci GN 1	kom	1	152,74	152,74	0,25	114,56
6	Posuda za topli napitak 26 l	kom	1	367,50	367,50	0,25	275,63
7	Termos inox 190.106	kom	6	40,84	245,04	0,25	183,78
8	Samorezalica el. 180	kom	1	627,14	627,14	0,25	470,36
9	Daska PL 120 588	kom	1	81,78	81,78	0,25	61,34
10	Nadstolnjak	kom	15	77,01	1.155,15	0,25	866,36
11	Stroj za ljuštenje	kom	1	3.547,52	3.547,52	0,25	2.660,64
12	Sjekač za povrće	kom	1	3.524,40	3.524,40	0,25	2.643,30
13	Noževi	kom	3	294,79	884,37	0,25	663,28
14	Nosač za reklamu samostojeći	kom	1	11.799,92	11.799,92	0,25	8.849,94
15	Električni gril	kom	1	4.790,51	4.790,51	0,25	3.592,88
16	Omekšivač vode	kom	1	555,12	555,12	0,25	416,34
17	Noževi	kom	4	285,00	1.140,00	0,25	855,00
18	Stroj za pranje posuđa	kom	1	9.922,44	9.922,44	0,25	7.441,83
19	Zavjese	kom	39	380,00	14.820,00	0,25	11.115,00
20	Sudoper JRD.K.	kom	1	2.318,80	2.318,80	0,25	1.739,10
UKUPNO B) UGOSTITELJSKA OPREMA					60.592,85		45.444,64
C	UGOSTITELJSKO I HOTELJERSKO POKUĆSTVO I INVENTAR						
1	Oprema za održavanje hotela	kom	1	811,44	811,44	0,25	608,58
2	Pribor za jelo	kom	1	2.085,37	2.085,37	0,25	1.564,03
3	Printer SM SF 360	kom	1	259,25	259,25	0,25	194,44
4	Reciver SONY STR DG 500	kom	1	511,89	511,89	0,25	383,92
5	DVD player SONY	kom	1	213,84	213,84	0,25	160,38
6	TV QUADRO TFT 32 PC11 S	kom	1	2.270,92	2.270,92	0,25	1.703,19
7	Stalac za TV FP76	kom	1	178,02	178,02	0,25	133,52

8	Usisivač PH.FC9057 JEWEL	kom	1	1.089,68	1.089,68	0,25	817,26
9	Usisivač EINHELL NIS 1600	kom	1	497,88	497,88	0,25	373,41
10	Mikser za tijesto CLAR.KM2893	kom	1	522,16	522,16	0,25	391,62
11	Multipraktik MOUL FP602147	kom	1	243,03	243,03	0,25	182,27
12	Mikrovalna peć HOMEFR WP700L17	kom	1	106,67	106,67	0,25	80,00
13	Rezalica 60.R 504 N	kom	1	210,10	210,10	0,25	157,58
14	Sušilica rublja 60.D 50100	kom	1	494,98	494,98	0,25	371,24
15	Štednjak QUADRO SSC 6031 20	kom	1	853,60	853,60	0,25	640,20
16	Perilica rublja KO.PR 4 3T BRF	kom	1	518,80	518,80	0,25	389,10
17	Zamrzivač 60.F 61300 W	kom	1	1.344,87	1.344,87	0,25	1.008,65
18	Hladnjak QUADRO DFR 260	kom	1	648,52	648,52	0,25	486,39
19	Zamrzivač ZANUSSI ZFC 415	kom	1	682,88	682,88	0,25	512,16
20	Konvektor grijalica OD - 2000B	kom	1	468,93	468,93	0,25	351,70
21	Ručnici hotelski 40 X 40 cm 120 KM	kom	1	739,64	739,64	0,25	554,73
22	Ručnici hotelski 50 x 100 cm 57 KM	kom	1	610,34	610,34	0,25	457,76
23	Ručnici hotelski 70 x 140 cm 60 KOM 1	kom	1	799,32	799,32	0,25	599,49
24	Salvete 45 x 45 cm DAMAST 1	kom	1	78,95	78,95	0,25	59,21
25	Plahta LANA 150 x 240 cm 60 KM 1	kom	1	681,64	681,64	0,25	511,23
26	Jastučnice LANA 60 X 80 cm	kom	1	350,32	350,32	0,25	262,74
27	Krpa kuhinjska ASKA	kom	1	70,52	70,52	0,25	52,89
28	Ručnik 50 x 100 500 GSM PC	kom	1	253,20	253,20	0,25	189,90
29	Garnitura plahta + jastučnice	kom	1	375,20	375,20	0,25	281,40
30	Jastuk relaks 60 x 80 4 KOM 1	kom	1	167,44	167,44	0,25	125,58
31	Deka štep ATLANTIC 160 X 200 cm 2KM	kom	1	328,26	328,26	0,25	246,20
32	Poplun 200/260TP 1600GR X2	kom	1	194,06	194,06	0,25	145,55
33	Deka AMBRA 220 X 240 cm KM2	kom	1	388,82	388,82	0,25	291,62
34	Držač salveta inox ELSA	kom	1	75,94	75,94	0,25	56,96
35	Oval 56 x 25 cm riblji 18/10	kom	1	256,00	256,00	0,25	192,00
36	Oval 51 x 20 cm riblji 18/10	kom	1	268,94	268,94	0,25	201,71
37	Tacna inox oval 45 cmx13	kom	1	193,93	193,93	0,25	145,45
38	Tacna inox oval 40 cmx13	kom	1	160,39	160,39	0,25	120,29
39	Oval 35 cmx7	kom	1	79,66	79,66	0,25	59,75
40	Čaša 40149/2500	kom	1	17,11	17,11	0,25	12,83
41	Čaša za vino gala 6/1 450 5 set	kom	1	138,03	138,03	0,25	103,52

42	Čaša TUANA 200CC 6/1x3	kom	1	25,44	25,44	0,25	19,08
43	Čaša LIBERTY LBR 320	kom	1	62,40	62,40	0,25	46,80
44	Set šalice + tankurić TOGNANA	kom	1	30,83	30,83	0,25	23,12
45	Reflektor QUADRO 40W kom 3	kom	1	127,30	127,30	0,25	95,48
46	Set halogeni pomoćni 3x50 KOM 17	kom	1	465,13	465,13	0,25	348,85
47	Svjetiljka stolna TINA kom 3	kom	1	71,14	71,14	0,25	53,36
48	Svjetiljka stolna 8899	kom	1	135,97	135,97	0,25	101,98
49	Reciver DIG DVB - T 2KM1	kom	1	259,00	259,00	0,25	194,25
50	PC konfiguracija PEVEC	kom	1	1.229,12	1.229,12	0,25	921,84
51	DVD player QUADRO DVD 933	kom	1	119,19	119,19	0,25	89,39
52	Stalak za VCD	kom	1	33,83	33,83	0,25	25,37
53	Konvektor grijalica OD-200B	kom	1	522,15	522,15	0,25	391,61
54	Čaša LIBERTY LBR320 100 KM 1	kom	1	123,00	123,00	0,25	92,25
55	Električna bušilica udarna BSM 710SET	kom	1	81,66	81,66	0,25	61,25
56	Električna AKU bušilica SET 1/118V 2 KOM	kom	1	226,91	226,91	0,25	170,18
57	Svjetiljka plafonska 30K10	kom	1	62,86	62,86	0,25	47,15
58	Jastučnica 60x80 cm ŠTAMPA	kom	1	90,29	90,29	0,25	67,72
59	Stalak za kišobrane x 2	kom	1	84,84	84,84	0,25	63,63
60	Kanta za smeće 3l	kom	1	133,22	133,22	0,25	99,92
61	Pribor za jelo 24 DJ UKM	kom	1	1.469,32	1.469,32	0,25	1.101,99
62	Čaše za liker FROSTED	kom	1	23,96	23,96	0,25	17,97
64	Sef TE-20	kom	1	1.219,32	1.219,32	0,25	914,49
65	Plahta okrugla ALBERGO	kom	1	132,14	132,14	0,25	99,11
66	Stalak za TV LCDFP	kom	1	113,45	113,45	0,25	85,09
67	Kutnik	kom	1	15,22	15,22	0,25	11,42
68	Stalak za TV VISION	kom	1	51,40	51,40	0,25	38,55
69	Printer CANON	kom	1	126,06	126,06	0,25	94,55
70	Stol ALU 60/70 cm	kom	1	686,17	686,17	0,25	514,63
71	Stol ALU-D60-CA301	kom	1	349,26	349,26	0,25	261,95
72	Stol OLIMPO bijeli x 2	kom	1	442,01	442,01	0,25	331,51
73	Stolica JENNY x 18	kom	1	870,14	870,14	0,25	652,61
74	Stolica JENNY bež 2075	kom	1	1.933,62	1.933,62	0,25	1.450,22
75	Kanta DIN DON 25 L X 15	kom	1	203,02	203,02	0,25	152,27
76	Jastuk 60x60cm x 48	kom	1	786,80	786,80	0,25	590,10
77	Garnitura plahta x 44	kom	1	1.541,62	1.541,62	0,25	1.156,22
78	Garnitura posteljina francuski ležaj x 40	kom	1	2.659,20	2.659,20	0,25	1.994,40

79	Ručnik hotelski 70 x 140 cm	kom	1	399,66	399,66	0,25	299,75
80	Ručnik hotelski 50 x 100 cm	kom	1	304,47	304,47	0,25	228,35
81	Ručnik hotelski 40 x 60 cm x 15 KM	kom	1	55,83	55,83	0,25	41,87
82	Svijetiljka AKU halogena 55-64	kom	1	23,52	23,52	0,25	17,64
83	Jastuk damast 60 x 80 cm	kom	1	135,03	135,03	0,25	101,27
84	Jastuk 50 x 70 cm	kom	1	87,20	87,20	0,25	65,40
85	Vodokotlić RIOM.M.	kom	1	288,56	288,56	0,25	216,42
86	Crijevo AKRAFF	kom	1	80,32	80,32	0,25	60,24
87	Ručka za tuš ANIKA	kom	1	29,05	29,05	0,25	21,79
88	Sušilo sklopivo	kom	1	55,23	55,23	0,25	41,42
89	Daska za glačanje	kom	1	64,94	64,94	0,25	48,71
90	Koš za smeće metalni x 10	kom	1	133,22	133,22	0,25	99,92
91	Konvektor grijalica OD 2000B	kom	1	987,10	987,10	0,25	740,33
92	TV QUADRO TFT 32PC11 S	kom	1	2.390,33	2.390,33	0,25	1.792,75
93	Linija ROAD HIF 8512DRC	kom	1	119,19	119,19	0,25	89,39
94	Telefon BRONDI BRAVO LCD	kom	1	44,14	44,14	0,25	33,11
95	PC KNONF.MSGW HOME	kom	1	1.092,49	1.092,49	0,25	819,37
96	Printer HP PSC 1610	kom	1	273,00	273,00	0,25	204,75
97	Ogledalo JM7029 800X600 mm	kom	1	203,48	203,48	0,25	152,61
98	Mješalica 58-855-310	kom	1	511,38	511,38	0,25	383,54
99	Crijevo delux 759	kom	1	59,73	59,73	0,25	44,80
100	Ručka za tuš ANNA	kom	1	21,94	21,94	0,25	16,46
101	Ručka za tuš ANIKA	kom	1	17,43	17,43	0,25	13,07
102	TV VIV.IMAGO 2104 21	kom	1	2.046,48	2.046,48	0,25	1.534,86
103	Pribor za jelo 24DJ.DCKS EYNAN	kom	1	1.226,52	1.226,52	0,25	919,89
104	Kuhinjska pomagala	kom	1	740,81	740,81	0,25	555,61
105	Plahte okrugle BASIC x 159	kom	1	774,03	774,03	0,25	580,52
106	Plpče 60.GCS 63 C-S	kom	1	1.056,29	1.056,29	0,25	792,22
107	Pećnica GO.B 7500 E	kom	1	837,48	837,48	0,25	628,11
108	Napa kuh. QUADRO C6033	kom	1	375,26	375,26	0,25	281,45
109	Glačalo CLATRONIC DBS 3001	kom	1	226,78	226,78	0,25	170,09
110	Mikser AVIGNON 2DDH 242	kom	1	80,77	80,77	0,25	60,58
111	PC konfiguracija EXTREME	kom	1	785,15	785,15	0,25	588,86
112	Monitor SM 94ON	kom	1	737,31	737,31	0,25	552,98
113	Daske za Wc drvene x 10	kom	1	338,02	338,02	0,25	253,52
114	Ljestve dvostrane	kom	1	51,01	51,01	0,25	38,26
115	Auto radio MP3	kom	1	170,46	170,46	0,25	127,85

116	Telefon BRONDI DC 2010	kom	1	57,88	57,88	0,25	43,41
117	Komplet ukrasnih	kom	1	634,01	634,01	0,25	475,51
118	Garnitura plahta x 60	kom	1	3.173,32	3.173,32	0,25	2.379,99
119	Salvete 45 x 45 cm Damast	kom	1	438,02	438,02	0,25	328,52
120	Rasvjete za ukrašavanje	kom	1	390,16	390,16	0,25	292,62
121	Monitor SM 740N 8NS	kom	1	477,80	477,80	0,25	358,35
122	Vrata	kom	1	1.168,68	1.168,68	0,25	876,51
123	Rukohvat	kom	1	1.204,12	1.204,12	0,25	903,09
124	Ograda	kom	1	10.759,56	10.759,56	0,25	8.069,67
125	Spušteni strop	kom	1	3.405,63	3.405,63	0,25	2.554,22
126	Ručnici hotelski 600G X 90	kom	1	931,96	931,96	0,25	698,97
127	Krevet YOLLY 200 X 90 cm	kom	1	1.091,04	1.091,04	0,25	818,28
128	Ležaj KORANA C-C	kom	1	460,62	460,62	0,25	345,47
129	Tabure T 87	kom	1	85,10	85,10	0,25	63,83
130	Stolica HELENA 100	kom	1	465,96	465,96	0,25	349,47
131	Kanta DIN DON	kom	1	86,80	86,80	0,25	65,10
132	Tanjuri 26 cm x 140	kom	1	516,32	516,32	0,25	387,24
133	Tanjuri duboki 20 cm x 140	kom	1	516,32	516,32	0,25	387,24
134	Zdjela INKER	kom	1	25,83	25,83	0,25	19,37
135	Žlica PEGASO x 200	kom	1	369,12	369,12	0,25	276,84
136	Nož PEGASO x 200	kom	1	675,88	675,88	0,25	506,91
137	Vilice PEGASO x 200	kom	1	369,12	369,12	0,25	276,84
138	Košarica 22 cm	kom	1	51,76	51,76	0,25	38,82
139	Košara H24X37X37 cm	kom	1	58,16	58,16	0,25	43,62
140	Posuda pravokutna 35l LUNA	kom	1	103,28	103,28	0,25	77,46
141	Kada ovalna 20	kom	1	26,02	26,02	0,25	19,52
142	Komoda FINCA vino	kom	1	201,11	201,11	0,25	150,83
143	Komoda 14200220	kom	1	392,44	392,44	0,25	294,33
144	Vitrina 144500030	kom	1	532,51	532,51	0,25	399,38
145	Vitrina 14500020	kom	1	785,15	785,15	0,25	588,86
146	Škrinja	kom	1	177,33	177,33	0,25	133,00
147	Ručnik hotelski 70x140 cm 60 k	kom	1	1.070,68	1.070,68	0,25	803,01
148	Termosica INOX 1,5Lx 8	kom	1	334,88	334,88	0,25	251,16
149	Set za stol-papar-mustradu	kom	1	322,00	322,00	0,25	241,50
150	Plahta okrugla BASIC 20 cm x 120	kom	1	409,00	409,00	0,25	306,75
151	Plahta okrugla BASIC 21 cm	kom	1	389,24	389,24	0,25	291,93
152	Pribor za jelo 24 DJ DCKS	kom	1	1.533,05	1.533,05	0,25	1.149,79
153	Lonci duboki 45/28 cm	kom	1	389,05	389,05	0,25	291,79

154	Lonac 32/32 cm	kom	1	226,78	226,78	0,25	170,09
155	Posude razne u kuhinji	kom	1	3.499,00	3.499,00	0,25	2.624,25
156	Pult - šank	kom	1	7.500,00	7.500,00	0,25	5.625,00
157	Stolovi x 12	kom	1	4.000,00	4.000,00	0,25	3.000,00
158	Stolica x 76	kom	1	15.200,00	15.200,00	0,25	11.400,00
159	Klupe za separe	kom	1	6.666,76	6.666,76	0,25	5.000,07
160	Ormar za kuhinju x 3	kom	1	7.500,00	7.500,00	0,25	5.625,00
161	Namještaj hotela i restorana	kom	1	102.349,83	102.349,83	0,25	76.762,37
162	Konvektomat plin	kom	1	38.528,37	38.528,37	0,25	28.896,28
UKUPNO C) UGOST. I HOTELJERSKO POKUĆSTVO I INVENTAR					273.120,79		204.840,59
SVEUKUPNO A) + B) + C)					337.980,97		252.418,90

Procjena vrijednosti pokretnina - opreme i inventara hotela napravljena je na osnovi knjigovodstvenih podataka iz popisa predmeta stečajne mase od 6. listopada 2017 . godine.

Za vrijeme očevida nije bilo moguće izvršiti popis pokretnina jer je došlo do provale u hotel i devastacije istog .

Umanjenje vrijednost procijenjeno je na osnovu godišnjih amortizacijskih stopa za 2017. godinu (RRIF siječanj 2018.). Godišnja amortizacijska stopa za opremu ugostiteljstva, hotela i turizma iznosi 25 %, a za računalnu opremu i programe 50 %.

12.1. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI OPREME I INVENTARA

Prema izračunima u ovom elaboratu procijenjena vrijednost opreme i inventara za dan vrednovanja 7. veljače 2018. godine iznosi :

Elementi vrijednosti pokretnina	(kn)	(EUR)
1. OPREMA I INVENTAR	252.418,90	33.972,93
UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	252.418,90	33.972,93
1 EUR =	7,43	kn

Srednji tečaj EUR-a (HNB) uzet je za dan vrednovanja 7. veljače 2018. godine .

Procjembeni elaborat za potrebe naručitelja, izrađen je u 3 primjerka. Vještak nije dužan čuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

U Zadru, 12. lipnja 2018. godine

Procjenitelj:

Marino Beverin d.i.g.



FOTODOKUMENTACIJA



Slika 1



Slika 2



Slika 3



Slika 4



Slika 5



Slika 6



FOTODOKUMENTACIJA



Slika 7



Slika 8



Slika 9



Slika 10



Slika 11



Slika 12



FOTODOKUMENTACIJA



Slika 13



Slika 14



Slika 15



Slika 16



Slika 17



Slika 18



FOTODOKUMENTACIJA



Slika 19



Slika 20



Slika 21



Slika 22



Slika 23



Slika 24



FOTODOKUMENTACIJA



Slika 25



Slika 26



Slika 27



Slika 28



Slika 29



Slika 30



OBROVAC, 21.11.2017

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: **OBROVAC**

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 72

Broj zadnjeg dnevnika: **POČETNO STANJE**

A
Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvati	m2	
1.	27/2 ZGR	STOJNA KUĆA KBR. 20				
2.	27/4 ZGR	AVLIJA				
3.	27/5 ZGR	STOJNA KUĆA KBR. 71				
		UKUPNO:				

B
Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1.	UDIO: 1/1 1. ZRMANJA VELEBIT D.O.O., OBROVAC,	

C
Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
1.1	Pr. 26. srpnja 2007, Z-506/07	650.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
Na osnovi Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i prava na neposrednu ovrhu, zaključenog u Zadru, dana 20. srpnja 2007. god., soleminiziranog po Javnom bilježniku Veri Marčina iz zadra, pod br. OV-12433/07, u Zadru, dana 24. srpnja 2007. god., uknjižuje se založno pravo za osiguranje kredita u iznosu od 650.000,00 EUR (slovima: šestopedestisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za kamate i spp. na teret nekretnina u A listu prijašnjeg vlasnika Barcagna d.o.o., Zadar, u korist: 1. PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., PODRUŽNICA ZADAR,			
1.2	Zabilježuje se da je sporedni uložak ove hipoteke zk. uložak broj 96 k.o. Obrovac.		ZABILJEŽBA

Na temelju odluke Ministarstva pravosuđa, Uprave za građansko pravo, pokrenut je postupak obnove zemljišne knjige za k.o. Obrovac. Sve čestice u ovom postupku dobile su novu oznaku broja (nova izmjera i reambulacija), a u većem broju slučajeva imaju i različitu površinu od dosadašnje.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine", 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 117/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku koji je izdan pod brojem KI-1081

ZK referent:
ERSLAN VESNA

OBROVAC, 21.11.2017

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: **OBROVAC**

Broj zemljišnoknjižnog uložka: **96**

Broj zadnjeg dnevnika: **POČETNO STANJE**

A

Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvati	m2	
1.	27/6 ZGR	MAGAZIN I AVLIJA				
		UKUPNO:				

B

Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1.	UDIO: 1/1 1. ZRMANJA VELEBIT D.O.O., OBROVAC,	

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
1.1	Pr. 26. srpnja 2007, Z-506/07 Na osnovi Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i prava na neposrednu ovrhu, zaključenog u zadru, dana 20. srpnja 2007. god., soleminiziranog po Javnom bilježniku Veri Marčina iz zadra, pod br. OV-12433/07, u Zadru, dana 24. srpnja 2007. god., uknjižuje se založno pravo za osiguranje kredita u iznosu od 650.000,00 EUR (slovima: šestopedesttisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti uvežano za kamate i spp. na teret nekretnie u A listu prijašnjeg vlasnika Barcagna d.o.o., Zadar, u korist: 1. PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., PODRUŽNICA ZADAR,	650.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zabilježuje se da je glavni uložak ove hipoteke zk. ulošku broj 72 k.o. Obrovac.		ZABILJEŽBA

Na temelju odluke Ministarstva pravosuđa, Uprave za građansko pravo, pokrenut je postupak obnove zemljišne knjige za k.o. Obrovac. Sve čestice u ovom postupku dobile su novu oznaku broja (nova izmjera i reambulacija), a u većem broju slučajeva imaju i različitu površinu od dosadašnje.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine", 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvratku koji je izdan pod brojem KI-114.

ZK referent:
ERSLAN VESNA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OBROVAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. OBROVAC, 319139
k.č. br.: *27/6

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1452



Datum ispisa: 03.11.2017



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA OBROVAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.10.2017. 23:34

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OBROVAC (Mbr. 319139)

Posjedovni list: 93

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KANJON ZRMANJE D.D. OBROVAC, OBALA HRVATSKOG ČASNIKA SENADA ŽUPANA, OBROVAC	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		27/2	OBROVAC	414			
			KUĆA, Obrovac	414			
*		27/4		122			
			KUĆA	122			
*		27/5		79			
			KUĆA	79			
*		27/6		578			
			KUĆA I DVORIŠTE	578			
Ukupna površina katastarskih čestica				1193			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole		Srednje strukovne škole		Vrtići		Sportske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće		Stambeni nizovi		Višestambene zgrade		Domi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski objekti	
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija																								
310 Građevna jama	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6
320 Temeljenje	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7
330 Vanjski zidovi	33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4
340 Unutarnji zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6
350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3
360 Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,6
370 Građevinske ugradnje	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-
390 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0
Ukupno	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	68,2	100,0	75,2
400 Instalacije																								
410 Odvodnja, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2
420 Grijanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2
430 Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2
440 Jaka struja	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1
460 Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,6	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,8
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	-	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,8	6,8
480 Automatika zgrade	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,6	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2
490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	0,2	0,1	0,4	0,1	-	-
Ukupno	100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8
Hrvatska																								
Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a)	od	4500	800	5250	700	4850	647	4550	607	5150	687	5300	707	3000	400	3100	3200	427	3950	527	6350	713	2800	373
	sredniji	5.800	773	6.500	867	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.450	460	500	4.550	607	6300	840	3400	453
	do	8100	1080	7500	1000	7200	980	7500	1000	7300	973	7650	1007	3490	460	3800	4650	620	5.300	707	8850	1153	3750	500
faktor		0,60																						
7.5 %e=7,50 kn, 1 kvartal 2016																								

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), BaukostenInformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Pripremio: Zlatko Hanzek

KLASA : AN - SP
URBROJ : 4269 /07
U Zagrebu, svibanj 2007
Zadarska županija - zona 6, šifra 1360

**OČITOVANJE NA ELABORAT
O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
(REVIZIJA)**

Nekretnina: Hotel "Kanjon Zrmanja"

Lokacija : 23450 Obrovac, Obala hrvatskog časnika Senada Župana br. 1

Naručitelj : Zrmanja Velebit d.o.o. Obrovac

Vlasnik: Barcagna d.o.o. Zadar

I OPĆENITO

U svezi određivanja tržišne vrijednosti hotela "Kanjon Zrmanja" s lokacijom u Obrovcu, Obala hrvatskog časnika Senada Župana 1, čest. zem. 27/5, 27/4, 27/2, 27/6 S.I. (723 N.I.) k.o. Obrovac, 14. veljače 2007. godine je izrađen Elaborat procjene prometne vrijednosti nekretnine br. 0395-07, od strane poduzeća Hypo Alpe-Adria - Nekretnine d.o.o. Zagreb.

II NALAZ

Vrijednost predmetne nekretnine - **HOTELA** - utvrđena elaboratom procjene prometne vrijednosti nekretnine od 14. veljače 2007. godine iznosi - **1.184.561,50 EUR**.

Legalitet: Ishođeno je odobrenje za građenje prema kojemu su radovi i izvedeni, te slijedom toga, građevina ima potrebni legalitet u prostoru.

RAČUN REVIZIJE

A) Vlasništvo

Prema izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Obrovcu u zk ulošku broj 72, k.o. Obrovac, u posjedovnici pod A upisane su č.zgr 27/5, 27/4 i 27/2, odnosno dvije stojne kuće i avlija, bez oznake površine. Na vlastovnici pod B, uknjižen je vlasnik Bracagna d.o.o. Zadar, za cijelo. U teretnom listu uknjiženo je založno pravo za kredit u iznosu od 320.000,00 EUR u korist Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb.

Prema izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Obrovcu u zk ulošku broj 96, k.o. Obrovac, u posjedovnici pod A upisana je č.zgr. 27/6, odnosno magazin i avlija, bez oznake površine. Na vlastovnici pod B, uknjižen je vlasnik Bracagna d.o.o. Zadar, za cijelo. U teretnom listu uknjiženo je založno pravo za kredit u iznosu od 320.000,00 EUR u korist Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb.

B) Geometrijski podaci

P parcele	=	935,00 m2	(uzeto iz posjedovnog lista)
NGP ukupno	=	1556,39 m2	
BGP ukupno	=	1867,67 m2	
BVO ukupno	=	5148,66 m3	

C) Procjena sadašnje građ. vrijednosti

1) Zemljište + komunalni doprinosi + priključci

- zemljište	935,00	m2	x	75,00	€/m2 =	70.125,00 €
- kom. doprinos	5.148,66	m3	x	6,75	€/m2 =	34.753,46 €
- vodni doprinos	5.148,66	m3	x	4,05	€/m2 =	20.852,07 €
- priključci					=	15.000,00 €
Z + K + P						= 140.730,53 €

2) Građevina - hotel

$$\text{NGP} = 1556,39 \text{ m}^2$$

$$\text{Jc} = 700 \times 1,00 = 700 \text{ €/m}^2$$

$$\text{NV} = 1556,39 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = 1.089.473,00 \text{ €}$$

Godina izgradnje: 1976 . god.

Godina adaptacije: 2007 . god.

Obračunska starost - 25 god.

n = 25 godina

Umanjenje vrijednosti: 13% konstrukcija, ostali radovi 0%

$$\text{SV} = 1.556,39 \text{ €} \times 658,00 \text{ €/m}^2 = 1.024.104,62 \text{ €}$$

$$\text{SGV} = 1.024.104,62 \text{ €}$$

3) Vanjsko uređenje i ostalo

$$\text{- vanjsko uređenje (uračunato u prethodnim točkama)} = 0,00 \text{ €}$$

$$\text{- ostalo (nadzor, projekti i sl.) NV x 2\%} = 21.789,46 \text{ €}$$

$$\text{Vu + O} = 21.789,46 \text{ €}$$

REKAPITULACIJA sadašnje građ. vrijednosti SGV

$$1. \text{ Zemljište + kom. dopr. + priključci} = 140.730,53 \text{ €}$$

$$2. \text{ Hotel} = 1.024.104,62 \text{ €}$$

$$7. \text{ Vansko uređenje + ostalo} = 21.789,46 \text{ €}$$

$$\text{SGV (ukupno)} = 1.186.624,61 \text{ €}$$

$$\text{NGP} = 1556,39 \text{ m}^2$$

$$\text{SGV / NGP} = 762,42 \text{ €/m}^2$$

D) Tržišna vrijednost

$$TV = SGV \times Kt$$

S obzirom na stanje na tržištu nekretnina i potražnjom za takvom vrstom nekretnina, uvažavajući sve elemente prostora, lokacije i specifičnost nekretnine (lokacija, veličina, stanje) procjenjuje se da je tržišna (prometna) vrijednost predmetne nekretnine, na indeksu 1,00 od sadašnje građevinske vrijednosti.

$$TV = 1.186.624,61 \times 1,00 = 1.186.624,61 \text{ €}$$

$$NGP = 1.556,39 \text{ m}^2$$

$$TV / NGP = 762,42 \text{ € / m}^2$$

III MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon analize Elaborata procjene prometne vrijednosti nekretnine HOTELA s lokacijom u Obrovcu, Obala hrvatskog časnika Senada Župana 1, čest. zem. 27/5, 27/4, 27/2, 27/6 S.I. (723 N.I.) k.o. Obrovac, izrađenog 14. veljače 2007. godine od strane poduzeća Hypo Alpe - Adria - Nekretnine d.o.o., utvrđuje se prihvatljiva cijena (tržišna vrijednost) predmetne nekretnine u iznosu od :

1.186.625 € ili 8.679.245 kuna

Nova vrijednost za potrebe osiguranja građevine iznosi:

1.089.473 € ili 7.968.656 kuna

1 EUR =	7,31	kuna
NGP =	1556,39	m2
TV/NGP =	762,42	€ / m2

U Zadru, svibanj 2007 . godine

PBZ NEKRETNINE , d.o.o.
ZAGREB, RADNIČKA CESTA 44

REVIZIJU ELABORATA IZRADIO:

GORAN LOVRINOV
dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo

KONTROLIRAO :

SLOBODAN TONKOVIĆ
dipl. ing. građ.

DIREKTOR :

IVAN STOJEVIĆ
dipl.ing. građ.

U Zagrebu, svibanj 2007 .

Podaci o nekretnini - revaluacija, rizici, statistika

1	DATUM	27.5.2016	
2	BROJ ELABORATA	3251/16	
3	NARUČITELJ	PBZ Sektor kreditne administracije (za ZRMANJA VELEBIT d.o.o.)	
4	VRSTA NEKRETNINE	28 Poslovni prostor - hotel	izabrati
5	POLOŽAJ	REGIJA	Regija 5 - Dalmacija
6		ŽUPANIJA	1360 Zadarska županija – zona 6
7		MJESTO	23450 OBROVAC
8		TRŽIŠNI POLOŽAJ	3. Gradovi u unutrašnjosti + okolica od 2.
9	GODINA GRADNJE	1973	
10	NAČIN GRADNJE	Masivna gradnja	izabrati
11	KATNOST	2	upisati
12	BR. SOBA, GLAVNIH PROSTORIJA		upisati
13	POVRŠINA OBJEKTA		1.556,39
14	POVRŠINA ZEMLJIŠTA		1.193,00
15	LEGALITET - DOZVOLE	<input type="checkbox"/> Prije '68 <input checked="" type="checkbox"/> Lokacijska <input checked="" type="checkbox"/> Građevna <input type="checkbox"/> Uporabna	izabrati
16	PRIKLJUČCI	<input checked="" type="checkbox"/> Struja <input checked="" type="checkbox"/> Voda <input checked="" type="checkbox"/> Odvodnja <input type="checkbox"/> Plin <input checked="" type="checkbox"/> Telefo <input type="checkbox"/> Toplovod	izabrati
17	DOVRŠENOST	Dovršeno	izabrati
18	UKUPNA CIJENA		950.583,41
19	NOVA VRIJEDNOST		1.245.113,33
20	CIJENA / POVR. OBJEKTA		610,76
21	CIJENA / POVR. ZEMLJIŠTA		796,80
22	UTRŽIVOST	Utrživo u određenom vremenu	izabrati
23	DATUM ZADNJEG IZLASKA NA TEREN	27.05.2016.	
24	ADRESA	Obala hrvatskog časnika Senada Župana 1, 23450 Obrovac	

Verzija 09-0915

na imovna namijenjena prodaji i prestanak poslovanja (odnosno za obveznike MSFI-ja u skladu s MSFI 5 – Dugotrajna imovna namijenjena prodaji i prestanak poslovanja) ili na dan prestanka priznavanja imovine, ovisno o tome koji je od tih datuma prije.

Prema t. 55. MRS-a 16 te t. 6.47. HSFI-ja 6 amortizacija dugotrajne materijalne imovine prestaje prije datuma kada je imovina razvrstana kao imovina koja se drži za prodaju (ili je pak svrstana u skupinu raspoloživa za trgovanje koja je klasificirana kao ona koja se drži za prodaju u skladu s uvjetima koji se odnose na tu imovinu) i datuma prestanka priznavanja kao imovine ovisno o tome koji je prije. Prema tome, amortizacija ne prestaje kad se imovinom prestaje koristiti i kad se povlači iz upotrebe, osim ako je ta imovina u potpunosti amortizirana.

U praksi amortizacija najčešće prestaje kada se dugotrajna imovina proda, daruje, uništi, rashoduje ili na neki drugi način otudi.

Člankom 12. st. 9. Zakona o porezu na dobit propisano je da se trošak amortizacije za prodanu, darovanu, na drugi način otuđenu ili uništenu dugotrajnu imovinu priznaje u porezni rashod do kraja mjeseca u kojem je dugotrajna imovina bila u upotrebi, a neamortizirani trošak nabave po osnovi takvog otuđenja dugotrajne imovine priznaje se u porezni rashod u poreznom razdoblju u kojem je dugotrajna imovina otuđena. Dugotrajna imovina koja je u potpunosti amortizirana mora se voditi i dalje u evidenciji sve dok se ne proda ili na neki drugi način otudi.

6. POREZNO PRIZNATA AMORTIZACIJA

Računovodstveni standardi nalažu da se na temelju procijenjenog vijeka trajanja i primjenom pojedine metode amortizacije određuju stope amortizacije, ali to i ne znači je iskazani trošak amortizacije i porezno priznat trošak. Naime, zakonom su utvrđene i stope amortizacije koje su porezno priznate, kao redovite amortizacijske stope, ali dopušteno je i podvostručiti te stope. U nastavku se daje pregled stopa prema grupama dugotrajne imovine te primjeri imovine koji pripadaju pojedinoj grupi.

✓ **Tablica 1. Pregled godišnjih amortizacijskih stopa**

Tek. br.	Grupe dugotrajne imovine	Vijek trajanja (godine)	Godišnja amortizacijska stopa	Podvostručena amortizacijska stopa
1.	Građevinski objekti - poslovne zgrade - tvorničke zgrade, radionice i hale - zgrade hotela, motela, restorana i ugostiteljskih objekata - skladišta, silosi, nadstrešnice i garaže - staklenici, sušionice, hladnjače - montažne zgrade, barake, mostovi, ogradi i slične drvene konstrukcije - betonske i metalne ograde i izlozi - putovi, mostovi, parkirališta, staze, rampe, nadvožnjaci te druge betonske ili metalne konstrukcije - cjevovodi, vodospremnici, utvrđene obale, kanali, kanalizacija, dalekovodi - sportski objekti, žičare, sportski tereni, montažne sportske dvorane - ribnjaci, rudnici, brane - ostali nespomenuti građevinski objekti	20	5 %	10 %
2.	Brodovi veći od 1000 BRT			
3.	Osnovno stado - biološka imovina – životinje (goveda, konji, magarci, mule, svinje, ovce, koze, perad, ribe, pčelinja društva, stado kunića, nutrija, psi, ptice, te ostala nespomenuta stoka – životinje	5	20 %	40 %
4.	Osobni automobili			
5.	Nematerijalna imovina - patenti, licencije, koncesije, izdatci za razvoj, zaštitni znak, know-how i ostala slična prava			
6.	Oprema - uredska oprema (fotokopirni aparati, telefoni, telefaksi, blagajne, alarmi, klimatizacijski uređaji), uredsko pokućstvo, telefonske centrale s pripadajućim instalacijama i aparatima - inventar trgovine, ugostiteljstva, hotela i turizma (hladnjaci, štednjaci, strojevi, aparati i pokućstvo) - oprema zaštite na radu i protupožarne zaštite, pokućstvo, pogonski i skladišni inventar	4	25 %	50 %
7.	Vozila - osim osobnih automobila - teretna i vučna vozila, priključna transportna sredstva, kamioni, dostavna vozila, bicikli, motocikli, autobusi			
8.	Mehanizacija - tehnička postrojenja, traktori, dizalice, bageri, građevinski strojevi i uređaji, spremnici, motori i rashladna postrojenja, strojevi i alati u vezi sa strojevima u pogonima i radionicama za obradu, preradu, doradu i slično			
9.	Računala			
10.	Računalna oprema i programi - miševi, tastature, računalni programi...			
11.	Mobilni telefoni	2	50 %	100 %
12.	Oprema za računalne mreže - mrežne kartice, usmjernici...			
13.	Ostala nespomenuta imovina - brodovi do 1000 BRT, jahte, jedrilice, ribarski čamci i slična plovila, te višegodišnji nasadi itd.	10	10 %	20 %

U skladu sa st. 2. čl. 22. Pravilnika predmeti dugotrajne imovine koji se ne mogu nedvojbeno razvrstati prema opisu dugotrajne imovine, razvrstavaju se u skupinu „Ostala nespomenuta imovina“.