

Stečajna masa iza KAJFOSZ d.o.o.
u stečaju,
OIB: 86231986351
Bihaćka 15/III
SPLIT

11.St-1715/2016

Split, 29.ožujka. 2017.g.
Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
S P L I T
30 -03- 2017

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukošanska br.6, Split

Predano za poštu običnom-prot. u ev. _____
POŠTA _____
Broj prijavitelja _____
Telefonski broj _____

**Predmet: - Dostava Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina
- Procjena vrijednosti inventara**

Za potrebe prodaje nekretnina Stečajna masa iza KAJFOSZ d.o.o. u stečaju , stambeno-poslovna zgrada na adresi Gornja Vala 3/A , Drvenik, dostavlja se Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina, izrađen od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Pave Pandžića.

U privitku se dostavlja i Procjena vrijednosti inventara u objektu „Vila Sport“ na adresi , Gornja Vala 3, Drvenik, izrađena od stalnog sudskog vještaka za ekonomsko-financijske poslove Srđana Kovačića.

Stečajni upravitelj:
Josip Hrga

Stečajna masa iza
KAJFOSZ PUTNIČKA AGENCIJA
d.o.o.
u stečaju
S P L I T

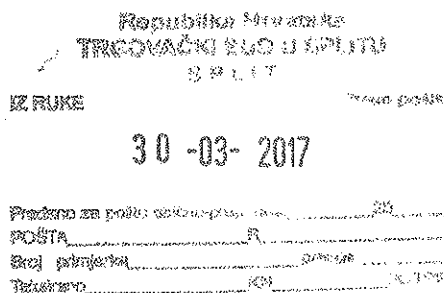
Privitak- kao u tekstu

Srđan Kovačić dipl. oec.

Stalni sudski vještak za
ekonomsko-financijske poslove

21000 Split
A.B. Šimića 7

Tel.:021-370-460; mob:091-335-2818; e-mail:skovacic2003@yahoo.com



P R O C J E N A

vrijednosti inventara Društva „Kajfosz“ d.o.o. u stečaju,
koja se nalazi u objektu „Vila Sport“ na adresi,
Gornja Vala 3, Drvenik (kod Makarske)

Split, veljača 2017.

Od strane stečajnog upravitelja društva „Kajfosz“ d.o.o. u stečaju, iz Drvenika (kod Makarske), Josipa Hrge, zatraženo je da izradim procjenu vrijednosti namještaja i inventara koji se nalazi u objektu „Vila Sport“ u Drveniku (kod Makarske) na adresi Gornja vala 3.

Da bi izradio zatraženu procjenu, dana 15. veljače 2017. godine izvršio sam pregled i popis namještaja i inventara društva „Kajfosz“ d.o.o. u stečaju, koji se nalazi u objektu turističke namjene „Vila Sport“ u Drveniku kod Makarske.

U nastavku u Tabeli 1 dajem popis namještaja i inventara koji se nalazi u prije navedenom objektu, s procjenom vrijednosti istog na dan uvida 15. veljače 2017. godine.

Popis namještaja i inventara s procjenom vrijednosti

Tabela 1

Redni broj	Naziv	kom	Jedinična vrijednost	Koeficijent procijenjene vrijednosti	Procijenjena vrijednost (kol. 3 x 4 x 5)
1	2	3	4	5	6
	Suteren				
1	Perilica rublja	2	2.000,00	0,50	2.000,00
2	Sudoper s štednjakom od 2 ploče i hladnjakom	1	3.950,00	0,50	1.975,00
3	Kotao/bojler za grijanje	1	4.500,00	0,70	3.150,00
4	Pomoćni ležaj	1	900,00	0,50	450,00
	Prizemlje				
	Soba 1				
1	Krevet za dvije osobe 1,90x1,60	1	1.500,00	0,50	750,00
2	Madrac 1,90x0,80	2	700,00	0,50	700,00
3	Krevet za jednu osobu 1,90x0,80	1	1.000,00	0,50	500,00
4	Madrac 1,90x0,80	1	700,00	0,50	350,00
5	Ormar	1	1.200,00	0,50	600,00
6	Ogledalo 0,70x0,50	1	200,00	0,60	120,00
7	Stolić bez ladica	1	600,00	0,60	360,00
8	Polica za knjige 1,20x0,70x0,35	1	600,00	0,60	360,00
9	Stolica drvena	3	300,00	0,60	540,00
10	Stolica željezna	1	450,00	0,70	315,00
11	Stolica PVC	1	60,00	0,60	36,00
12	Stol drveni 1,20x0,80	1	1.300,00	0,60	780,00
13	Stolić PVC-okrugli	1	100,00	0,60	60,00
14	Stolica mala okrugla	1	50,00	0,60	30,00
15	Sudoper s štednjakom dvije ploče i hladnjakom	1	3.950,00	0,50	1.975,00
16	Stalak za sušenje robe	1	80,00	0,60	48,00
17	Noćni ormarić bez ladica	1	150,00	0,60	90,00

18	Viseća kredenca 1,20x0,50	1	300,00	0,60	180,00
	Soba 2				
1	Krevet za dvije osobe 1,90x1,60	1	1.500,00	0,50	750,00
2	Madrac 1,90x0,80	2	700,00	0,50	700,00
3	Ormar dvokrilni 2,00x0,80	1	1.200,00	0,60	720,00
4	Stolić bez ladica 0,80x0,80	1	600,00	0,60	360,00
5	Ogledalo 0,70x0,50	1	200,00	0,60	120,00
6	Noćni ormarić 0,50x0,40	1	150,00	0,60	90,00
7	Jastuk 0,60x0,40	8	100,00	0,30	240,00
8	Prekrivač 2,00x1,40	4	200,00	0,30	240,00
	Recepcija				
1	Kutna garnitura 5 m	1	8.000,00	0,50	4.000,00
2	Prekrivači 2,0x1,40	4	200,00	0,30	240,00
3	Tv aparat Sony	1	1.800,00	0,50	900,00
4	Stalak drveni za TV	1	300,00	0,60	180,00
5	Ormarić noćni jedna ladica 0,50x0,40	2	200,00	0,60	240,00
6	Stolić 1,00x0,50	1	600,00	0,60	360,00
7	Hladnjak LG 550 lit dvoja vrata	1	8.000,00	0,50	4.000,00
8	Ogledalo	1	200,00	0,60	120,00
9	Mikrovalna pećnica	1	500,00	0,50	250,00
10	Uređaj za glačanje	1	10.000,00	0,50	5.000,00
11	Glazbena linija	1	2.000,00	0,50	1.000,00
12	Panasonic HI-FI i DVD-NV-VP21	1	2.000,00	0,50	1.000,00
13	Uredski stol s 4 ladice	1	1.000,00	0,60	600,00
14	Satelitski reciver "Arion"	1	200,00	0,50	100,00
15	Ogledalo u sobi 0,70x0,50	1	200,00	0,60	120,00
16	Noćni ormarić jedna ladica 0,50x0,40	1	200,00	0,60	120,00
17	Sudoper s ladicama 6 kom	1	1.100,00	0,60	660,00
18	Štednjak s dvije ploče i ladicama	1	1.250,00	0,50	625,00
19	Viseća kredenca 5 kom	1	2.000,00	0,60	1.200,00
20	Napa	1	800,00	0,60	480,00
21	Stolić bez ladica 0,80x0,80	1	400,00	0,60	240,00
22	Ogledalo 0,7x0,50	1	200,00	0,60	120,00
23	Stolica mala okrugla	1	50,00	0,60	30,00
24	Stolna lampa	1	180,00	0,60	108,00
25	Ormar 2,00x1,20	1	1.400,00	0,60	840,00
26	Ormar 2,00x0,80	1	1.200,00	0,60	720,00
27	Krevet za dvije osobe 1,90x1,60	1	1.500,00	0,50	750,00
28	Madrac 1,90x0,80	2	700,00	0,50	700,00
29	Prekrivači 2,0x1,40	6	200,00	0,30	360,00
30	Jastučnica 0,90x0,40	58	40,00	0,30	696,00
31	Ručnik 1,20x0,60	12	30,00	0,30	108,00
32	Plahte	41	60,00	0,30	738,00

32	Navlake za madrace	45	70,00	0,30	945,00
34	Stalaža željezna 1,80x1,00	1	500,00	0,70	350,00
35	Stalaža željezna 0,90x1,00	2	300,00	0,70	420,00
	I Kat				
	Soba 2				
1	Krevet za dvije osobe 1,90x1,60	1	1.500,00	0,50	750,00
2	Madrac 1,90x0,80	2	700,00	0,50	700,00
3	Krevet za jednu osobu 1,90x0,80	1	1.000,00	0,50	500,00
4	Madrac 1,90x0,80	1	700,00	0,50	350,00
5	Ormar 2,00x0,80	1	1.200,00	0,60	720,00
6	Ogledalo 0,70x0,50	1	200,00	0,60	120,00
7	Stolić bez ladica 0,80x0,80	1	600,00	0,60	360,00
8	Stolica željezna	1	450,00	0,70	315,00
9	Stolić PVC-okrugli	1	100,00	0,60	60,00
10	Stolica mala okrugla	1	60,00	0,60	36,00
11	Sudoper s štednjakom dvije ploče i hladnjakom	1	3.950,00	0,50	1.975,00
12	Stalak za sušenje robe	1	150,00	0,60	90,00
13	Noćni ormarić jedna ladica 0,50x0,40	1	150,00	0,60	90,00
14	Viseća kredenca 1,20x0,50	1	300,00	0,60	180,00
15	Jastuk 0,60x0,40	10	100,00	0,30	300,00
16	Prekrivač 2,00x1.40	9	200,00	0,30	540,00
17	Noćna lampa	1	180,00	0,60	108,00
					0,00
	Soba 3				0,00
1	Krevet za dvije osobe 1,90x1,60	1	1.500,00	0,50	750,00
2	Madrac 1,90x0,80	2	700,00	0,50	700,00
3	Pomoćni ležaj	1	800,00	0,50	400,00
4	Stolica željezna	2	450,00	0,70	630,00
5	Stolica mala okrugla	1	50,00	0,60	30,00
6	Stolić bez ladica 0,80x0,80	1	600,00	0,60	360,00
7	Noćna lampa	1	180,00	0,60	108,00
8	Ogledalo 0,70x0,50	1	200,00	0,70	140,00
9	Ormar 2,00x1,20	1	1.400,00	0,50	700,00
10	Viseća kredenca 1,20x0,50	1	300,00	0,60	180,00
11	Stolica okrugla mala	1	50,00	0,60	30,00
12	Sudoper s štednjakom dvije ploče i hladnjakom	1	3.950,00	0,50	1.975,00
	Soba 4				
1	Krevet za dvije osobe 1,90x1,60	1	1.500,00	0,50	750,00
2	Madrac 1,90x0,80	2	700,00	0,50	700,00
3	Krevet za jednu osobu 190x0,80	1	1.000,00	0,50	500,00
4	Madrac 1,90x0,80	1	700,00	0,50	350,00

5	Stolica željezna	2	450,00	0,70	630,00
6	Stolić okrugli PVC	1	100,00	0,60	60,00
7	Stolica mala okrugla	1	50,00	0,60	30,00
8	Ogledalo 0,70x0,50	1	200,00	0,70	140,00
9	Ormar 2,00x1,20	1	1.400,00	0,60	840,00
10	Stolić bez ladica	1	600,00	0,60	360,00
	Soba 5				
1	Krevet za dvije osobe 1,90x1,60	1	1.500,00	0,50	750,00
2	Madrac 1,90x0,80	2	700,00	0,50	700,00
3	Krevet za jednu osobu 190x0,80	1	1.000,00	0,50	500,00
4	Madrac 1,90x0,80	1	700,00	0,50	350,00
5	Ormar iznad kreveta sa dva krila	1	2.000,00	0,60	1.200,00
6	Ogledalo 0,70x0,50	1	200,00	0,70	140,00
7	Noćni ormarić jedna ladica 0,50x0,40	1	150,00	0,60	90,00
8	Stolić bez ladica 0,80x0,80	1	600,00	0,60	360,00
9	Noćna lampa	1	180,00	0,60	108,00
10	Stolica željezna	2	450,00	0,70	630,00
11	Sudoper s štednjakom dvije ploče i hladnjakom	1	3.950,00	0,50	1.975,00
12	Stol veliki 1,10x0,60	1	1.300,00	0,60	780,00
13	Viseća kredenca 1,20x0,50	1	300,00	0,60	180,00
14	Hladnjak (posebno)	1	1.200,00	0,50	600,00
	II Kat				
	Soba 6				
1	Krevet za dvije osobe 1,90x1,60	1	1.500,00	0,50	750,00
2	Madrac 1,90x0,80	2	700,00	0,50	700,00
3	Krevet za jednu osobu 190x0,80	1	1.000,00	0,50	500,00
4	Madrac 1,90x0,80	1	700,00	0,50	350,00
5	Pomoćni ležaj 1,90,0,80	1	800,00	0,50	400,00
6	Noćni ormarić - jedna ladica 0,50x0,40	1	150,00	0,60	90,00
7	Stolica željezna	2	450,00	0,70	630,00
8	Ormar 2,00x0,80	1	1.200,00	0,60	720,00
9	Sudoper s štednjakom dvije ploče i hladnjakom	1	3.850,00	0,50	1.925,00
10	Viseća kredenca za posuđe 1,20x0,50	1	300,00	0,60	180,00
11	Stolić bez ladica 0,80x0,80	1	600,00	0,60	360,00
12	Ogledalo 0,70x0,50	1	200,00	0,70	140,00
13	Jastuci s navlakom 0,70x0,50	11	120,00	0,30	396,00
14	Prekrivač 2,00x1,40	10	100,00	0,30	300,00
	Soba 7				
1	Krevet za dvije osobe 1,90x1,60	1	1.500,00	0,50	750,00

2	Madrac 1,90x0,80	2	700,00	0,50	700,00
3	Krevet za jednu osobu 190x0,80	1	1.000,00	0,50	500,00
4	Madrac 1,90x0,80	1	700,00	0,50	350,00
5	Stolica željezna	2	450,00	0,70	630,00
6	Ormar 2,00x1,20	1	1.400,00	0,60	840,00
7	Ogledalo 0,50x0,50	1	200,00	0,70	140,00
8	Sudoper s štednjakom dvije ploče i hladnjakom	1	3.950,00	0,50	1.975,00
9	Viseća kredenca za posuđe 1,20x0,50	1	300,00	0,60	180,00
	Soba 8				
1	Krevet za dvije osobe 1,90x1,60	1	1.500,00	0,50	750,00
2	Madrac 1,90x0,80	2	700,00	0,50	700,00
3	Pomoćni ležaj	1	800,00	0,50	400,00
4	Ormar 2,00x1,20	1	1.400,00	0,60	840,00
5	Stolica željezna	2	450,00	0,70	630,00
6	Stolić bez ladica 0,80x0,80	1	600,00	0,60	360,00
	Soba 9				
1	Krevet za dvije osobe 1,90x1,60	1	1.500,00	0,50	750,00
2	Madrac 1,90x0,80	2	700,00	0,50	700,00
3	Stolić PVC okrugli	1	100,00	0,60	60,00
4	Stolić bez ladica 0,80x0,80	1	600,00	0,60	360,00
5	Krevet za jednu osobu 1,90x0,80	1	1.000,00	0,50	500,00
6	Madrac 1,90x0,80	1	700,00	0,50	350,00
7	Noćni ormarić s 1 ladicom 0,50x0,40	1	150,00	0,60	90,00
8	Stolica mala PVC	1	50,00	0,60	30,00
9	Noćna lampa	1	180,00	0,60	108,00
10	Ogledalo 0,70x0,50	1	200,00	0,70	140,00
11	Ormar iznad kreveta i dva krila	1	2.000,00	0,60	1.200,00
12	Stol bez ladica 1,10x0,60	1	1.300,00	0,60	780,00
13	Stolica mala	1	50,00	0,60	30,00
14	Hladnjak mali ladičar	1	1.500,00	0,50	750,00
15	Sudoper s štednjakom dvije ploče	1	2.800,00	0,50	1.400,00
16	Viseća kredenca 1,20x0,50	1	300,00	0,60	180,00
	UKUPNO				97.443,00

Vrijednosti navedene u koloni 4. Tabele 1 sam utvrdio u razdoblju od 15. do 18. veljače 2017. godine, temeljem cijena istog ili sličnog namještaja i inventara koji se prodaje u prodavaonicama društava „Lesnina“ u Dugopolju, „Prima“ u Splitu, „Intermod“ u Dugopolju i „Pevec“ u Kaštel Sućurcu.

Uvidom u stanje namještaja i inventara koji se nalazi u objektu „Vila Sport“ u Drveniku, izvršio sam korekciju nabavnih vrijednosti svođenjem istih na procijenjenu tržišnu vrijednost na dan izvršene procijene. Koeficijent procijenjene vrijednosti pojedine pozicije iskazan je u koloni 5. Tabele 1.

Umnoškom količina s nabavnom vrijednosti i koeficijentom procijenjene vrijednosti dobio sam procijenjenu tržišnu vrijednost koja je iskazana u koloni 6. Tabele 1.

M i š l j e n j e

Temeljem prikupljenih sadašnji nabavnih cijena za pojedine vrste istog ili sličnog namještaja i inventara, iz nekoliko izvora, te izvršenim uvidom u stanje namještaja i inventara koji se nalazi u „Vili Sport“ u Drveniku (kod Makarske), **mišljenja sam kako je tržišna vrijednost inventara koji se nalazi u „Vili Sport“, u veljači 2017. godine, ukupno 97.443,00 kuna**, a sve kako je to za svaku poziciju iskazano u Tabeli 1 ove procjene.

Stalni sudski vještak za
ekonomsko financijske poslove

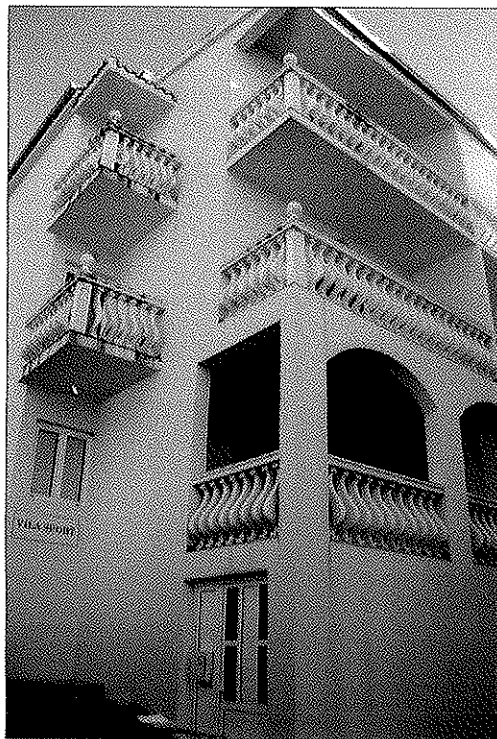


Srđan Kovačić dipl.oec.

PAVAO PANDŽIĆ, ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
SPLIT, GRADIŠĆANSKIH HRVATA 4, TEL.(021) 470-715
MOB. 091/514-9756

PREDMET:

ELABORAT
O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



NEKRETNINA:

STAMBEN – POSLOVNA ZGRADA
UGOSTITELJSKE NAMJENE

LOKACIJA:

Gornja Vela 3A
21333 Drvenik (kod Makarske)
Čest.zem. 3903/4 k.o. Drvenik

NARUČITELJ:

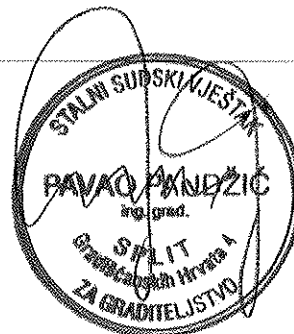
KAJFOSZ d.o.o. (u stečaju)
Gornja Vela 3
21333 Drvenik (kod Makarske)
Stečajni upravitelj Josip Hrga
Bihaćka 15
21000 Split

IZRADIO:

PAVAO PANDŽIĆ, ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

Datum izrade:

24. ožujka 2017. godine



S A D R Ž A J

• RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

Naslovnica

Sadržaj

Popis primjenjenih propisa i literature

1. Osnovni podaci

- 1.1. Zadatak
- 1.2. Identifikacija i lokacija nekretnine
- 1.3. Prostorno planska obilježja
- 1.4. Zemljoknjižno stanje
- 1.5. Legalitet objekta

2. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

- 2.1. Opis i stanje instalacija
- 2.2. Opis stupnja završenosti i upotrebljivosti zgrade
- 2.3. Iskaz površina i obračunske veličine zgrade

3. PROCJENA

- 3.1. STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA UGOSTITELJSKE NAMJENE
- poredbena metoda

4. STRUČNO MIŠLJENJE

5. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-750/2016

Split, 04. studenog 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Pavla Pandžića, iz Splita, Gradišćanskih Hrvata 4, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Pavao Pandžić, ing.građ., iz Splita, Gradišćanskih Hrvata 4, OIB: 02621024155, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost otpravka-ovlaštena službenica

Katija Giljanović



POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina korisne vrijednosti površina – prijedlog HDSV
- Načela procjene tržišnih vrijednosti nekretnina I, V. Krtalić (2007)

1. OSNOVNI PODACI

1.1. Zadatak

Na zahtjev naručitelja **KAJFOSZ d.o.o. (u stečaju) Gornja Vala 3A, 21333 Drvenik (kod Makarske), stečajni upravitelj Josip Hrga iz Splita, Bihaćka 15,** zatražena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi:

- **Stambeno – poslovna zgrada ugostiteljske namjene u Drveniku (kod Makarske), anagrafske oznake Gornja Vala 3A, izgrađen na čest.zem. 3903/4 k.o. Drvenik.**

Zgrada je visine: suteran, prizemlje i dva kata, sastoji se od pomoćnog prostora, jednim stanom i 7 smještajnih jedinica - apartmana, ukupne neto korisne površine 334,69 m².

Procjena je napravljena na temelju izvršenog očevida dana 08. prosinca 2016. godine te podacima iz dostavljene tehničke dokumentacije o objektu i to :

1. Rješenje o izvedenom stanju - Legalizacija nekretnine u vlasništvu društva KAJFOSZ d.o.o. od dana 31.07.2012.g., Klasa: UP/I-361-02/11-03/0008, ur.broj: 2181/MN)S/(M 12-0017, izdano od strane R.H., Splitsko dalmatinske županije, Ured za prostorno uređenje, Ispostava Makarska, a za nekretninu oznake čest.zem. 3903/4 K.O. Drvenik, Z.U.: 1418, Drvenik, Gornja Vala br.3, 21333 Drvenika, u potpunosti dovršenu stambeno - poslovnu zgradu sa 7 smještajnih jedinica - Apartmana, suteran, prizemlje i 2 kata, građevinske brutto površine od 427,04 m², sve u Drveniku.
2. Vlasnički list od dana 13.07.2016.g. iz kojega je razvidno vlasništvo predmetne nekretnine čest.zem. 3903/4 K.O. Drvenik, Z.U.: 1418, Drvenik, Gornja Vala br.3, 21333 Drvenika, na ime vlasnika: društva Kajfosz d.o.o., a kao dokaz na okolnost da Kajfosz d.o.o. ima naknadno pronađenu vrijednu imovinu.
3. Presliku katastarskog plana za K.O.Drvenik, čest.zgr. 606/1, 606/2, 606/3, katastarski plan 15,
4. Presliku katastarskog plana za K.O.Drvenik, čestzem. 3903/4 , katastarski plan 15, u mjerilu 1 : 2880,

5. Skicu izmjere na terenu izrađenu od strane GEOTEHNA d.o.o.
6. Potvrdu o kućnom broju: Ulica Gornja Vala 3A, Drvenik na predmetnoj zgradi na ime društva Kajfosz d.o.o.
7. J.B. ovjereni dokument pod nazivom SUGLASNOST od dana 21.07.2011.g. kao dokaz na pravo služnosti prolaza društvu Kajfosz d.o.o. na nekretnini oznake čest.zem. 3903/4 k.o. Drvenik.
8. Rješenje o kategorizaciji objekta - od dana 10.kolovoza 2012.g., Klasa: UP/I-335-02/12-06/27, ur.broj: 2181-01/04-12-4, izdano od strane R.H., Splitsko dalmatinske županije, Ureda državne Uprave za gospodarstvo, Ispostava Makarska, a za nekretninu tvrtke KAJFOSZ PUTNIČKA AGENCIJA d.o.o. sa sjedištem u Drveniku, Gornja Vala br.3.

1.2. IDENTIFIKACIJE I LOKACIJA NEKRETNINE

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je na licu mjesta u prisustvu Naručitelja i uvida u preris katastarskog plana za navedenu čest.zem.

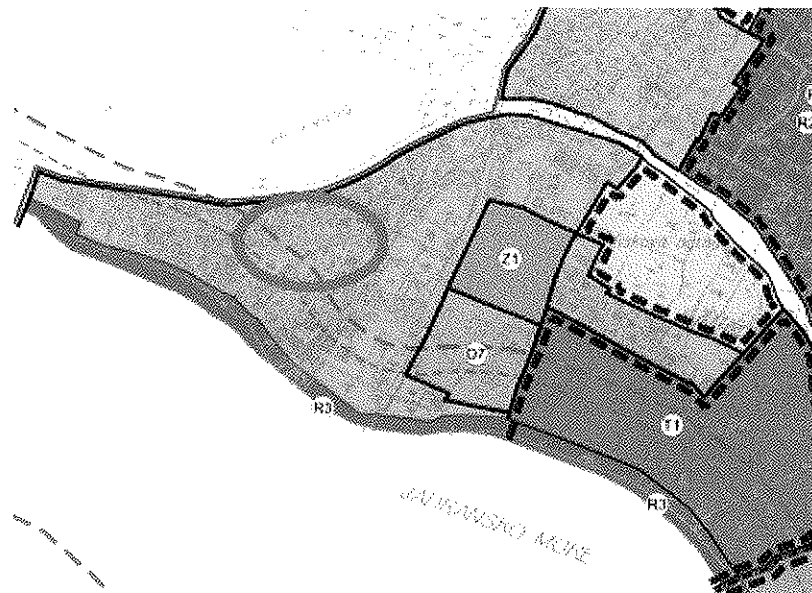
Predmetna zgrada je u pogledu namjene, veličine i smještaja na građevnoj čestici izvedena u skladu s prostornim planom koji je važio na dan stupanja na snagu ovog Zakona - Prostornim planom uređenja Općine Gradac (Sl.gi.br. 59/07 i 61/07) i Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Gradac (Sl.gi.br. 75/09)



Lokacija – Geoportal DGU

3.2. Prostorno planska obilježja

- Predmetna zgrada nalazi se unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Gradac (Sl.gl.br. 59/07 i 61/07) i Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Gradac (Sl.gl.br. 75/09) i to unutar izgrađenog građevinskog područja mješovite namjene - pretežito stanovanje.



Izvod iz prostorno planske dokumentacije – PPUO Gradac

3.3. Zemljoknjižno stanje

U izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Makarska, u Z.K. ul. Broj: 1418, KO Drvenik, od 13.07.2016., upisano je:

U A posjedovnici u prvom odjeljku:

1. č.z. 3903/4 - KUĆA I DVORIŠTE – površine 217 m²

U B vlastovnica upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1

KAJFOSZ D.O.O. IZ DRVENIKA

U C teretovnica:

Upisani su tereti.

3.4. Legalitet objekta

Za predmetnu zgradu dostavljeno je Rješenje o izvedenom stanju - Legalizacija nekretnine u vlasništvu društva KAJFOSZ d.o.o. od dana 31.07.2012.g., Klasa: UP/I-361-02/11-03/0008, ur.broj: 2181/MN)S/(M 12-0017, izdano od strane R.H., Splitsko dalmatinske županije, Ured za prostorno uređenje, Ispostava Makarska.

4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

Prema dostavljenoj dokumentaciji, predmetna zgrada izgrađena je tijekom 2005.godine, nalazi se u naselju Drvenik, pored Makarske. Predmetna zgrada po namjeni je turistička s jednom stambenom jedinicom za vlasnika.

Građevina ima lokacijsku i građevinsku dozvolu.

Lokacijska dozvola izdana u Makarskoj 29.12.2000.

KLASA: UP/I – 350-05/00-01/199

Ur. broj: 2181-04-05-00-06

Građevinska dozvola izdana u Makarskoj 16.07.2004.

KLASA:UP/I-361-03/02-01/125

Ur. broj:2181-05/04-04-13/KG

Lokacija građevine:

Turistički objekt izgrađen je 2005. godine u Drveniku – Gornja Vala 3 na č. zem. 3903/4 k.o. Drvenik. Sastoji se od sutereana, prizemlja i dva kata. Ulaz u objekt je sa zapadne strane.

Pristup objektu je ostvaren od postojećeg betoniranog puta s pravom služnosti prolaza preko dijelova č.z.3908/6 i 3908/4.

Konstrukcija građevine:

Građevina je temeljena na armirano-betonskim trakama (visine 60cm, širine 60 i 65cm) sa slojem podložnog betona ispod temelja debljine 10cm.

Nosivi zidovi sutrena su od armiranog betona debljine 25cm s hidroizolacijom, koja je zaštićena blok opekam „na nož“ debljine 6,5cm. Nosivi zidovi prizemlja i dva kata izvedene su od blok opeke s horizontalnim serklažima 20x20 i 25x25cm. Vertikalni serklaži na svim uglovima i spojevima zidova te na krajevima ležišta greda presjeka su 20x20 i 25x25cm.

Sve ravne armirano-betonske ploče su debljine 15cm.

Krov je izveden s kosom armirano-betonskom pločom debljine 15cm s letvama i crijevnim pokrovom.

Balkoni su puna armirano-betonska ploča debljine 15cm.

Pregradni zidovi su od šuplje opeke debljine 6,5cm.

Obrada:

U objektu je izvedena horizontalna i vertikalna hidroizolacija sa slojem resitola i ljepenke, a parna brana s uloškom od al. folije na krovu.

Toplinska i zvučna izolacija je izvedena na krovu u debljini od 8cm. Na podovima u objektu u debljini od 2cm, a na vanjskim zidovima prema tlu u debljini od 5cm.

Cementni estrih debljine 4 do 5cm je izveden na svim podovima nakon postavljene termo (zvučne) izolacije s folijom.

Estrih je armiran betonskom mrežom ČBM 283.

Završna obrada svih podova unutar objekta su keramičke pločice ili laminat.

Podovi u dnevnom boravku i sobama su laminat, a podovi stubišta, hodnika, kuhinja i kupatila su glazirane keramičke pločice u postavljene u cementnom mortu.

Pod terasa je od keramičkih ploča i kamena u cementnom mortu.

Pročelja objekta su žbukana termo žbukom debljine 5cm.

Svi unutarnji zidovi i plafoni ožbukani su produžnom cementnom žbukom i bojani poludisperzivnim bojama. Zidovi sanitarnih čvorova obloženi su keramičkim pločicama do visine plafona. Zidovi iza kuhinjskih elemenata su djelomično obloženi keramičkim pločicama (do visine 140cm).

Ograda terasa i balkona je od profiliranih prefabriciranih betonskih elemenata.

Vanjski zatvori su od PVC stolarije, ostakljene izo staklom.

Unutarnja stolarija je standardna (vrata obostrano furnirana).

Namjena

Suteren:

Suteren je pomoćna etaža. Ulaz u glavni prostor suterena je sa zapadne strane, dok se ulaz pomoćnog spremišta nalazi s južne strane. U oba prostora se ulazi direktno s terena.

Glavni prostor suterena ima funkcije spremišta, praonice i pripreme tople vode.

Vanjskim stepenicama, na uređenju terena uz zapadno pročelje, se dolazi na nivo prizemlja.

Prizemlje:

U prizemlje se pristupa direktno s terena sa zapadne strane, gdje se nalazi natkriveni ulaz (glavni ulaz u objekt).

Unutar objekta se na sjevernoj strani nalazi dvokrako stubište za 1. i 2. kat.

Osim ulaza, stubišta i hodnika, kao zajedničkih dijelova zgrade, tlocrt prizemlja čine stan i jedan apartman.

1.Kat:

Na 1. kat pristupa se unutarnjim dvokrakim stepenicama. Ovdje se nalaze tri apartmana, koja imaju balkone orijentirane na jugozapad.

2.Kat:

Na 2. kat pristupa se također unutarnjim dvokrakim stepenicama iz prizemlja. Ovdje se nalaze također tri apartmana, s balkonima orijentiranim na jugozapad.

2.1. OPIS I STANJE INSTALACIJA

Zgrada je spojen na gradsku elektro i vodovodnu mrežu. Unutar zgrade izvedene su instalacije jake i slabe struje, vode i kanalizacije. Odvod otpadnih voda riješen je spajanjem kanalizacije na kanalizacijsku mrežu.

Ventiliranje i osvjetljenje prostora u svim prostorijama je prirodno putem prozora i vrata, a veličina otvora na fasadi osigurava potrebnu izmjenu zraka u prostoru. Jedini prostori koji nemaju prirodnu ventilaciju su kupatila, koja se ventiliraju mehanički pomoću ventilatora.

2.2. OPIS STUPNJA ZAVRŠENOSTI I UPOTREBLJIVOSTI ZGRADE

Zgrada je u potpunosti završena i može se koristiti. Na zgradi ne postoje građevinski ili bilo kakvi drugi radovi koji nisu završeni. Fasada zgrade je dovršena.

2.3. ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE

Netto korisne površine

suteren:

1. pomoćni prostor		19,86	m ²
2. praonica		7,95	m ²
3. priprema tople vode		6,07	m ²
4. sprema		4,21	m ²
zajednički prostori		38,09	m²

Netto površina suterena:

38,09 m²

prizemlje:

1. ulazni prostor		9,80	m ²
2. sprema		5,09	m ²
zajednički prostori		14,89	m²

stan vlasnika

3. dnevni prostor		23,52	m ²
4. kupaonica		3,30	m ²
5. spavaonica		10,45	m ²
6. loggia	12,65 m ²	(12,65 x 0,75)	9,49 m ²
stan vlasnika (49,92 m ²)		46,76	m²

apartman 1

7. hodnik		4,44	m ²
8. dnevni prostor		17,62	m ²
9. kupaonica		3,36	m ²
10. spavaonica		10,10	m ²
11. terasa	4,22 m ²	(2,90 m ² x 0,5) + (1,32 m ² x 0,25)	1,78 m ²
apartman 1 (39,74 m ²)		37,30	m²

Netto površina prizemlja:

98,95 m²

1. kat:

1. stubište		11,64	m ²
2. hodnik		4,95	m ²
zajednički prostori		16,59	m²

studio apartman 2

3. prostor za boravak i noćenje		15,97	m ²
4. kupaonica		4,95	m ²
5. balkon	2,61 m ²	(2,61 x 0,25)	0,65 m ²
studio apartman 2 (23,53 m ²)		21,57	m²

studio apartman 3

6. prostor za boravak i noćenje		15,20	m ²
7. kupaonica		2,28	m ²
8. natkr. terasa	4,16 m ²	(4,16 x 0,5)	2,08 m ²
studio apartman 3 (21,64 m ²)		19,56	m²

apartman 4

9.	dnevni prostor			7,05	m ²
10.	spavaonica			12,76	m ²
11.	kupaonica			2,23	m ²
12.	balkon	1,80 m ²	(1,80 x 0,25)	0,45	m ²
13.	spavaonica			14,70	m ²
14.	kupaonica			2,46	m ²
15.	natkr. terasa	5,26 m ²	(5,26 x 0,5)	2,63	m ²
apartman 4 (46,26 m²)				42,28	m²

Netto površina 1. kata:

100,00 m²

2. kat:

1.	stubište			11,64	m ²
2.	hodnik			4,95	m ²
zajednički prostori				16,59	m²

studio apartman 5

3.	prostor za boravak i noćenje			15,97	m ²
4.	kupaonica			4,95	m ²
5.	balkon	2,61 m ²	(2,61 x 0,25)	0,65	m ²
studio apartman 5 (23,53 m²)				21,57	m²

studio apartman 6

6.	prostor za boravak i noćenje			15,20	m ²
7.	kupaonica			2,28	m ²
8.	balkon	4,16 m ²	(4,16 x 0,25)	1,04	m ²
studio apartman 6 (21,64 m²)				18,52	m²

apartman 7

9.	dnevni prostor			7,05	m ²
10.	spavaonica			12,76	m ²
11.	kupaonica			2,23	m ²
12.	balkon	1,80 m ²	(1,80 x 0,25)	0,45	m ²
13.	spavaonica			14,70	m ²
14.	kupaonica			2,46	m ²
15.	balkon	5,26 m ²	(5,26 x 0,25)	1,32	m ²
apartman 7 (46,26 m²)				40,96	m²

Netto površina 2. kata:

97,65 m²

Ukupna netto korisna površina građevine

suteran	38,09	m ²
prizemlje	98,95	m ²
1. kat	100,00	m ²
2. kat	97,65	m ²

ukupno:

334,69 m²

Brutto razvijena građevinska površina

suteren

	zatvoreni	
1.	prostori	47,10 m ²

Brutto površina suterena:

47,10 m²

prizemlje

	zatvoreni	
1.	prostori	109,14 m ²
2.	loggia	14,45 m ²
3.	natkrivena terasa	3,30 m ²
4.	nenatkrivena terasa	1,83 m ²

Brutto površina prizemlja:

128,72 m²

1. kat:

	zatvoreni	
1.	prostor	107,91 m ²
2.	natkrivene terase	11,98 m ²
3.	balkoni	5,72 m ²

Brutto površina 1. kata:

125,61 m²

2. kat:

1.	zatvoreni prostor	107,91 m ²
2.	balkoni	17,70 m ²

Brutto površina potkrovlja:

125,61 m²

Ukupna brutto razvijena građevinska površina

suteren	47,10 m ²
prizemlje	128,72 m ²
1.kat	125,61 m ²
potkrovlje	125,61 m ²

ukupno:

427,04 m²

Brutto tlocrtna površina zgrade

brutto površina prizemlja 128,72 m²

ukupno:

128,72 m²

Bruto površina

	zatvorene površine (1,00)	loggie (0,75)	natkrivena terasa (0,5)	nenatkrivena terasa i balkon (0,25)	ukupno
suteren	47,10				47,10 m ²
prizemlje	109,14	(14,45 x 0,75) 10,83	(3,30 x 0,5) 1,65	(1,83 x 0,25) 0,45	122,07 m ²
1. kat	107,91		(11,98 x 0,5) 5,99	(5,72 x 0,25) 1,43	115,33 m ²
2. kat	107,91			(17,70 x 0,25) 4,42	112,33 m ²

ukupno građevinska bruto
površina:

396,83 m²

Izračun obujma građevine

	h	zatvorene površine (1,00)	loggie (0,75)	natkrivena terasa (0,5)	nadstrešnica (0,25)	obujam (m ² x h)
suteren	2,52	47,10				118,69 m ³
prizemlje	2,85	109,14	10,83	1,65		346,61 m ³
1. kat	2,85	107,91		5,99		324,61 m ³
2. kat	2,85	107,91				307,54 m ³
zračni pr. kos.krova						129,14 m ²

ukupno obijam:

1.226,59 m³

POVRŠINA PARCELE 217,00 m²

KOEFICIENT IZGRAĐENOSTI k_{ig} 128,72 m²
 $k_{ig} = 0,593$

KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI k_{is} 427,04 m²
 $k_{is} = 1,968$

KATNOST Su + P + 2

3. PROCES PROCJENE

Procjena prometne (tržne) vrijednosti nekretnine 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 nekretnini, te tržišno dostupne podatke za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine izabrana je poredbena metoda.

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i zgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Poredbeni podaci za izradu ovog vještva dobiveni su korištenjem informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i korištenjem dostupne ugovorene transakcije.

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 trećim kvartalom 2015.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.

3.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA UGOSTITELJSKE NAMJENE

- poredbena metoda

Procjena vrijednosti nekretnine izračunata je poredbenom metodom uvidom u tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" za predmetno područje.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Datum pregleda	23.3.2017.
Vrsta nekretnine	OK - Stambeni objekt (kuća)
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	129,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	1.374.654,24
Datum ugovora	17.12.2015
Status podatka	Preuzeto od PU
Kat.čest.zem. 2873/17 k.o. Zaostrog	

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Datum pregleda	23.3.2017.
Vrsta nekretnine	OK - Stambeni objekt (kuća)
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	294,09
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	3.003.081,60
Datum ugovora	07.11.2016
Status podatka	Preuzeto od PU
Kat.čest.zem. 1974/3 k.o. Podaca	

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Datum pregleda	23.3.2017.
Vrsta nekretnine	OK - Stambeni objekt (kuća)
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	60,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	710.723,88
Datum ugovora	08.07.2013
Status podatka	Preuzeto od PU
Kat.čest.zem. 4490/8 k.o. Živogožđe	

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

članak 3. stavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1.

Uredba; članak 6. i 7. Pravilnika

Izvor baznog indeksa: HNB Bilten

Tablica 3/3: Interkvalitativni indeks općina pokrajinski

Godina	Indeks općina	Indeks indeksa 2010 = 100				Godinski stope promjena			Stope promjena u odnosu na prethodnu transakciju		
		Podaca	Zaostrog	Živogožđe	Indeks	Zaostrog	Podaca	Indeks	Zaostrog	Podaca	Indeks
2000.		60,4	60,0	38,0	-2,0	-1,5	-4,7	...	...	...	...
2001.		61,5	65,5	49,9	1,9	-3,7	31,2	...	...	...	...
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,7	...	...	...	...
2003.		67,0	70,8	58,0	3,2	4,2	-0,5	...	...	...	...
2004.		74,5	78,0	64,3	11,2	10,2	14,8	...	...	...	...
2005.		82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	...	...	...	...
2006.		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	...	...	...	...
2007.		109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	16,3	...	...	...	...
2008.		113,0	115,7	105,3	3,5	2,6	6,2	...	...	...	...
2009.		108,8	109,5	100,9	-3,8	-5,3	1,5	...	...	...	...
2010.		100,9	100,0	100,0	-8,1	-8,6	-6,4	...	...	...	...
2011.		96,3	94,0	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	...	...	...	...
2012.		97,3	97,0	97,8	1,0	2,2	-1,6	...	...	...	...
2013.		81,2	82,5	78,4	-18,5	-14,9	-19,9	...	...	...	...
2014.		79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-0,8	...	...	...	...
2014.	1. tr.	77,4	81,2	69,2	-9,7	-8,0	-13,2	-2,8	2,1	-13,2	...
	2. tr.	77,9	79,3	74,8	-2,8	-2,9	-2,4	0,8	-2,3	8,0	...
	3. tr.	81,6	80,2	84,5	2,6	-0,3	9,1	4,8	1,1	13,1	...
	4. tr.	80,5	79,5	82,6	1,2	0,0	3,6	-1,3	-0,8	-2,3	...
2015.	1. tr.	78,3	81,3	72,5	1,2	9,1	4,7	-2,7	2,2	-12,3	...
	2. tr.	80,2	81,2	76,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9	...

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Zaostrog	Podaca	Živogožđe
K. čestica	k.č.z. 2873/17	k.č.z. 1974/3	k.č.z. 4490/8
Datum transakcije	17.12.2015.	07.11.2016.	08.07.2013.
Površina m ²	129,00	294,09	60,00
Prodajna vrijednost Kn	1.374.654,24	3.003.081,60	710.723,88
Prodajna vrijednost €	180.000,00	400.000,00	95.000,00
Cijena €/m ²	1.395,35	1.360,13	1.583,33
Cijena Kn/m ²	10.656,23	10.211,44	11.845,40
Indeks/dan transakcije	78,10	78,10	78,40
Indeks/dan vrednovanja	78,10	78,10	78,10
Korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00
Međuvremensko izjednačena cijena €/m ²	1.395,35	1.360,13	1.583,33

IZRAČUN VRIJEDNOSTI STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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.

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.

Nekretnina Mjesto Lokacija Nekretnina	Procjenjivana Drvenik Drvenik	Usporedna 1 Zaostrog Zaostrog Građevinsko zemljište vlasništvo kupoprodaja 17.12.2015.	Usporedna 2 Podaca Podaca Građevinsko zemljište vlasništvo kupoprodaja 07.11.2016.	Usporedna 3 Živogožđe Živogožđe Građevinsko zemljište vlasništvo kupoprodaja 08.07.2013.
Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje €/m ²	-	1.395,35	1.360,13	1.583,33

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Dobra	Bolja -15 %	Bolja -15 %	Bolja -20 %
Mikrolokacija (-10% do + 10%)	Dobra -	Bolja -10%	Bolja -5%	Bolja -5%
Namjena (-20% do + 20%)	Građevinska	Ista 0,00 %	Ista 0,00 %	Ista 0,00 %
Utjecaj buke (-10% do + 10%)	Nema utjecaja	Ista 0,00 %	Ista 0,00 %	Ista 0,00 %
Utjecaj zagađenja (-10% do + 10%)	Nema utjecaja	Isto 0,00 %	Isto 0,00 %	Isto 0,00 %
Blizina javnog sadržaja (-10% do + 10%)	Dobra	Ista %	Ista %	Ista %
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna	Ista 0,00 %	Ista 0,00 %	Ista 0,00 %

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost €/m ²	1.107,37	-25 % 1.046,51	-20 % 1.088,10	-25 % 1.187,50
---	----------	-------------------	-------------------	-------------------

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

STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA NKP = 334,69 m²

334,69 m² x 1.107,37 €/m² = 370.625,67 € ili 2.746.634,53 kn

4. STRUČNO MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata utvrđena je prometna vrijednost nekretnine:

- **Stambeno – poslovna zgrada ugostiteljske namjene u Drveniku (kod Makarske), anagrafske oznake Gornja Vela 3A, izgrađen na čest.zem. 3903/4 k.o. Drvenik,**
visine: suteran, prizemlje i dva kata, sastoji se od pomoćnog prostora, jednim stanom i 7 smještajnih jedinica - apartmana, ukupne neto korisne površine 334,69 m².

Metoda koja je korištena za procjenu vrijednosti predmetne zgrade je poredbena metoda. Primjenjivana metoda procjene prema rezultiranim indikatorima vrijednosti stambeno-poslovnog objekta iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE po poredbenoj metodi	(€)	370.625,67
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zaokruženo)	(€)	370.600,00
	(Kn)	2.746.000,00
	€/m ²	1.107,00
	Kn/m ²	8.200,00

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 25.03.2017.godine 1 € iznosi 7,410805 kn.

U Splitu, 25. ožujka 2017. godine

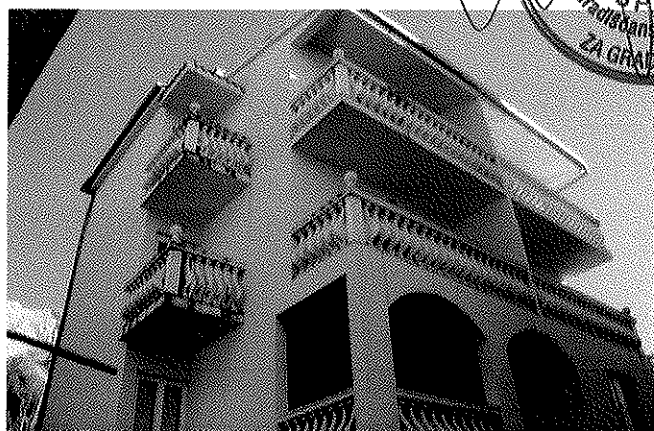

Izradio:
PAVAO PANDŽIĆ
Pavao Pandžić, ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnosti

5. PRILOZI

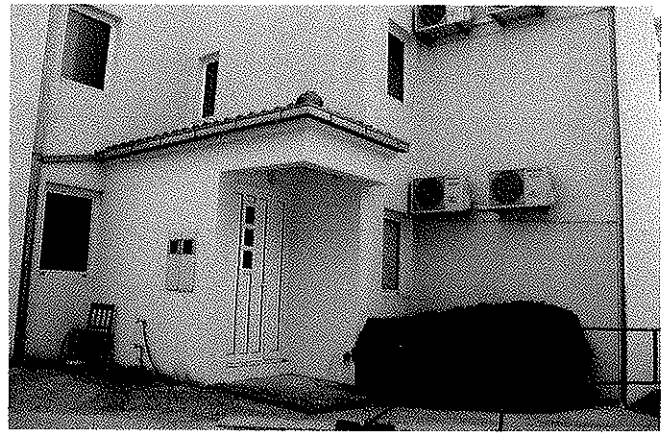
• FOTODOKUMENTACIJA

1. Preslika Rješenja o izvedenom stanju od dana 31.07.2012.g., Klasa: UP/I-361-02/11-03/0008, ur.broj: 2181/MN)S/(M 12-0017, izdano od strane R.H., Splitsko dalmatinske županije, Ured za prostorno uređenje, Ispostava Makarska.
2. Preslika Izvatka iz zemljišne knjige od dana 13.07.2016.g. Broj ZK uložka 1418, izdano od strane Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska.
3. Preslika katastarskog plana za K.O.Drvenik, čest.zgr. 606/1, 606/2, 606/3, katastarski plan 15.
4. Preslika katastarskog plana za K.O.Drvenik, čestzem. 3903/4 , katastarski plan 15, u mjerilu 1 : 2880.
5. Skicu izmjere na terenu izrađenu od strane GEOTEHNA d.o.o.
6. Preslika Potvrde o kućnom broju: Ulica Gornja Vala 3A, Drvenik na predmetnoj zgradi na ime društva Kajfosz d.o.o.
7. Preslika J.B. ovjerenog dokumenta pod nazivom SUGLASNOST od dana 21.07.2011.g. kao dokaz na pravo služnosti prolaza društvu Kajfosz d.o.o. na nekretnini oznake čest.zem. 3903/4 k.o. Drvenik.
8. Preslika Rješenja o kategorizaciji objekta - od dana 10.kolovoza 2012.g., Klasa: UP/I-335-02/12-06/27, ur.broj: 2181-01/04-12-4, izdano od strane R.H., Splitsko dalmatinske županije, Ureda državne Uprave za gospodarstvo, Ispostava Makarska.

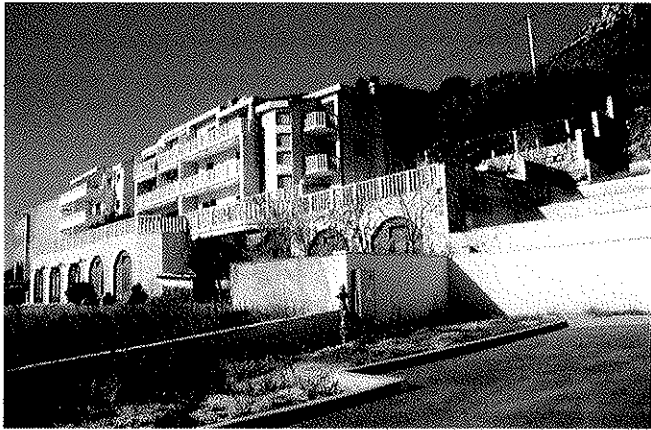
FOTODOKUMENTACIJA
Objekt iz vani



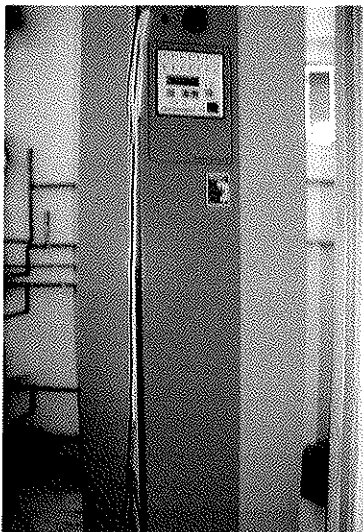
PAVAO PANDŽIĆ
Vlasnik
SPLIT
Gradnja i projektiranje
ZA GRADITELISTVO



Panoramski pogled

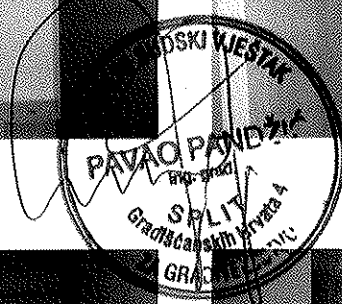
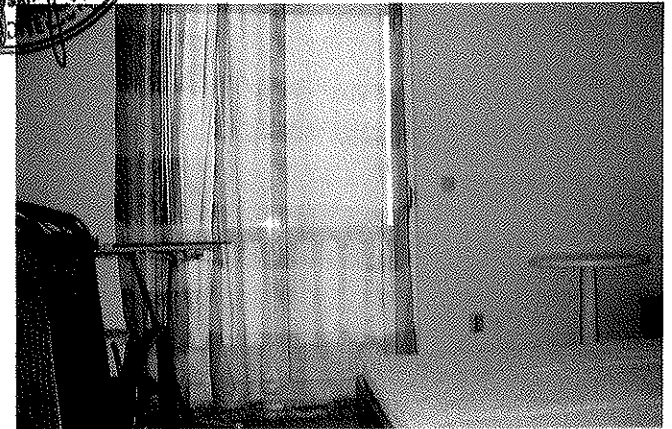
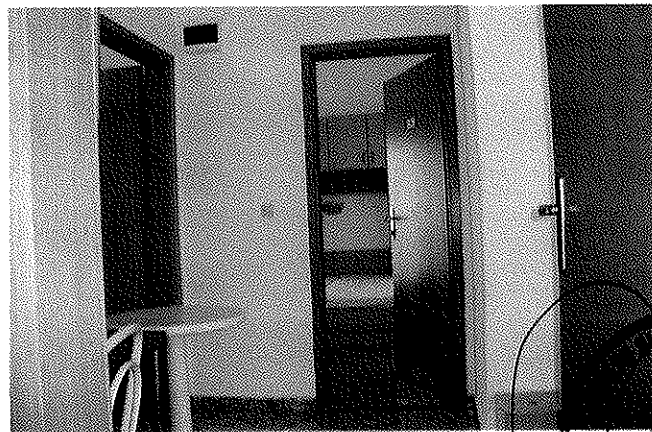
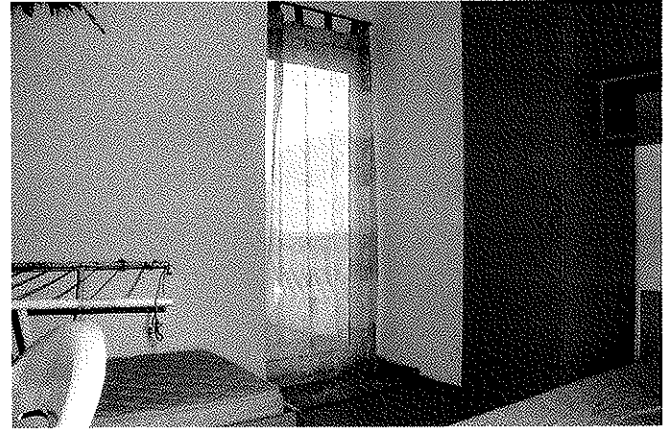


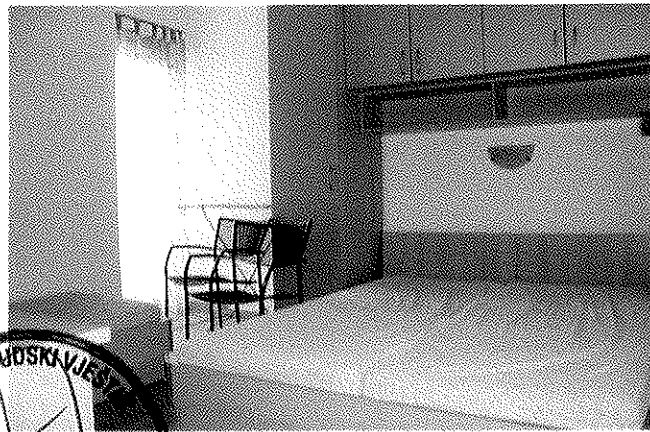
Unutarnji prostor objekta
Suterena - pomoćni prostor

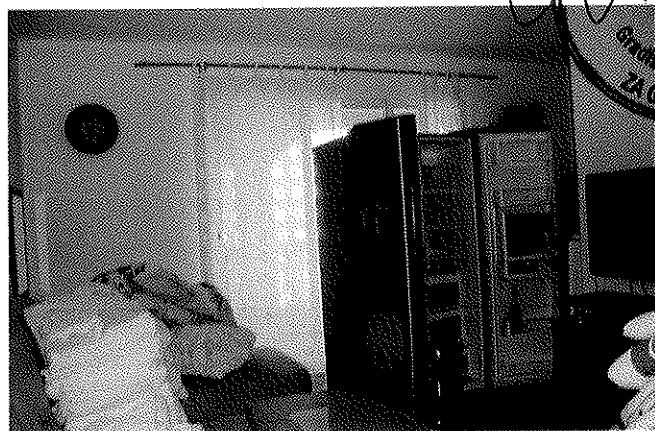
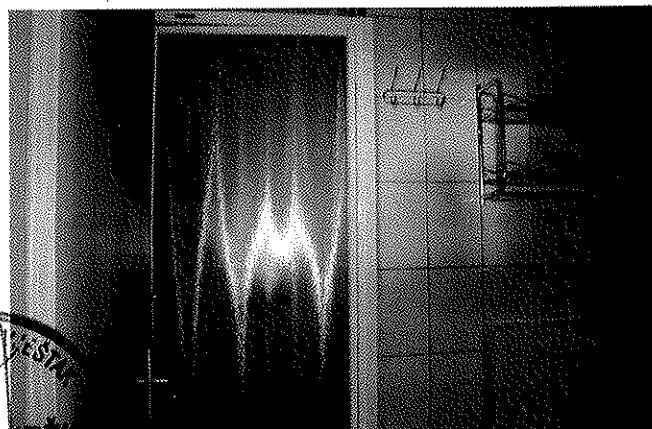


Unutarnji prostor prizemlja, prvog i drugog kata - apartmani











201200076924

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje
ISPOSTAVA MAKARSKA

Klasa: UP/I- 361-02/11-03/0008
Ur.br. 2181/1-11-03/04-12-0017
Makarska, 31.07.2012.god.

Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Makarska, rješavajući povodom zahtjeva trgovačkog društva KAJFOSZ d.o.o. iz Drvenika, Gornja Vala 3, zastupanog po odvjetniku Borisu Vrdoljaku iz Splita, Sukoišanska 4, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 90/11) i članka 26. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), **d o n o s i :**

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se stambeno - poslovna zgrada sa poslovnim dijelom ugostiteljske namjene (smještaj), sa jednim stanom i 7 smještajnih jedinica- apartmana, visine: suteran, prizemlje i dva kata, građevinske bruto površine 427,04 m², izgrađena u Drveniku na zemljištu katastarske i zemljišne knjižne oznake čest. zem. 3903/4 k.o. Drvenik, koja je prikazana geodetskim elaboratom za evidentiranje, brisanje ili promjenu podataka o zgradama br. 141/2011 izrađenim 09.03. 2012. god. za čest. zem. 3903/4 k.o. Drvenik od strane GEOTEHNA d.o.o. iz Splita, po ovlaštenoj osobi Ratku Štefoku ing. geod. (Geo 315), ovjerenim od strane DGU, Područni ured za katastar Split, Ispostava Makarska pod klasa: 932-06/12-02/219, ur.broj 541-23-3-04/6-12-2 od 24.04.2012.god i Arhitektonskim snimkom izvedenog stanja oznake 06/11 iz rujna 2011. god., izrađenim od strane tvrtke Zona 72 d.o.o. iz Splita po ovlaštenom arhitektu Marinu Tudoru, dipl.ing.arh. /A 3178/
2. Geodetski elaborat za evidentiranje, brisanje ili promjenu podataka o zgradama i arhitektonski snimak iz točke 1. izreke ovoga rješenja ovjereni od ovog upravnog tijela, sastavni su dio ovog rješenja.
3. Za zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja u spis je priložen elaborat sa dokazima o ispunjavanju bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti broj T.D. 15/2011 iz rujna 2011. god., izrađen od strane Statika d.o.o. iz Splita, Hercegovačka 34, po projektantu ovlaštenom inženjeru građevinarstva Željku Bušiću, dipl.ing.građ. /G 836/
4. Zgrada iz izreke ovoga rješenje u potpunosti je dovršena, odnosno može se koristiti, priključiti na komunalne vodne građevine, na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu sukladno posebnom propisu, te se za obavljanje djelatnosti u istoj može izdati rješenje prema posebnom zakonu. Ova zgrada smatra se u postupku građevinske inspekcije zgradom za koju je izdan akt za građenje i uporabu.
5. Zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja evidentirati će se u katastru i zemljišnoj knjizi, te će se u posjedovnici zemljišne knjige staviti zabilježba da je prilikom evidentiranja zgrade priloženo ovo rješenje uz navođenje njegova naziva i oznaka.

Obrazloženje

Trgovačko društvo KAJFOSZ d.o.o. iz Drvenika, Gornja Vala 3, zastupano po odvjetniku Borisu Vrdoljaku iz Splita, Sukoišanska 4, podnijelo je dana 05.10.2011. god. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za stambeno - poslovnu zgradu, građevinske bruto površine 427,04 m², katnosti: suteran, prizemlje i 2. kata, nezakonito izgrađenu na čest. zem. 3903/4 k.o. Drvenik u Drveniku.

Uz svoj zahtjev imenovani je priložio, odnosno tijekom postupka dostavio dokumente propisane člankom 8. stavkom 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama, i to:

- 3 primjerka geodetskog elaborata za evidentiranje podataka, brisanje ili promjenu podataka o zgradama br. 141/2011 izrađenog 09.03. 2012. god. za čest.zem. 3903/4 k.o. Drvenik od strane GEOTEHNA d.o.o. iz Splita, po ovlaštenoj osobi Ratku Štefoku ing. geod. (Geo 315), ovjerenog od strane DGU, Područni ured za katastar Split, Ispostava Makarska pod klasa: 932-06/12-02/219, ur.broj 541-23-3-04/6-12-2 od 24.04.2012.god
- 3 primjerka Arhitektonskog snimka izvedenog stanja oznake 06/11 iz rujna 2011. god., izrađenog od strane tvrtke Zona 72 d.o.o. iz Splita po ovlaštenom arhitektu Marinu Tudoru, dipl.ing.arh. /A 3178/
- 3 primjerka izvješća sa dokazima o ispunjavanju bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti broj T.D. 15/2011 iz rujna 2011. god., izrađenog od strane Statika d.o.o. iz Splita, Hercegovačka 34 po projektantu ovlaštenom inženjeru građevinarstva Željku Bušiću, dipl.ing.građ. /G 836/
- izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj od 09.03.2012. god. br.1418 za čest. zem. 3903/4 k.o. Drvenik, sa upisanim vlasničkim pravom u korist KAJFOSZ d.o.o. iz Drvenika
- izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj od 07.11.2011. god. br.1492 za čest.zem. 3908/6 i 3908/4 k.o. Drvenik, sa upisanim vlasničkim pravom u korist Brace Slake iz Drvenika
- izjava Brace Slake iz Drvenika kao vlasnika čest.zem. 3908/6 i 3908/4 k.o. Drvenik, kojom se tvrtki Kajfosz d.o.o. iz Drvenika, dopušta pravo služnosti prolaza preko čest.zem. 3908/6 i 3908/4, do čestice 3903/4 k.o. Drvenik na kojoj je izgrađena građevina koja se ozakonjuje (sastavni dio tog dokumenta čini posebna geodetska podloga br. 162/11, izrađena 21.04.2011. god. od strane Ureda ovlaštenog inženjera geodezije Vladimira Iličića iz Makarske, potvrđena od strane DGU, Područni ured za katastar Split, Ispostava Makarska klasa: 936-03/11-02/184, ur.broj 541-23-3-04/4-11-2 od 21.04.2011.god

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva podnositelja proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće :

- Da je zgrada evidentirana na digitalnoj ortofotokarti (DOF5), preuzetoj sa DGU GeoPortal preglednik karata, list broj: 5-01-3-120-13, čime je dokazano da je ista izgrađena do 21. lipnja 2011., o čemu je sačinjena zabilježba koja prileži spisu
- Da se predmetna zgrada nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Gradac (Sl.gl.br. 59/07 i 61/07) i Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Gradac (Sl.gl.br. 75/09) i to unutar izgrađenog građevinskog područja mješovite namjene – pretežito stanovanje.
- Da se u konkretnom slučaju ne radi o zgradi iz članka 5. Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama
- Da se u predmetnom postupku radi o ozakonjenju nezakonito izgrađene stambeno - poslovna zgrada sa poslovnim dijelom ugostiteljske namjene (smještaj), sa jednim stanom i 7 smještajnih jedinica- apartmana, visine: suteran, prizemlje i dva kata, građevinske bruto površine 427,04 m², izgrađene u Drveniku na zemljištu katastarske i zemljišno knjižne oznake čest. zem. 3903/4 k.o. Drvenik, koja je u potpunosti dovršena i može se koristiti.
- Predmetna zgrada je u pogledu namjene, veličine i smještaja na građevnoj čestici izvedena u skladu s prostornim planom koji je važio na dan stupanja na snagu ovog Zakona – Prostornim planom uređenja

Općine Gradac (Sl.gl.br. 59/07 i 61/07) i Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Gradac (Sl.gl.br. 75/09)

- Da je namjena zgrade stambeno poslovna i da je poslovni dio zgrade namijenjen ugostiteljskoj djelatnosti (smještaj), a sadržaji unutar zgrade, odnosno po etažama raspoređeni su na sljedeći način: suteran – spremište, praonica i priprema tople vode, prizemlje – spremište, jedan stan i jedna smještajna jedinica (apartman), 1. kat – 3 smještajne jedinice (apartmani), te 2. kat – 3 smještajne jedinice (apartmani)
- Da je priložena arhitektonska snimka izrađena u skladu s izvedenim stanjem zgrade, što je utvrđeno očevidom na terenu dana 02.05.2012.god.

- Da zgrada ima osiguran pristup sa prometne površine preko zemljišta u vlasništvu Brace Slake (čest. zem. 3908/6 i 3908/4 k.o. Drvenik) do nerazvrstane ceste pod upravljanjem općine Gradac

- Da je postupajući sukladno članku 85. Zakona o općem upravnom postupku (NN br. 47/09), a u svezi s člankom 9. Zakona o nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 90/11), radi pružanja mogućnosti za izjašnjenje i uvida u geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama i arhitektonsku snimku izvedenog stanja, osobnim pozivom pozvan Braco Slako iz Drvenika kao vlasnik čestica zemlje 3908/6 i 3908/4 k.o. Drvenik, te čest. zgr. 606/1 i 606/2 k.o. Drvenik koje neposredno graniče sa česticom zemlje 3903/4 k.o. Drvenik na kojoj je izgrađena predmetna zgrada,

- Stranka Braco Slako iz Drvenika odazvao se dana 30.07.2012. god. pozivu ovog tijela na uvid u priloženi arhitektonski snimak i geodetski elaborat, te pred ovim tijelom uprave izjavio da nema primjedbi na dokumentaciju čiji je uvid izvršio (zapisnik o izjavi stranke prileži spisu)

- Da je plaćen komunalni doprinos i vodni doprinos za predmetnu građevinu, o čemu je podnositelj zahtjeva dostavio dokaze i to:

-potvrdu Jedinštenog upravnog odjela Općine Gradac klasa: 022-05/12-04/416, urbroj: 2147-04/12-04 od 09.07.2012. god., kao dokaz da je podnositelj zahtjeva u cijelosti podmirio iznos komunalnog doprinosa za gradnju stambeno poslovne građevine u Drveniku na čest. zem. 3903/4 k.o. Drvenik, obračunat temeljem Arhitektonskog snimka izvedenog stanja oznake 06/11 iz rujna 2011. god.

-potvrdu Hrvatskih voda VGI Matica Vrgorac klasa: UP/I-325-08/12-01/0022483, ur.broj 374-3406-2-12-3 od 05.07.2012.god., kao dokaz da je podnositelj zahtjeva uplatio vodni doprinos prema rješenju istog tijela klasa: UP/I-325-08/12-01/0022483, urbroj: 374-3406-2-12-2 od 29.06.2012.god.

- Da je u cijelosti plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u ukupnom iznosu od 11.137 kn, a ista je utvrđena Rješenjem o naknadi klasa: UP-I-361-02/11-03/0008, ur.broj 2181/1-11-03/04-12-0016 od 30.07.2012.god., donesenim sukladno Odluci o vrijednosti jediničnih iznosa pripadajuće položajne zone Općine Gradac, klasa: 022-05/11-01/18, ur.broj 2147-04/11-05 od 13.10.2011. god., prema kojoj se predmetna zgrada nalazi u I položajnoj zoni za koju je utvrđena jedinična vrijednost od 20,00 kn, a dokaz o uplati priložen je spisu.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti i da je zahtjev podnosioca zahtjeva osnovan, postupljeno je prema odredbi članka 11. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te je odlučeno kao u izreci ovoga rješenja.

U točki 2. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 6. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 15. stavka 1. podstavka 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 4. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 23. stavka 2. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

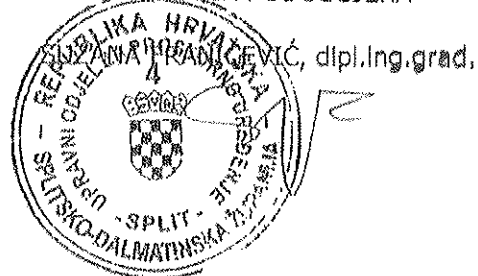
U točki 5. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. i članka 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba za izdavanje ovoga rješenja po Tar. broju 63. stavak.1. točka 2. Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 08/96.....126/11) u iznosu od 800,00 kn uplaćena je, a dokaz o uplati priložen je spisu.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem tijela koje je donijelo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

VODITELJICA PODODSJEKA



DOSTAVITI:

1. Odvjetnik BORIS VRDOLJAK
Split, Sukoišanska 4
(za podnositelja zahtjeva Kajfosz d.o.o.)
2. OPCINA Gradac
Gradac, Stjepana Radića 3
3. Braco Slako
Drvenik, Gornja Vala 3
4. evidencija
5. pismohrana, ovdje

NA ZNANJE

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja,
Građevinska inspekcija
Split, Put Brodarice 6



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA

Izdanje na dan: 13.07.2016. 10:09

Katastarska općina: 317039, DRVENIK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-268/2014

Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1418

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

C.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3903/4	KUĆA I DVORIŠTE			217	
		UKUPNO:			217	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KAJFOSZ D.O.O. IZ DRVENIKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Prim 04.03. 2005. Z.-554 Zabilježuje se - da je zgrada u listu A, upisana u zemljišnu knjigu bez uporabne dozvole na tem. čl. 141 Zakona o gradnji.		
2.	2.1 Prim. 21. svibnja 2009 Z-1618/09 2. Na temelju ugovora o založnom pravu od 23. travnja 2009 .g., ovjerenog pod br OV-3299/09 od 23. travnja 2009.g., uknjižuje se pravo zaloge na teret nekretnine upisane u listu A u svrhu osiguranja novčane tražbine u iznosu od 350.000,00 EUR-a , za korist: OHERA PAVEL OIB:19131151469	350.000,00 EUR	
3.	3.1 Zaprimitljeno 28.01.2014. broj Z-268/14 Temeljem Ugovora o založnom pravu ovjerenog kod javnog bilježnika u Makarskoj pod br. Ov-412/14 od 21.siječnja 2014.godine, te izvadka iz sudskog registra ovjerenog kod javnog bilježnika u Krapini pod br. Ov-418/14 od 21.siječnja 2014.godine, uknjižuje se pravo zaloge, u korist: KAJFOSZ PAVEL , OIB: 58567577118, TYRA Č.48, 73961 TRINEC 1, ČEŠKA REPUBLIKA PSZCZOLKOVA KRISTINA , OIB: 80865692437, VČELARSKA 406/23, HRANICE,73301 KARVINA,ČEŠKA REPUBLIKA	175.000,00 EUR	

Katastarska općina: 317039, DRVENIK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK ul
Broj ZK uložka: 1

Otvrdjuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.07.2016.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 25/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem, a izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 7890/2016

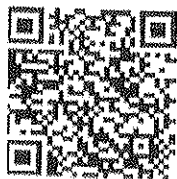


Izdao:

SLUŽBENA OSOBA:
VEDRANA BILAN

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK

Vesna Ogorec



Kontroni broj: 1079700c7563e7

Skenerom QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://www.izvadek.hr>. Uredbeno izdaje se u elektroničkom dokumentu koji sadrži podatke o izdavanju, izdavaču, izdavačevom dokumentu, a također da je ovaj dokument elektroničkim prikazom izdavanja u digitalnom obliku. Ministarstvo pravosuđa potvrđuje da ovaj dokument sadrži podatke u trenutku izdavanja.

Ja, Javni bilježnik Vedrana Bilan iz Splita, Ljudevita Posavskog 17, temeljem čl. 171. st. 4. ZZK i čl. 3., 4. i 8. Pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama (N.N. br. 119/15) elektroničkim putem izdajem

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
broj ZK uložka 1418, K.O. 317039, DRVENIK

koji se sastoji od 1(jednog) lista.

Sudska pristojba i trošak elektroničkog pristupa naplaćen u iznosu od 20,45 kn.

Obilježnička nagrada naplaćena po čl. 10. Pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama elektroničkim putem u iznosu 20,00 kn + Pdv 25% od 5,00 kn.

BROJ: OV-3310/16
U Splitu, 13.07.2016



JAVNI BILJEŽNIK
Vedrana Bilan

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK

Vesna Ogorec



Preris katastarskog plana

izrađen u digitalnom obliku
mjerilo 1:2880

K.O. Drvenik

Kat. plan br. 15

č. zgr. *606/1, *606/2, *606/3

Katastarska poslojba naplaćena u iznosu
..... kn

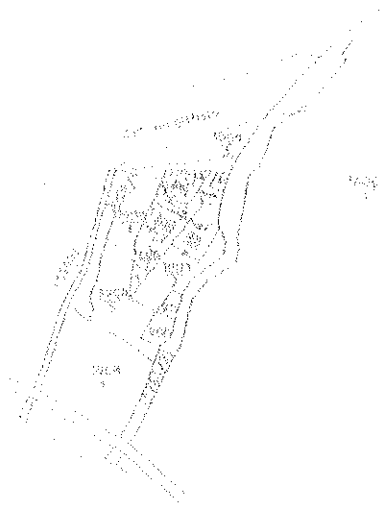
Numeracija po upisu u katastar

zaveđena pod broj

KLASA: 935-06/11-01/ 581
UR. BR. 541-23-3-04/5-11-2

REPUBLIKA HRVATSKA
AGENCIJA GEODETSKA UPRAVA
POSREDOVANJE ZA KATASTAR (GPI II)
10000 Zagreb, Jadranska 6, tel 695-0150

Numeracija po oznakama zemljišne knjige





Preris katastarskog plana

mjerilo 1 : 2880

č. zem. 3908/4

Numeracija po upisu u katastar

71-

Numeracija po oznakama zemljišne knjige

K.O. *Drvenik*

Kat. plan br. *15*

Katastarska pristojba naplaćena u iznosu

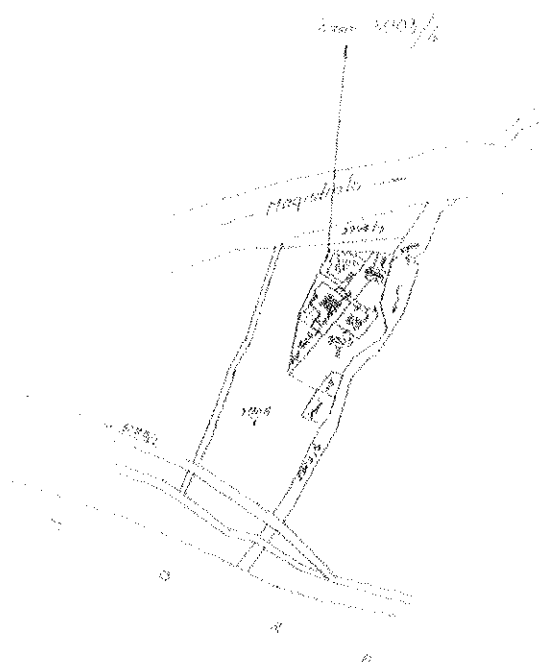
zavedena pod broj

KLASA: 935-06/09-01/ *386*

UR. BR.: 541-23-3-04/3-09- 2

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
POSREDOVAČKI URED ZA KATASTAR SPLIT
POSREDOVAČKA MAKARSKA

POSREDOVAČKA MAKARSKA G. BR. 021 512 522



Ovaj preris katastarskog plana služi u svrhu potreba

procjene.

On ne učini svjedočanstvo ni može koristiti.



SKICA IZMJERE

Strana:

Broj:

Godina izmjere 2010

Područni ured za katastar

Katastarska općina Drvenik

-) dioba zemljišta
-) promjena kulture
-) snimanje zgrada
-) snimanje puta, željeznice, vodotoka
-) ispravak pogrešnog snimanja
-) uspostavljanje međa
-) ispravljanje međa

Prijavni list broj
 Broj lista katast. plana 15
 Trig.obr. str.
 Trig.obr. str.
 Tahim.zapisnik str. u privitku
 Iskaz racuna površina u privitku

redmet broj: 141/11

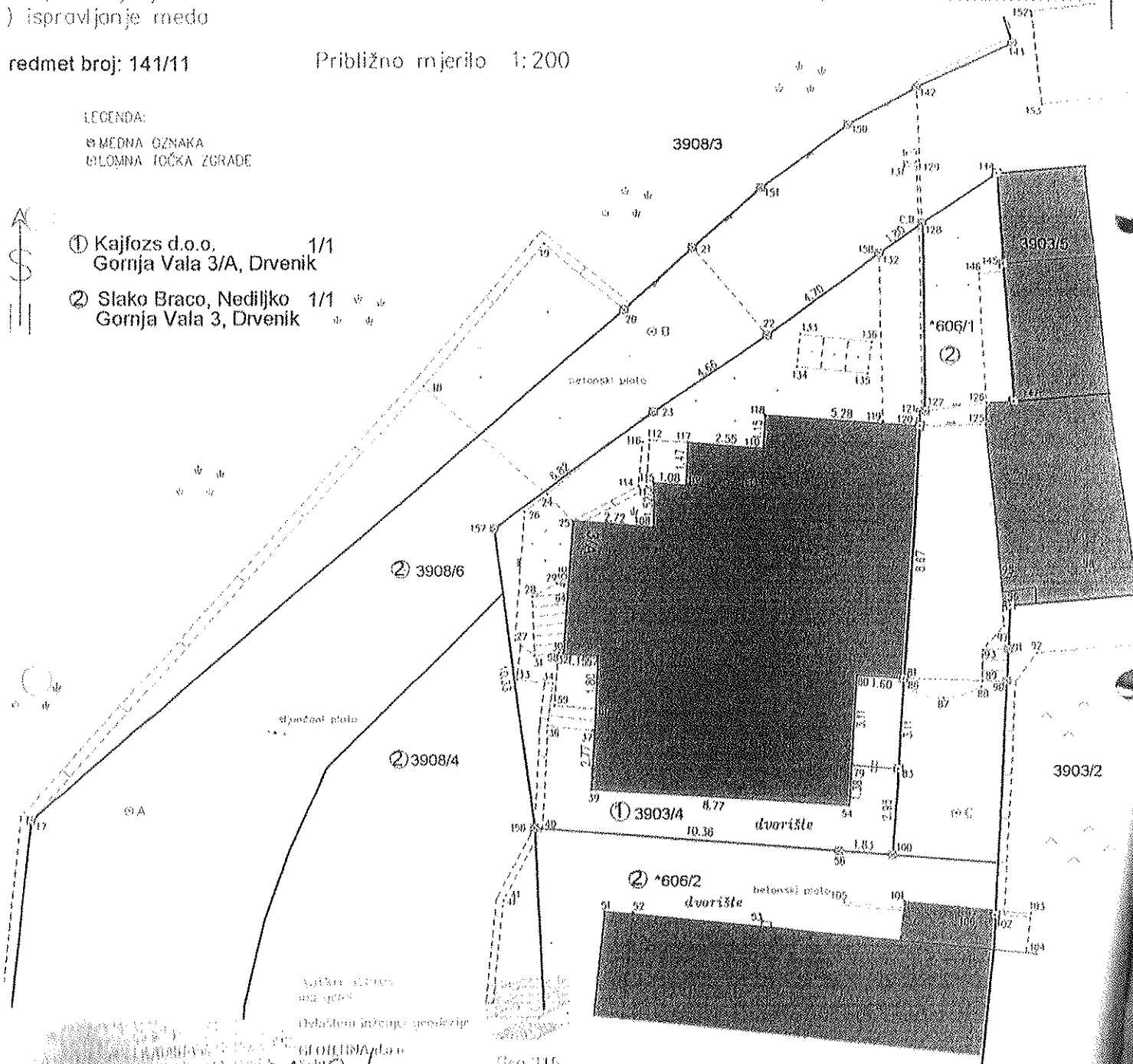
Približno mjerilo 1:200

LEGENDA:

⊗ MEDNA OZNAKA
 ⊗ LOMNA TOČKA ZGRADE

A
S
||

- ① Kajfozs d.o.o. 1/1
Gornja Vala 3/A, Drvenik
- ② Slako Braco, Nediljko 1/1
Gornja Vala 3, Drvenik



mjerio: Ratko Stefek, ing.geod. dono 11. svibnja 2010. god.
 katastarsko planove uradio: dono
 izradio: Stjepan Stjepan dono
 zemljišni planove uradio: dono



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA MAKARSKA

Klasa: 015-08/12-03/642
Urudžbeni broj: 541-23-3-04/10-12-2
Mjesto i datum: Makarska, 9.3.2012

Područni ured za katastar Split ispostava Makarska, temeljem članka 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne Novine" br. 47/09) kao Zakona Republike Hrvatske, a po zahtjevu KAJFOZS D.O.O. , GORNJA VALA 3A, Drvenik izdaje:

POTVRDU O KUĆNOM BROJU

1. Zgradi izgrađenoj na lokaciji:

Naselje: **DRVENIK**
Katastarska općina: **Drvenik**
Katastarska čestica: **3903/4**

određen je kućni broj:

ulica/trg: **GORNJA VALA**
kućni broj: **3/A**

Potvrda se izdaje na temelju registra prostornih jedinica kojeg vodi ovaj Ured, a u svrhu prijave te se u druge svrhe ne može uporabiti.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe po članku 7. točka 24. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 131/97 i 68/98).

Voditelj ispostave:
Davor Gojanović, ing. geod.

Dostaviti:

1. KAJFOZS D.O.O. , GORNJA VALA 3A, Drvenik
2. Pismohrana

SUGLASNOST

Kojom ja:

Braco Slako (OIB 94037105653), Gornja Vala 3

Kao posjednik i isključivi vlasnik č.z. 3908/6 i 3908/4 k.o. Drvenik,

Dajem

svom susjedu, Tvrtki „Kajfosz“ d.o.o. Drvenik, kao isključivom vlasniku č.z. 3903/4 k.o. Drvenik, pravo služnosti prolaza preko dijelova č.z. 3908/6 i 3908/4 k.o. Drvenik, što u naravi predstavlja betonski put koji vodi do njegove parcele č.z. 3903/4 k.o. Drvenik.

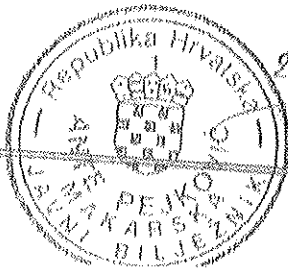
Ova izjava-suglasnost se izdaje u svrhu ishodovanja legalizacije građevine, te se u druge svrhe ne smije koristiti.

U Makarskoj, 21.07.2011.g.


Braco Slako

Ja, javni bilježnik, Ante Pejković (OIB 75422877434), Makarska, Stjepana Radića 7/I potvrđujem da je:
BRACO SLAKO, rođen 21.02.1970., Drvenik, Gornja Vala 92, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 103440800 izdanu od PP Makarska, priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + PDV 23% (6,90 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 23% (0,00 kn). Ukupno 46,90 kn

Broj: OV-2996/11
Makarskoj, 21.07.2011.



Javni bilježnik
Ante Pejković


Anja Pejko



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
SPLITSKO - DALMATINSKOJ ŽUPANIJI
SLUŽBA ZA GOSPODARSTVO
Ispostava Makarska

KLASA:UP/I-335-02/12-06/27
URBROJ: 2181-01/04-12-4
Makarska :10.kolovoz 2012 godine

Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za gospodarstvo, ispostava Makarska, temeljem odredbi članka 20. stavak 2. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti ("Narodne novine" broj: 138/06., 43/09., 88/10 i 50/12), povodom zahtjeva tvrtke "KAJFOSZ PUTNIČKA AGENCIJA" d.o.o. za trgovinu i turizam – OIB: 66999660943 sa sjedištem u Drveniku, Gornja Vala br. 3 radi utvrđivanja minimalnih uvjeta i uvjeta za kategoriju, te upisa u Upisnik smještajnih objekata vrste sobe za iznajmljivanje i studio apartmani koji se nalaze u Drveniku, d o n o s i

R J E Š E N J E

I. 1. Utvrđuje se da smještajni objekti koji se nalaze u Drveniku, Gornja Vala br. 3 tvrtke "KAJFOSZ" d.o.o. sa sjedištem u Drveniku ispunjavaju minimalne uvjete propisane za smještajne objekte vrste: „sobe za iznajmljivanje“ i „studio apartman“.

2. Sobe za iznajmljivanje i studio apartmani iz podtočke 1. ove točke, ispunjavaju uvjete propisane za kategoriju i kategoriziraju se kako slijedi:

Sobe označene brojevima 3 i 6 za dvije osobe se kategoriziraju sa dvije zvjezdice (**). Studio apartmani označeni brojevima 2 i 5 za dvije osobe i studio apartmani označeni brojevima 1, 4 i 7 za četiri osobe se kategoriziraju sa dvije zvjezdice (**).

II. Ugostitelj je dužan pribaviti standardiziranu oznaku vrste i kategorije smještajnih objekata u skladu s ovim rješenjem. Standardiziranu oznaku vrste i kategorije objekta obavezan je istaknuti na ulazu u građevinu u kojoj se nalaze smještajni objekti.

III. Ovo rješenje upisuje se u Upisnik o razvrstavanju i kategorizaciji smještajnih objekata iz skupine "Kampovi i druge vrste objekata za smještaj" Ureda državne uprave Splitsko-dalmatinske županije ispostava Makarska pod upisnim brojem 186 od 10. kolovoza 2012 godine.

O b r a z l o ž e n j e

Tvrtka „KAJFOSZ“ d.o.o. Drvenik dana 01.kolovoza 2012 godine podnijela je zahtjev za utvrđivanje minimalnih uvjeta (razvrstavanje) te upis u Upisnik smještajnih objekata koji se nalaze u Drveniku.

Ugostitelj zahtjevom predlaže da se smještajni objekti razvrstaju u vrstu "sobe za iznajmljivanje" i „studio apartman“. Zahtjev obrazlaže odgovarajućim podacima o tvrtci, smještajnim objektima, pravu korištenja poslovnog prostora, i dr., koje podkrepljuje odgovarajućim dokazima.

Zahtjev je osnovan.

U provedenom postupku u skladu s odredbama: Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (dalje u tekstu: Zakon) i Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj iz skupine "Kampovi i druge vrste objekata za smještaj" ("Narodne Novine" br 49/08., dalje u tekstu Pravilnik), Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br.76/07.,38/09.,55/11.,90/11 i 50/12) i Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br.47/09 - dalje u tekstu ZUP) Ured državne uprave je uvidom u podatke iz zahtjeva, dokumentaciju priloženu uz zahtjev, te očevidom u objektu utvrdio slijedeće:

I. OPĆI PODACI O UGOSTITELJU, SMJEŠTAJNOM OBJEKTU I NAČINU POSLOVANJA :

-Tvrtka i sjedište ugostitelja: „KAJFOSZ PUTNIČKA AGENCIJA“ d.o.o. za trgovinu i turizam, Drvenik, Gornja Vala br.3.

- Naziv i adresa smještajnog objekta : "VILA SPORT" Drvenik, Gornja Vala br.3.

Sukladno čl.25.st.1.t.6. Zakona a u svezi s čl.6.st.2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ br.90/11) i čl.26.st.2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji stranka je priložila rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje ispostava Makarska Klasa:UP/I-361-02/11-03/0008.,Ur.br:2181/1-11-03/04-12-0017 od 31.srpnja 2012'godine.

Poslovni prostor je vlasništvo tvrtke o čemu je stranka priložila izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj .

- Sukladno odredbama članka 2.st.2 t.4. Pravilnika smještajni objekat je postojeći smještajni objekat.

- Objekti su smješteni u prizemlju, I i II katu stambeno poslovne zgrada koja ima suteran, prizemlje i dva kata.

- Namjerava poslovati : sezonski.

- Pruža usluge: smještaja.

II. UREĐENJE I OPREMA SMJEŠTAJNIH OBJEKATA:

Površina, smještajni kapacitet:

- 44
- prizemlje: studio apartman označen brojem 1;
 - I kat: studio apartmani označeni brojevima 2 i 4 i soba označena brojem 3;
 - II kat: studio apartmani označeni brojevima 5 i 7 i soba označena brojem 6.

Ukupni smještajni kapacitet je 20 osoba.

Navedeni smještajni objekti površinom, uređenjem i opremom, te kvalitetom uređenja i opreme ispunjavaju uvjete propisane za smještajne objekte iz skupine "Kampovi i druge vrste objekata za smještaj" za vrstu, tip i kategoriju kako je naprijed utvrđeno.

III: OSTALI OBVEZNI ELEMENTI I MJERILA:

1. Usluge

2. Kvaliteta održavanja

Po elementima navedenim u podtočkama 1. i 2. ove točke, smještajni objekti ispunjavaju minimalne uvjete propisane za vrstu i kategoriju kako je utvrđeno u točki II. Ovog obrazloženja.

Na temelju izloženog činjeničnog stanja utvrđeno je da predmetni smještajni objekti ispunjavaju minimalne uvjete u skladu s odredbama Pravilnika i to članaka: 6., 8., 17 do 27., 51 do 54 i elementima za kategorizaciju soba - postojeći objekt (Prilog I) i studio apartmana - postojeći objekat (Prilog V) za smještajne objekte iz skupine "kampovi i druge vrste objekata za smještaj", za vrstu kako je utvrđeno u točki II ovog obrazloženja.

Sukladno naprijed navedenom činjeničnom stanju, utvrđeno je da smještajni objekti ispunjavaju uvjete propisane odredbama Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji drugih vrsta smještajnih objekata iz skupine "kampovi i druge vrste objekata za smještaj".

Ako ugostitelj u ugostiteljskom objektu ne započne s radom u roku od devet mjeseci od dana konačnosti rješenja, isto prestaje važiti. (čl. 26. st. 1. alineja 1. Zakona).

U skladu s odredbama članka 9. stavka 1. točke 1. Zakona i odredbama članka 54.

Pravilnika, ugostitelj je obavezan pribaviti propisanu standardiziranu ploču s oznakom vrste i kategorije smještajnih objekata i istaknuti je na ulazu u građevinu u kojoj se nalaze smještajni objekti.

Slijedom svega izloženog, utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti propisani člankom 25. stavka 1. Zakona i uvjeti iz odredaba Zakona o prostornom uređenju i gradnji, te je valjalo odlučiti kao u izreci.

Ovo Rješenje upisuje se u Upisnik o razvrstavanju i kategorizaciji smještajnih objekata iz skupine "Kampovi i druge vrste objekata za smještaj" koji vodi Ured državne uprave, Služba za gospodarstvo ispostava Makarska, u skladu s odredbama članka 20. stavka 4. Zakona.

Stranka je oslobođena troškova postupka sukladno Odluci Klasa: 030-02/10-

01/55, Urbroj: 2181-03-10-1 od 29. prosinca 2010 godine o prestanku važenja Odluke o sastavu komisije, načinu rada i naknadi troškova stranaka, te naknadi članova komisije u postupku utvrđivanja minimalnih uvjeta kojima moraju udovoljavati poslovne prostorije u kojima se obavlja djelatnost ugostiteljstva i trgovine, te druge djelatnosti sukladno propisima i Odluke o

1/15
nastavu komisija, načinu rada, naknadi troškova stranaka te naknadi članova komisija u postupku utvrđivanja uvjeta za vrstu i kategoriju smještajnih objekata.

Upravna pristojba za zahtjev i za Rješenje naplaćena je u ukupnom iznosu od 220,00kn sukladno Tarifi upravnih pristojbi, Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05., 153/05., 129/06., 117/07., 25/08., 60/08 i 20/10).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog Rješenje može se izjaviti žalbu Ministarstvu turizma Zagreb, kao drugostupanjskom tijelu u roku od 15 dana od primitka istog.
Pisana žalba se predaje neposredno ili putem pošte, a usmeno se daje u zapisnik uz uplatu upravne pristojbe državnim biljezima u iznosu od 50,00kn prema Tbr. 3. Tarife upravnih pristojbi, Zakona o upravnim pristojbama.

SAMOSTALNI UPRAVNI REFERENT

ZA TURIZAM

Miroslava Lulić, dipl. oec



DOSTAVITI:

1. „KAJFOSZ” d.o.o.
Drvenik, Gornja Vala br.3
-dvostruko, R s povratnicom
2. Porezna uprava
3. Državni inspektorat
4. Sanitarna inspekcija
5. Državni zavod za statistiku
6. Turistička zajednica Drvenik
7. Dosje Upisnika
8. Pismohrana