RUKING d.o.o.

PROJEKTIRANJE, STRUČNI NADZOR, SUDSKA VJEŠTAČENJA
PROCJENE, LEGALIZACIJA, ENERGETSKO CERTIFICIRANJE,
ETAŽIRANJE, SAVJETOVANJA, INŽENJERING, CONSULTING

Adresa: Trnovečka 11, 42000 Varaždin
Matični broj: 2804689
OIB: 64410529811

tel/fax: +385 (0)42 421 041
mob: +385 (0)95 1945 425
e-mail: tomislav.zanic@gmail.com

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ETAŽNE CJELINE U HOTEL KATARINA E-1, E-7, E-8, E-10, E-12 I E-13

Na adresi:
Ulica Matice Hrvatske 4, 21 204 Dugopolje
k.č.br. 5861/299, k.o. Dugopolje



Naručitelj: **HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u stečaju, Ulica Matice Hrvatske 4, Dugopolje**

Izradio: **Ruking d.o.o., stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina**

Tomislav Žanić

Digitalno potpisao: Tomislav Žanić
DN: c=HR, o=HKIG, 2.5.4.97=VATHR-65080653676, ou=Identification, sn=Žanić, givenName=Tomislav, serialNumber=PNOHR-71894979485, cn=Tomislav Žanić
Datum: 2026.01.08 08:03:58 +01'00'

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA · Vatrogasna 40, 42000 VARAŽDIN
TOMISLAV ŽANIĆ dipl. ing. građ.
Ruking d.o.o. za projektiranje i nadzor Varaždin OIB: 64410529811

Dan izrade elaborata: **12. prosinac 2025.**

Dan kakvoće nekretnine: **28. studeni 2025.**

Dan vrednovanja nekretnine: **28. studeni 2025.**

Svrha izrade elaborata: **Za potrebe stečajnog postupka**

SADRŽAJ:

1. UVOD

1.1. RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA I OVLAŠTENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA

1.2. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE

1.2.1. Uputa

1.2.2. Pregled lokacije

1.2.3. Popis propisa, literature i dokumentacije

2. OPĆENITO

2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnine

2.1.2. Opis lokacije i okoliša na dan vrednovanja

2.1.3. Tehnički opis nekretnine

2.1.4. Legalitet i usklađenost katastarskog i zemljišnoknjižnog operata

2.2. PROSTORNO PLANSKA ANALIZA

2.3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

2.4. PROCJENA FIZIČKIH I TRANZICIJSKOG RIZIKA NEKRETNINE

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

3.1.1. Poredbena metoda

3.1.2. Troškovna metoda

3.1.3. Prihodovna metoda

3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

3.2.1. Ulazni parametri za izračun

3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠNE ČESTICE

3.3.1. Izračun tržišne vrijednosti zemljišne čestice

3.3.2. Izračun površina

3.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

3.5. ZAKLJUČAK

4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

5. PRILOZI

5.1. FOTODOKUMENTACIJA

5.2. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

5.3. IZVADCI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

5.4. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

5.5. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

1. UVOD

1.1. RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA I OVLAŠTENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070098454
Tt-11/1604-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po sucu pojedincu Marija Levanić-Škerbić u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor, Varaždin, Vladislava Vežića 40, 04.10.2011. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom RUKING d.o.o. za projektiranje i nadzor, sa sjedištem u Varaždin, Vladislava Vežića 40, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 070098454, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 4. listopada 2011. godine

REPUBLIKA HRVATSKA 2 TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

S U D A C
Marija Levanić-Škerbić

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

D003, 2011-10-04 14:01:02 Stranica: 1 od 1

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/569
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-06

Zagreb, 28. travnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Tomislava Žanića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Varaždina, Ulica Vladislava Vežića 40, OIB: 71894979485, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Tomislav Žanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Ulica Vladislav Vežić 40, OIB: 71894979485, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 28. travnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Žanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka, propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i

514|UPI710032401569|6

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB MINISTARSTVO PRAVOSUĐA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Tomislav Žanić, Varaždin, Ulica Vladislava Ježića 40
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI710032401569|6

1.2. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi naručitelja – HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u stečaju, Ulica Matice Hrvatske 4, Dugopolje, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi etažnih cjelina slijedećih oznaka kako slijedi:

- E-1 (garažni prostor sa stubištem i pomoćnim prostorom u funkciji garaže označen kao G), u dijelu podruma,
- E-7 (Poslovni prostor označen kao SALA – S), u dijelu prvog kata,
- E-8 (Poslovni prostor označen kao RESTORAN I KUHINJA – R+K), u dijelu prvog kata,
- E-10 (Poslovni prostor označen kao CAFFE BAR – CB), u dijelu drugog kata,
- E-12 (Poslovni prostori), u dijelu prizemlja, drugog, trećeg, četvrtog, petog i šestog kata,
- E-13 (Poslovni prostori), u potkrovlju,

sve u Hotelu Katarina na adresi Ulica Matice Hrvatske 4, 21 204 Dugopolje, k.č.br. 5861/299, k.o. Dugopolje, a koji dijelovi zajedno čine jednu funkcionalnu cjelinu – hotel.
Ostale etažne cjeline koje se nalaze u predmetnoj zgradi nisu predmetom ovoga elaborata, niti participiraju u ukupnoj tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine.
Svrha izrade predmetnoga elaborata je za potrebe stečajnog postupka Trgovačkog suda u Splitu pod brojem: St-645/2024.

Izvršili smo uvid u dostavljenu dokumentaciju, te prikupili potrebite informacije nužne za izradu analize i predmetnog procjenbenog elaborata.
Valja naglasiti kako je predmetna nekretnina pregledana vizualno na dan očevida, dok ispitivanje lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nisu bili predmetom prouke, a na kojemu je temeljen predmetni elaborat.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina, kao niti eventualna vrijednost opereme i nasada na predmetnoj parceli.

1.2.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "poštenu tržišnu vrijednost", odnosno onu vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između prodaji sklonog prodavatelja i istog takvog kupca u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile. Pojam tržišne vrijednosti i pojam fer vrijednosti, uobičajen u primjeni u računovodstvenim

standardima, općenito su kompatibilni, ako ne i točan ekvivalent pojmova. Fer vrijednost kao računovodstveni pojam, definiran je u međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se neka nekretnina može razmijeniti ili izvršiti ugovorena obveza, između informiranih i voljnih stranaka u usuglašenoj transakciji.
Fer vrijednost se uglavnom koristi za izvještavanje i tržišne i ne tržišne vrijednosti, u financijskim izvještajima. Ako se tržišna vrijednost imovine može utvrditi, ta će se vrijednost poistovjetiti sa fer vrijednosti.

1.2.2. Pregled lokacije

Očevid nekretnine je obavljen dana 28. i 29. studenog.
Kao dan kakvoće i dan vrednovanja nekretnine, uzet je dan očevida – 29 studeni 2025.godine.

1.2.3. Popis propisa, literature i dokumentacije

Prilikom izrade procjenbenog elaborata koristit će se:

- Svi podaci i mjerenja uzeti prilikom očevida na licu mjesta.
- Fotodokumentacija, dijelovi etažnog elaborata, procjembeni elaborat od studenog 2021. godine izrađen po stalnom sudskom vještaku Antunu Štefaniću, sve dostavljeno po stečajnom upravitelju
- Građevinska regulativa pri izgradnji objekata i radova, višegodišnje osobno stručno iskustvo kao izvođača radova, odnosno stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo.
- Hrvatske norme, standarde, propise, odluke i zakone koji reguliraju područje izvođenja i izračuna vrijednosti radova i to naročito:
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „ Standardna kalkulacija " izdanje IGH Zagreb"
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica , Zagreb 2016. godine
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimčić, Zagreb 2018. godine

2. OPĆENITO

2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnine

Uvidom u pripadajući Izvadak iz zemljišne knjige, Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Solin, upisano je kako slijedi:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5861/299	HOTEL,DVORIŠTE			3446	Pripis iz uloška 2036
		DVORIŠTE			1216	
		HOTEL			2230	
		UKUPNO:			3446	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Suvlasnički dio: 1174/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) **dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Garažnog prostora, sa stubištem i pomoćnim prostorom u funkciji garaže označen kao G (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen crvenom bojom), koji se nalazi u dijelu podruma poslovne građevine i koji se sastoji od prostora garaže neto korisne površine 1063,00 m2, stepeništa, neto korisne poršine 9.00 m2 i pomoćnog prostora u funkciji garaže, neto korisne površine 101,60 m2, odnosno sveukupne neto korisne površine 1173.60 m2** **HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20163337011, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE**	
	7. Suvlasnički dio: 211/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) **dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora označen kao SALA.S (u grafičkom dijelu elaborata označen magenta bojom), koji se nalazi u dijelu prvog kata poslovne građevine i koji se sastoji od male sale neto korisne površine 205.00 m2 i garderobe, neto korisne površine 6.30 m2, odnosno sveukupne neto korisne površine 211.30 m2** **HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20163337011, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE**	
	8. Suvlasnički dio: 607/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) **dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora, označen kao RESTORA+KUHINJA - R+K (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen ljubičastom bojom), koji se nalazi u dijelu prvog kata poslovne građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora : restorana, predprostora, pet sanitarnih čvorova, dva spremišta pića officea, kancelarije šefa kuhinje, kuninje,spremišta, hodnika, dvije garederobe, prostor slastica, prostor sredstava za čišćenje, prostor metalnih stepenica, ukupne neto korisne površine 540.35 m2, s pripatcima u prizemlju - hodnika 4, kancelarija 4, prostor za smeće, skladište i platforma, ukupne neto korisne površine 66.90 m2, odnosno, sveukupne neto korisne površine 607.25 m2** **HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20163337011, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE**	
	10. Suvlasnički dio: 520/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) **dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Caffe bar označen kao CB (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen svjetlo smeđom bojom), koji se nalazi u dijelu drugog kata poslovne građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora : caffe bara, dva sanitarna čvora, spremišta pića i dvije kancelarije, ukupne neto korisne površine 286.45 m2, s pripadajućom terasom neto korisne površine od 149.50 m2 i terasom, neto korisne poršine od 84.00 m2 odnosno sveukupne neto korisne površine 519.95 m2** **HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20163337011, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE**	

12. Suvlasnički dio: 2980/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) **dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Hotela, označen kao H (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen tamno plavom bojom), i koji se nalazi na dijelu prizemlja, drugog kata, trećeg kata, četvrtog kata, petog kata i šestog kata poslovne građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora : prizemlje - vjetrobran, ulazni hol, hotelski bar, skladište, prostor za pranje i peglanje, četiri sanitarna čvora, prtljaga, dvije kancelarije, trezor, dvije garderobe i hodnik, drugi kat - tri apartmana, jedanaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, treći kat - dva apartmana, trinaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, četvri kat - dva apartmana, trinaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, peti kat-dva apartmana, trinaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, šesti kat- dva apartmana, trinaest soba i prostor spremačice , ukupne neto korisne površine 2979.60 m2, odnosno sveukupne neto korisne površine 2979.60 m2**
HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20163337011, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE
13. Suvlasnički dio: 351/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) **dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Prostora za fitness, saune i bazen, označeni kao FSB (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen tamno ciklama bojom), koji se nalaze na stambenom potkrovlju poslovne građevine i koji se sastoje od slijedećih prostora : fitness dvije garderobe, whirpool 1, sauna 1, whirpool 2, sauna 2, dva sanitarna čvora, hodnik s recepcijom, bazen, masaža 1, masaža 2, garderoba i wc osoblja i predprostor 3,ukupne neto korisne površine 297.00 m2, s pripadajućom terasom neto korisne površine 53.50 m2, odnosno sveukpne neto korisne površine od 350.50 m2** **HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20163337011, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE**

Navedena nekrenina ima upisanih tereta odnosnih na istu (vidljivo u dijelu priloženog Izvatka iz zemljišne knjige u privitku elaborata), no isti nemaju utjecaj na tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Napomena: Cjelokupni Izvadak iz zemljišne knjige ima ukupno 40 strana. Posljedično će se u privitku elaborata priložiti samo dijelovi istoga koji se odnose na Posjedovnicu i Vlastovnicu, dok svi tereti neće biti priloženi.

2.1.2. Opis lokacije i okoliša na dan vrednovanja

Predmetna nekretnina (kao funkcionalna cjelina svih pobrojanih etaža koje su predmetom ovoga elaborata), u naravi je hotel Katarina na adresi Ulica Matice Hrvatske 4, Dugopolje, k.č.br. 5861/299, k.o. Dugopolje.

Tlocrtni oblik predmetne čestice je nepravilan višekut, koja je oblikovana tangiranim javnim prometnicama sa gotovo svih strana.

Nekretnina se, kako je već spomenuto, nalazi u mjestu i poslovnoj zoni u istoimenoj općini Dugopolje u Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Prometna udaljenost predmetne nekretnine do središta mjesta je oko 2,5 km, dok je udaljenost središta županije – grada Splita oko 17 km. Pristupni čvor na autocesti Zagreb – Split je u neposrednoj blizini predmetne lokacije.

Obzirom na samu mikrolokaciju, okolne nekretnine su pretežito poslovne zgrade, odnosno neposredno sa sjeverozapadne strane Sportski centar Hrvatski vitezovi. Istočno od predmetne nekretnine nalaze se manje višestambene zgrade i obiteljske kuće individualne izgradnje.

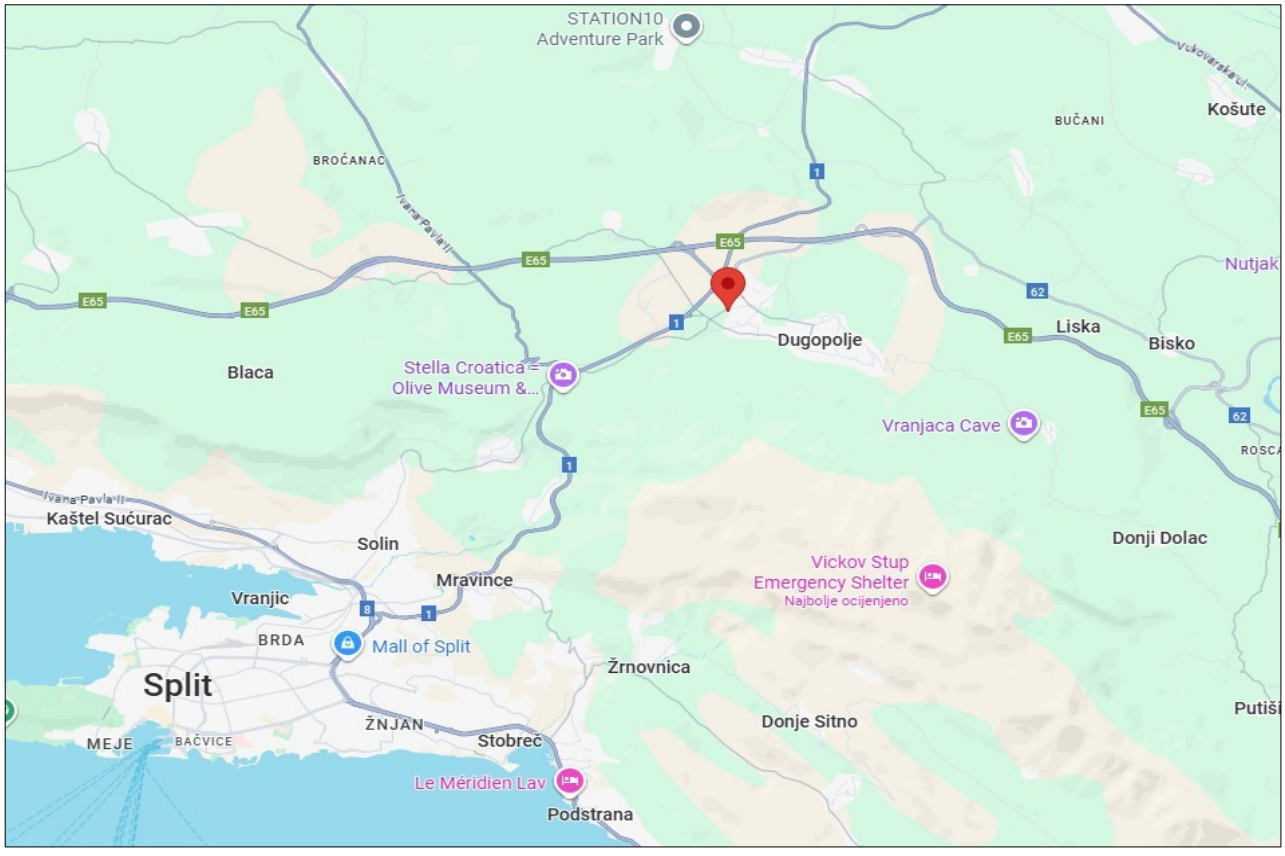
Predmetna nekretnina ima pristup javnoj prometnoj površini sa dvije strane, a što je vidljivo u nastavnim grafičkim prikazima.

Imajući u vidu predmetnu lokaciju i mikrolokaciju, položaj procjenjivane nekretnine, a obzirom na namjenu iste, može se ocijeniti kao umjeren.

Lokaciju nekretnine karakterizira neznatna izloženost utjecajima buke i zagađenosti.

Na nastavnim grafičkim prikazima vidljivi je položaj predmetne nekretnine, kao i pristup i udaljenost javnoj prometnoj površini, odnosno morskoj obali.

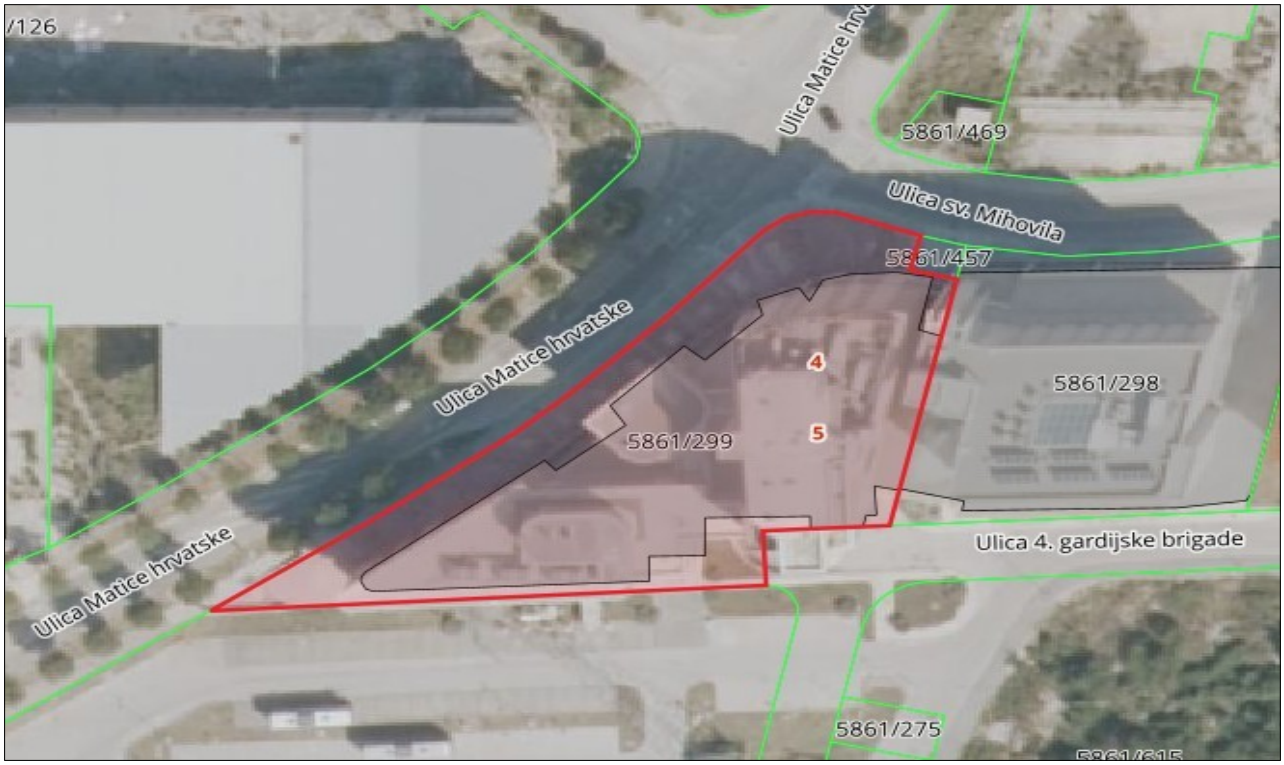
Prikaz makrolokacije na Google karti:



Prikaz makrolokacije na Google karti:



Prikaz lokacije na Geoportalu:



2.1.3. Tehnički opis nekretnine

Kako je uvodno narečeno, predmetna nekretnina predstavlja šest etažnih cjelina oznaka E-1, E-7, E-8, E-10, E-12 i E-13, sve u Hotelu Katarina, a koji dijelovi zajedno čine jednu funkcionalnu cjelinu – hotel. Predmetni hotel je kategoriziran sa 4 zvjezdice, a osim soba i apartmana (ukupno 74 smještajne jedinice) ima restoran, caffe bar, noćni bar, wellness, garažni prostor i konferencijski prostor.

Smještajni kapacitet hotela vidljiv je na nastavnom prikazu.

	GLAVNA ZGRADA
SUPERIOR SOBA S BRAČNIM KREVETOM (DOUBLE)	25
SUPERIOR SOBA S 2 ODVOJENA KREVETA (TWIN)	35
APARTMAN S BRAČNIM KREVETOM (DOUBLE)	4
APARTMAN S 2 ODVOJENA KREVETA (TWIN)	2
JUNIOR SUITE S BRAČNIM KREVETOM (DOUBLE)	3
JUNIOR SUITE S 2 ODVOJENA KREVETA (TWIN)	2
SOBA ZA OSOBE S INVALIDITETOM (BRAČNI KREVET)	3
UKUPNO	74

Predmetna zgrada je poluugrađena sa susjednom depadansom hotela na istočnoj strani, katnosti podrum (garaža), prizemlje i 7 katova.

U narednim grafičim tlocrtnim prikazima iz etažnog elaborata (plana posebnih dijelova zgrade) razlučni su svi prostori (etaže) koje su predmetom utvrđivanje tržišne vrijednosti ovoga elaborata, kao i raspored i namjena svih prostora u predmetnoj zgradi.

Površine svih etaža i prostora u zgradi biti će preuzete iz elaborata etažiranja, odnosno Izvatka iz zemljišne knjige.

HOTEL

Katnost:	Podrum + Prizemlje + 6 katova + potkrovlje
Godina gradnje:	2009.
Godina dogradnje:	-

Konstrukcija i un. obrada:

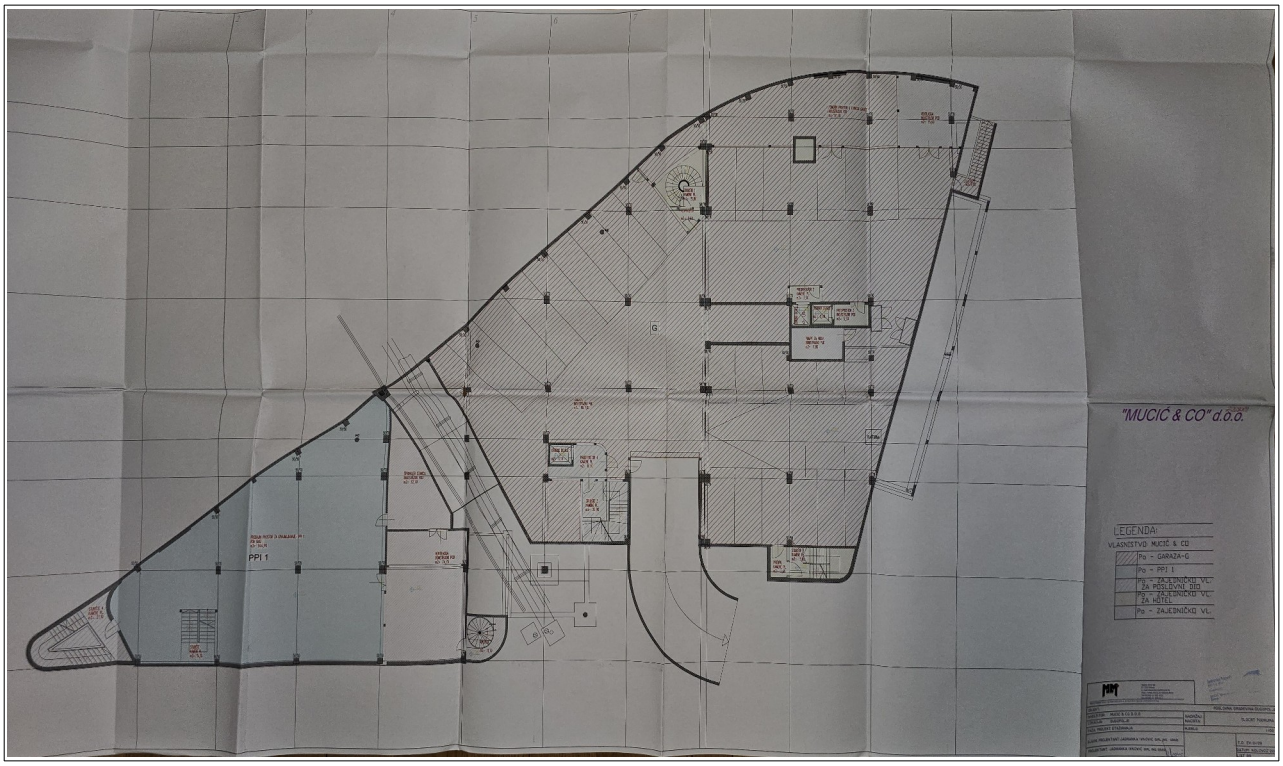
Temelji:	Armirano betonski
Konstrukcija:	Ab stupovi i grede
Vanjski zidovi:	Opečno ziđe, AB, betonski blokovi
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište:	Ravno, prohodno, termo i hidroizolirano
Podovi:	Parket, tepisoni, kamene ploče
Zidovi:	Žbukano i ličeno, dio keramika
Stropovi:	Spušteni strop
Vanjska stolarija:	Al, ostakljeno izo staklom
Fasada:	Kamene ploče (dio oštećen)
Unutarnja stolarija:	Furnirana, dio metal
Oprema:	Prosječna za kategorizaciju
Grijanje:	Izvedeno
Klimatizacija:	Izvedena
Limarija:	Izvedena
Vatrodojava:	Izvedena
Dizalo:	Izvedeno

Priključci:

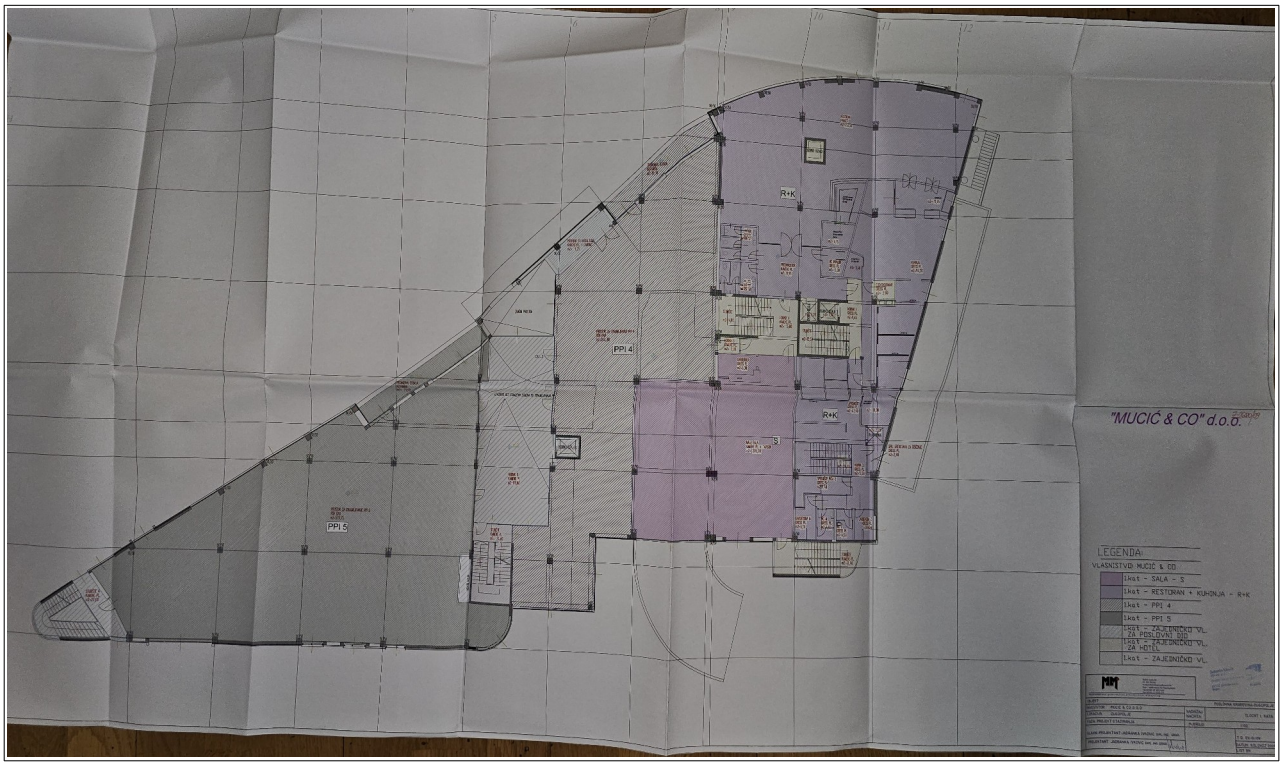
Voda:	Da
Struja:	Da
Plin:	Ne
Odvodnja:	Da

Posebnosti:	Nema
Opći dojam:	Umjeren
Energetski razred:	Energetski certifikat nije dostavljen
Napomene:	U potkrovnom dijelu zamjetna procurjevanja krovišta, vidljiva oštećenja cjelokupne etaže od prodora vlage

Tlocrt podruma



Tlocrt 1. kata



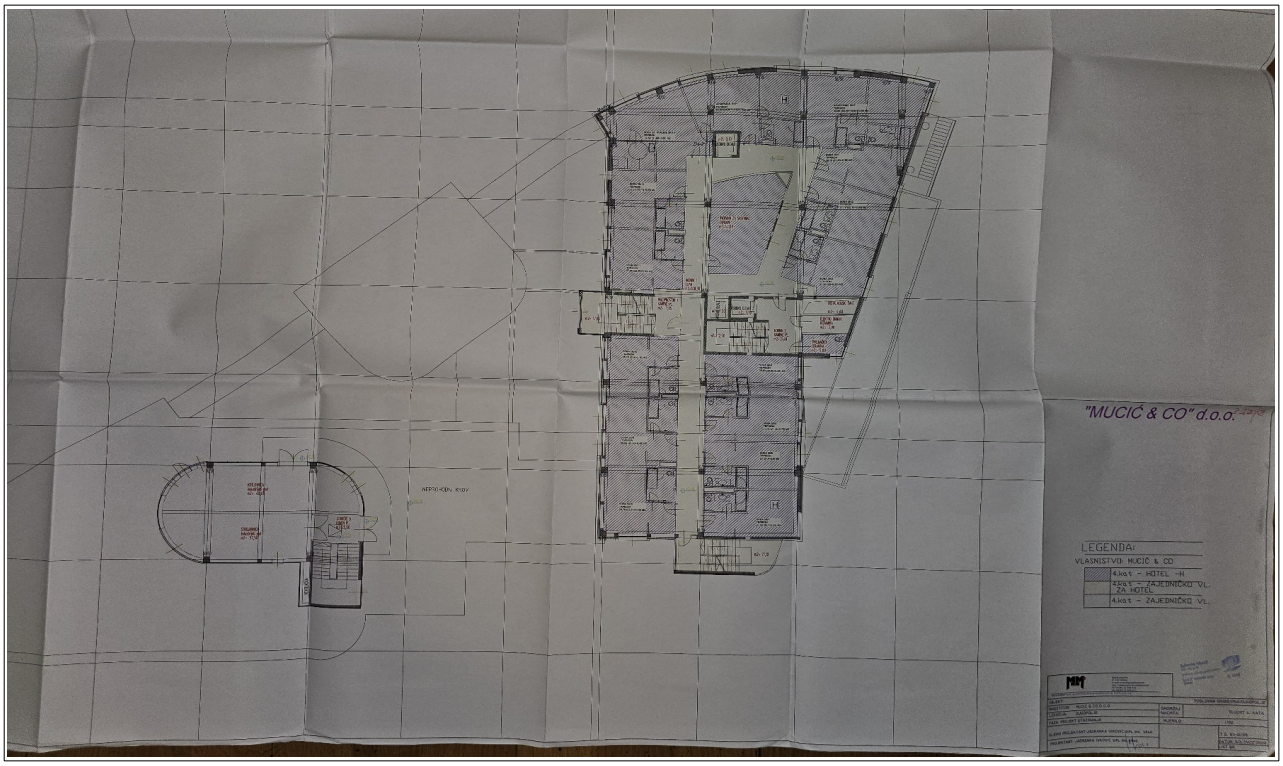
Tlocrt 2. kata



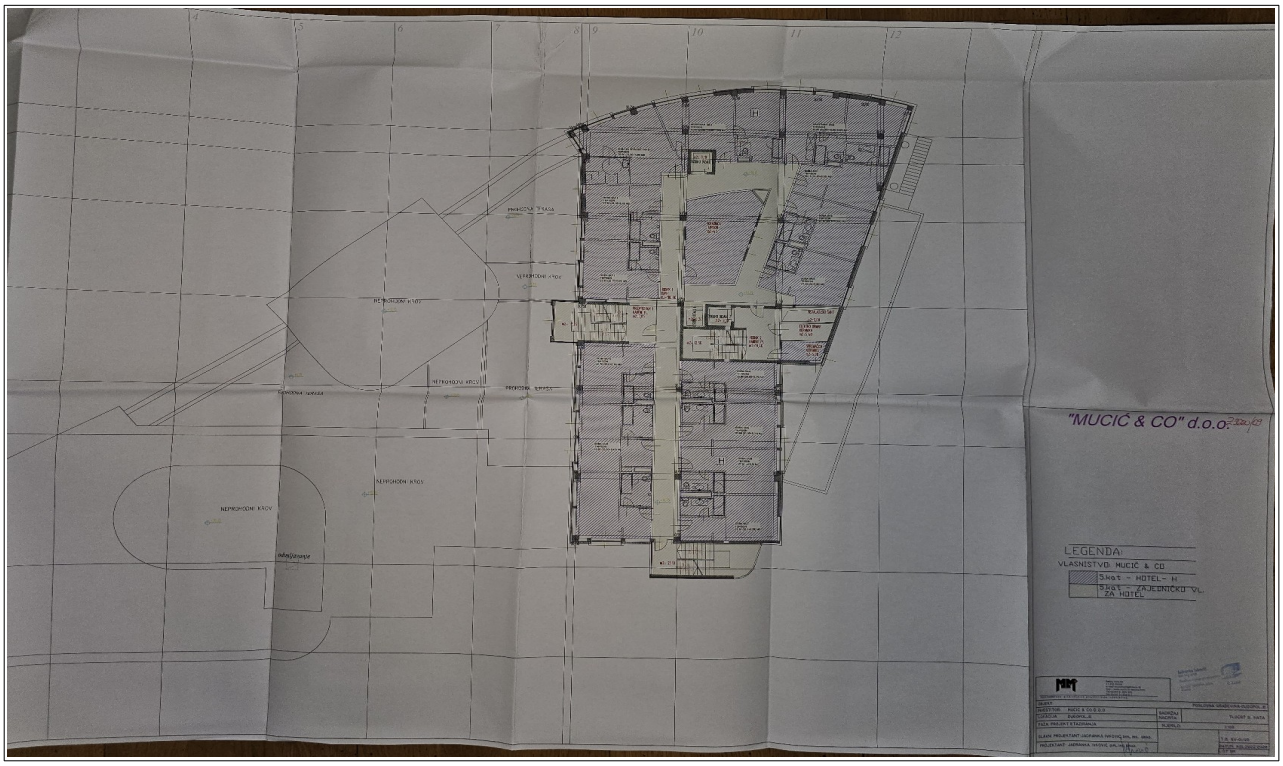
Tlocrt 3. kata



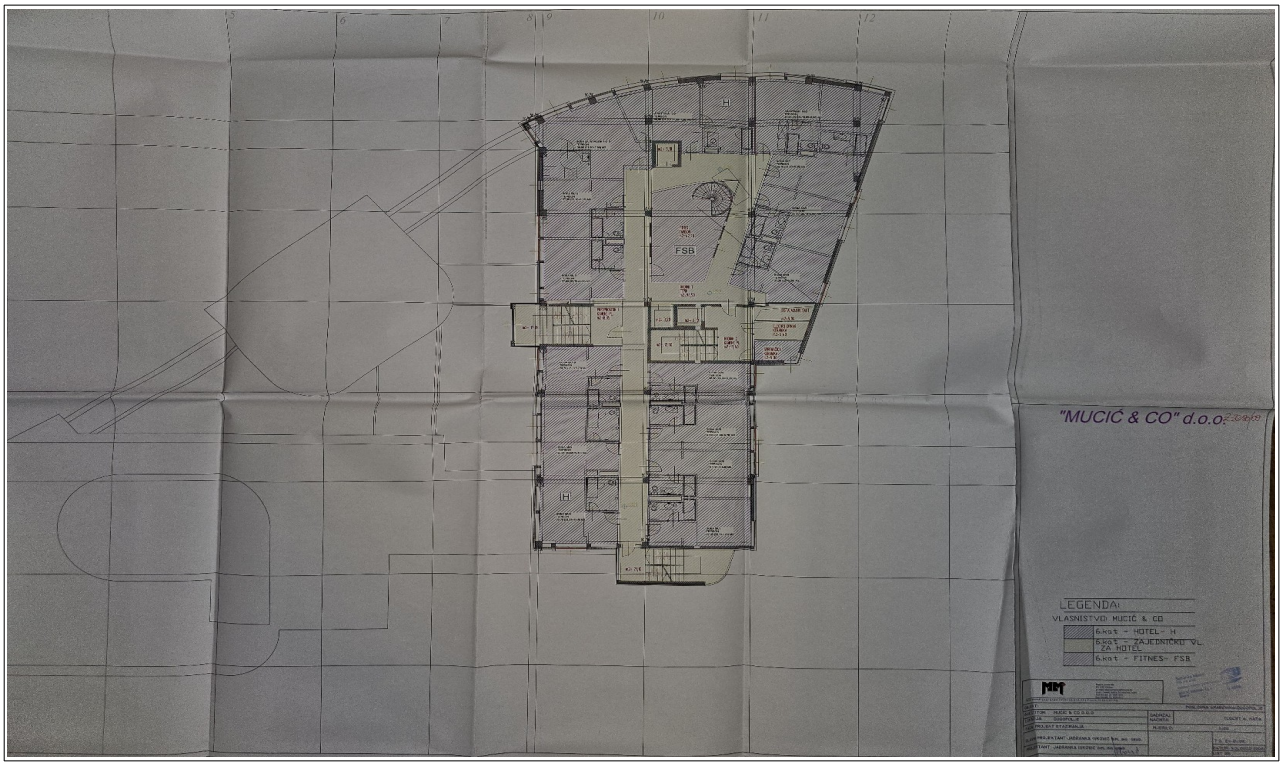
Tlocrt 4. kata



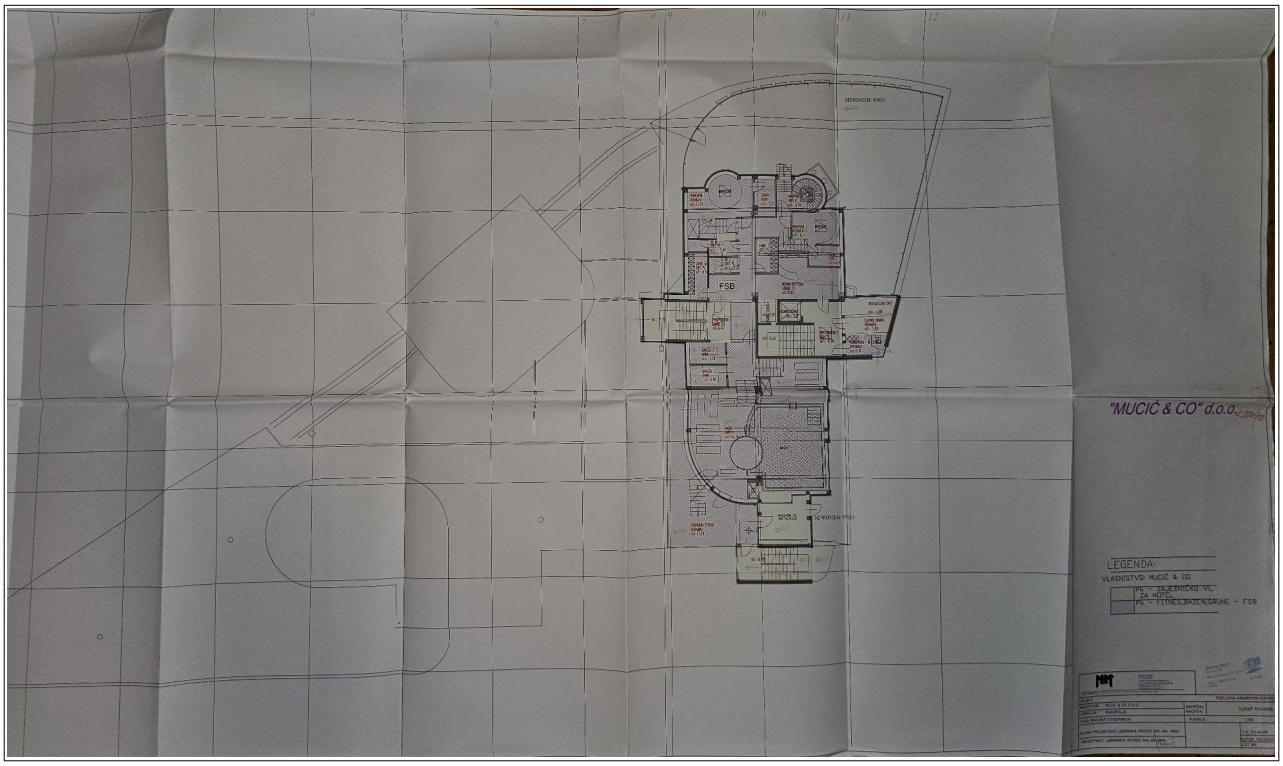
Tlocrt 5. kata



Tlocrt 6. kata



Tlocrt potkrovlja



2.1.4. Legalitet i usklađenost katastarskog i zemljišnoknjižnog operata

Uvidom u zemljišnoknjižni i katastarski operat odnosan na predmetnu nekretninu vidljivo je kako su isti međusobno usklađeni u pogledu naziva katastarske čestice i općine, površine i nomenklature, te vlasništva/posjedništva.

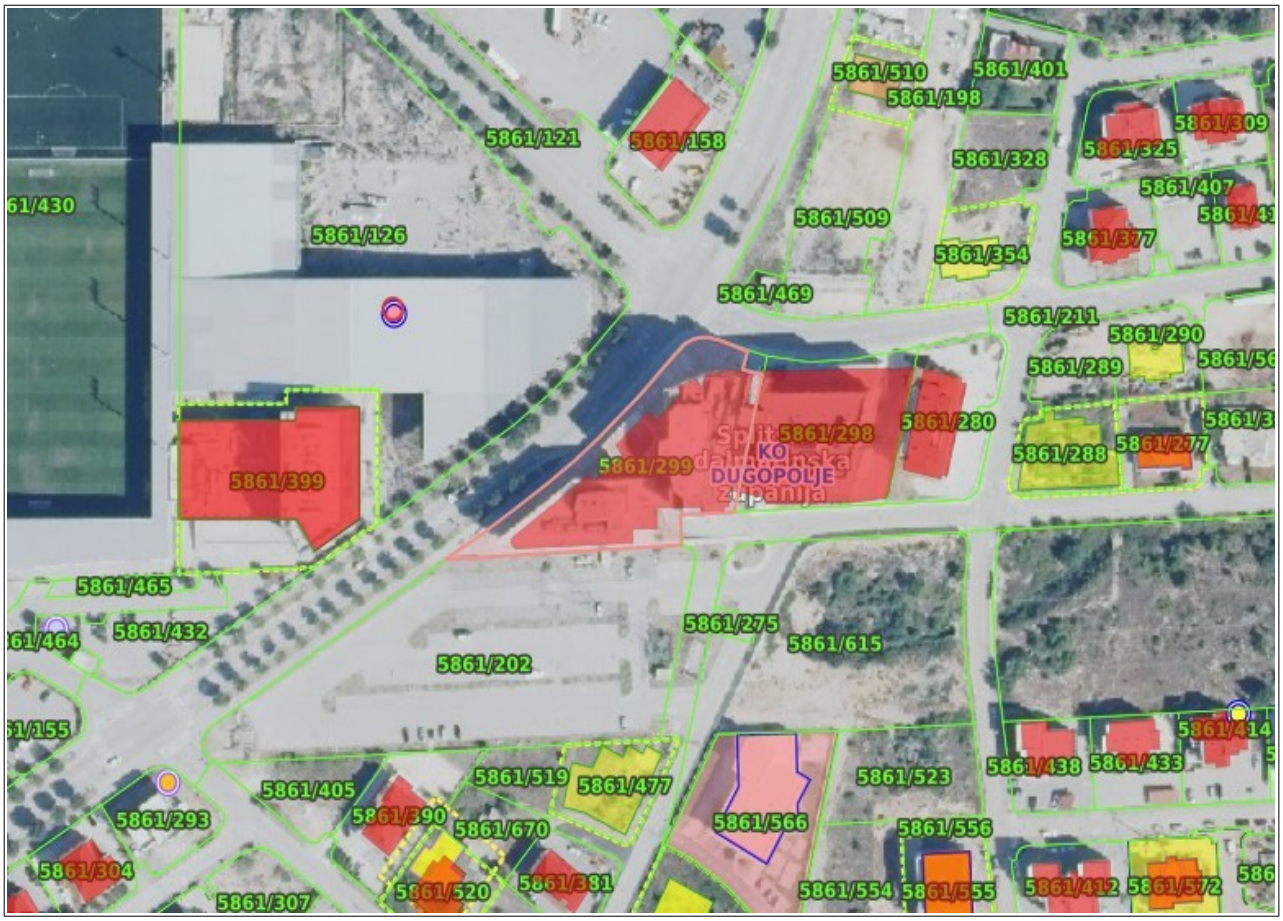
Ovdje treba kazati kako provjera vlasništva/posjedništva nije predmetom ovoga elaborata.

Ukupna površina čestice identična je u oba operata i iznosi 3.446 m2. Ista će se koristiti u nastavnoj evaluaciji.

Za predmetnu zgradu u kojoj se nalaze sve etažne cjeline koje su predmetom ovoga elaborata, nije mi dostavljen nikakovi dokument kojim bi se mogao definirati legalitet iste u prostoru, niti je iz pripadajućeg Izvatka iz zemljišne knjige vidljiva ikakova zabilježba odnosna na isto.

Nastavno prikazanim grafičkim uvidom u sustav ISPU razlučno je kako predmetna zgrada u istome nema evidentirani nikakovi dokaz legaliteta.

Prikaz čestice u sustavu ISPU-a



No, uvidom u spomenuti procjembeni elaborat od studenog 2021. godine izrađen po stalnom sudskom vještaku Antunu Štefaniću, razlučna je napomena kako je za predmetnu zgradu izdana **Uporabna dozvola Klasa UP-I-361-05/09-05/15, Ur. br. 2181/1-14-06-09-16 od 24. rujna 2009. godine** (ista nije priložena u predmetnom elaboratu).

Imajući u vidu sve na predmetnu tematiku iznešeno, kao i činjenicu kako je predmetna zgrada etažirana a što kao preduvjet ima postojanje legaliteta zgrade, **predmetnu zgradu** u kojoj se nalaze sve etažne cjeline koje su predmetom ovoga elaborata, **u nastavnoj evaluaciju smatramo legalnom u prostoru i kao takovu je i vrednujemo.**

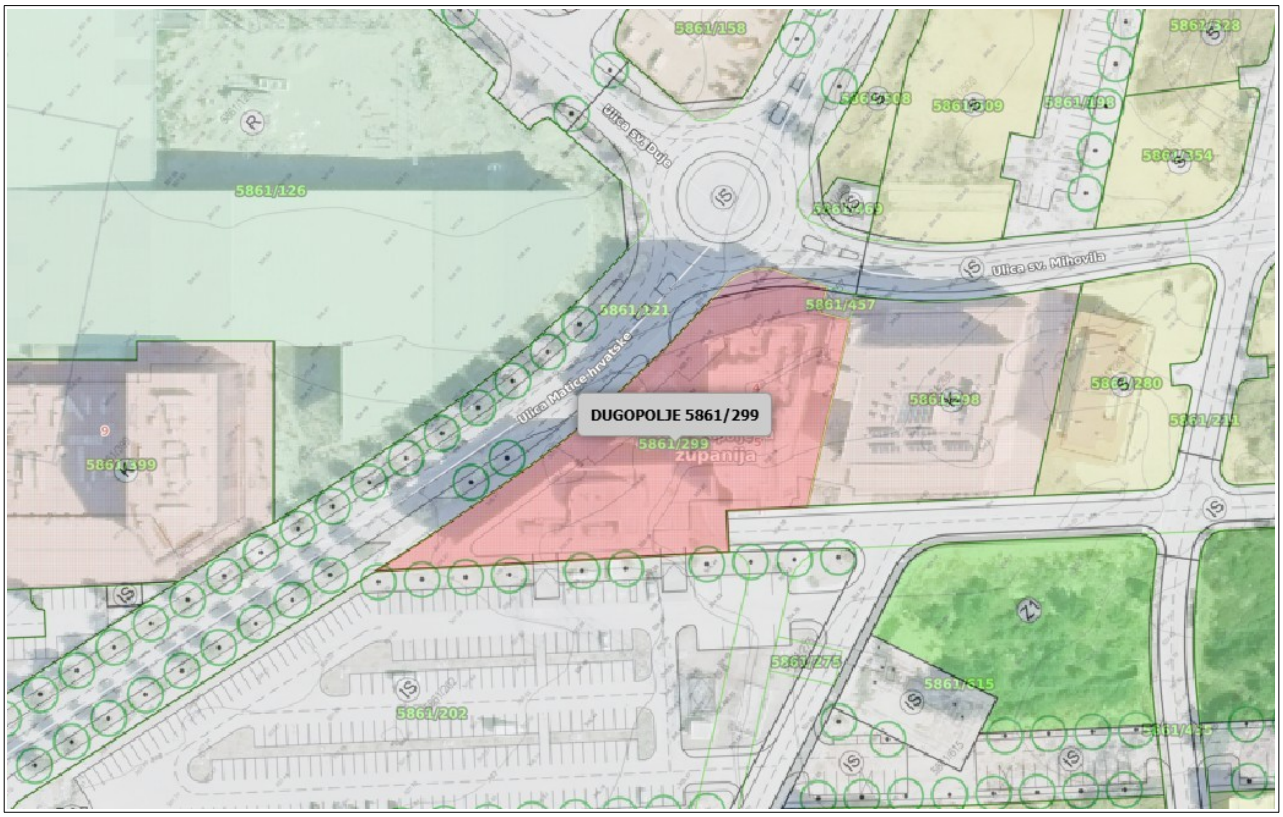
2.2. PROSTORNO PLANSKA ANALIZA

Za zemljišnu česticu na kojoj se nalazi predmetni hotel na snazi je Detaljni plan uređenja (DPU) općine Dugopolje Izmjene i dopune, a prema kojemu broju kartografkog prikaza 1, naziva Detaljna namjena površina se cjelokupne predmetna čestica nazi unutar granica građevinskog područja u poslovnoj namjeni oznake – K.

Bitni dijelovi predmetnog DPU-a nastavno su prikazani.



Županija	SPLITSKO - DALMATINSKA ŽUPANIJA		
Općina	OPĆINA DUGOPOLJE		
Naziv prostornog plana	Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja Podi na području Općine Dugopolje		
Naziv kartografskog prikaza	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza	1	Mjerilo kartografskog prikaza	1:1000
Odluka o izradi plana "Službeni vjesnik Općine Dugopolje" broj 12/23		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Službeni vjesnik Općine Dugopolje" broj 13/24	
Javna rasprava (datum objave) "Slobodna Dalmacija" 26. srpnja 2024. web MPGI 26. srpnja 2024. web Općine Dugopolje 26. srpnja 2024.		Javni uvid održan 01.kolovoza 2024. - 09. kolovoza 2024.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave načelnik Perica Bosančić, dipl.ing.el.	



1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA

GOSPODARSKA NAMJENA
- IK – PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA
- K – POSLOVNA NAMJENA
- R – SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA

STAMBENA NAMJENA
- S

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
- D

ZELENE POVRŠINE
- Z – ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- Z1 – JAVNI PARK
- Z2 – DJEČJE IGRALIŠTE
- Z3 – URBANI VRTOVI
- ZAŠTITNO ZELENILO U POTEZU

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- IS



U tekstualnim izmjenama DPU-a definirane su i posebne radne oznake parcela (označene K-serijom), s individualno propisanim koeficijentima:

Oznaka čestice	Coef. izgrađenosti (kig)	Coef. iskorištenosti (kis)
K1	0,80	4,00
K2	0,40	0,60
K3	0,60	1,70
K7	0,40	2,20
K4 (poliklinika)	0,70	2,60
K5 (benzinska)	0,80	0,80
K6 (centar za posjetitelje)	0,40	0,80
K8 (tržnica)	0,60	0,60
K9 (autopraonica)	0,60	0,60
K10 (punionica EV)	0,80	0,80

2.3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

U 2024. se broj kupoprodajnih transakcija nekretninama stabilizirao, a rast cijena stambenih nekretnina blago usporio, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakteriziraju visoka potražnja i ograničena ponuda, koje podržavaju rast cijena i niske stope slobodnih prostora. Građevinska aktivnost u Hrvatskoj nastavlja vrlo snažno rasti, potaknuta robusnom domaćom potražnjom i pojačanim optimizmom, što bi u određenoj mjeri moglo ublažiti pritiske na rast cijena stambenih nekretnina. S druge strane, rast cijena moglo bi ojačati smanjenje kamatnih
stopa, kroz poticaj domaće i inozemne potražnje. Promjene stambene politike također će utjecati na izglede tržišta, pa će porezne olakšice podržavati potražnju, a porez na nekorištene nekretnine poticati ponudu.

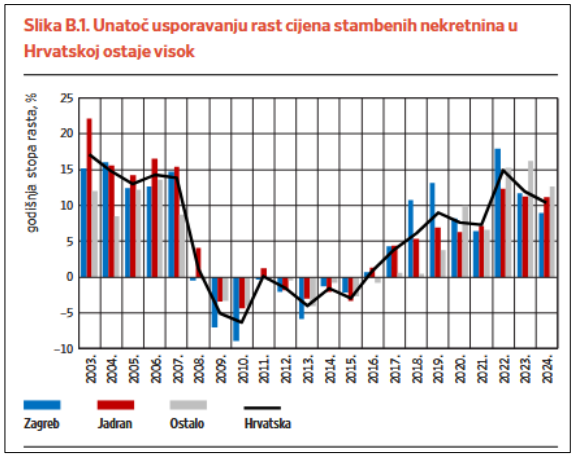
Tržište stambenih nekretnina

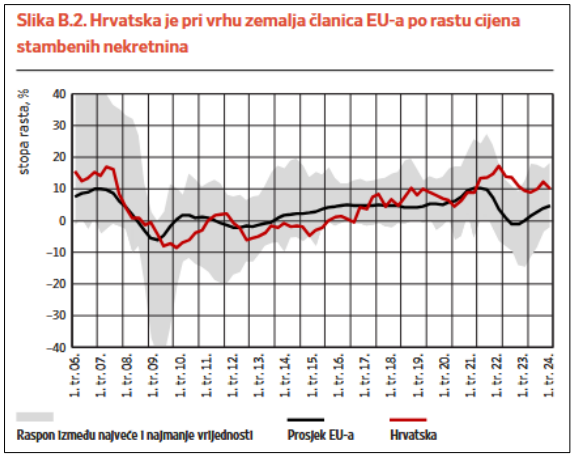
Rast cijena stambenih nekretnina vrlo se blago usporio u 2024. u godini, s povišene razine. Robustan gospodarski rast i snažan rast plaća poduprli su potražnju za stambenim nekretninama, pa su njihove cijene u prosjeku u 2024. godini porasle za 10,4%, odnosno nešto niže u odnosu na 11,9% u 2023. (Slika B.1.). Na godišnjoj su razini cijene stambenih nekretnina sporije rasle u svim regijama, najviše u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske, dok je na Jadranu usporavanje rasta bilo manje izraženo. Rast traženih cijena nekretnina u internetskim oglasnicima upućuje na nastavak snažnog rasta ostvarenih cijena u prvoj polovini 2025. godine.
Oporavak potražnje u okružju povoljnijih uvjeta financiranja potaknuo je ponovni porast cijena stambenih nekretnina i u Europskoj uniji. Nakon blagog pada za 0,3% u 2023., cijene nekretnina u Europskoj uniji porasle su u 2024. godini u prosjeku za 3,3% (vidi Sliku B.2.). Međutim, među državama je i dalje vrlo izražena heterogenost pa su u onima iz sjeverozapadne Europe cijene nastavile padati, što je povezano s lošijim gospodarskim izgledima. S druge strane, vrlo snažan rast cijena, uz Hrvatsku, ostvaren je u Bugarskoj, Poljskoj i Mađarskoj. Broj kupoprodajnih transakcija stabilizirao se u 2024. nakon dvije uzastopne godine u kojima je padao, dok je njihova ukupna vrijednost nastavila rasti. Broj kupoprodaja stambenih nekretnina, nakon pada od 6,3% u 2023. godini, u 2024. se stabilizirao, na razini za 12,5% nižoj nego u 2021. godini. Pritom se tržišna aktivnost nastavila smanjivati u Zagrebu i na Jadranu, dok je u ostatku zemlje porasla. Istodobno je ukupna vrijednost kupoprodaja stambenih nekretnina nastavila rasti potaknuta rastom cijena, po godišnjoj stopi od 11,8%, što je nešto brže nego prethodne godine (3,9%).

Aktivnost nerezidenata na hrvatskom tržištu nekretnina nastavila se smanjivati, ali znatno sporije nego prethodnih godina. Broj kupoprodaja u kojima sudjeluju nerezidenti smanjio se za oko 5%. Na Jadranu, gdje je inozemna potražnja najzastupljenija, također se smanjio za oko 5%, što je znatno manje u odnosu na pad od 30% u 2023. U skladu s time, nastavio se smanjivati i udio nerezidenata u ukupnim kupoprodajama, koji je u 2024. iznosio 7,2% mjereno brojem transakcija, odnosno 13,4% mjereno ukupnom vrijednosti.

Snažan rast cijena stambenih nekretnina na domaćem tržištu nije znatno promijenio agregatne pokazatelje njihove priuštivosti. U 2023. se zaustavio višegodišnji trend pogoršavanja priuštivosti stambenih nekretnina jer je neto raspoloživi dohodak rastao brže od cijena nekretnina, a njihov se relativno stabilan omjer zadržao i u 2024. godini. Ipak, zbog rasta kamatnih stopa kreditno financirana priuštivost dodatno se smanjivala do sredine 2024. zato što su veći troškovi zaduživanja ograničavali dostupni obujam kredita5 u odnosu na tržišne cijene, nakon čega se njihov omjer stabilizirao. Smanjivanje kamatnih stopa na stambene kredite započeto početkom 2025. povoljno će djelovati na kreditnu priuštivost. No, istodobno se rast dohodaka usporava pa će i u ovoj godini na pokazatelje priuštivosti vjerojatno presudno utjecati rast cijena nekretnina. Tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje u fazi ekspanzije, uz relativno visok porast cijena u odnosu na većinu makroekonomskih odrednica. Omjer otplata duga i dohotka ostaje povišen, ali bi njegovo smanjenje mogli potaknuti niži troškovi financiranja, dok intenzivni rast građevinske aktivnosti pridonosi ublažavanju cjenovnih pritisaka. Unatoč povišenim stopama rasta cijena najma stambenih nekretnina u 2024. godini, one još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina. Snižavanje kamatnih stopa na stambene kredite započeto početkom 2025. moglo bi potaknuti domaću potražnju i time ojačati pritiske na rast cijena. Oporavak potražnje na europskim tržištima nekretnina, potaknut povoljnijim uvjetima financiranja, upućuje na mogućnost oporavka inozemne potražnje i za domaćim nekretninama. Konačno, nove mjere stambene politike također će se odraziti na tržište stambenih nekretnina, pri čemu oslobađanje od poreza na promet nekretnina i povrat poreza na kupnju novogradnje za mlade potiču potražnju, a uvođenje poreza na nekretnine moglo bi osnažiti ponudu nekretnina koje se trenutačno ne rabe za stanovanje. Ipak, kontinuirano brži rast cijena u odnosu na makroekonomske odrednice povećava vjerojatnost materijalizacije rizika pada cijena, osobito u kontekstu potencijalnog pogoršanja makroekonomskih uvjeta i snažnijeg prelijevanja nepovoljnih geopolitičkih događaja na domaća gospodarska kretanja.

Izvor podataka: Publikacija „Financijska stabilnost 26", lipanj 2025., HNB





Tržište poslovnih nekretnina

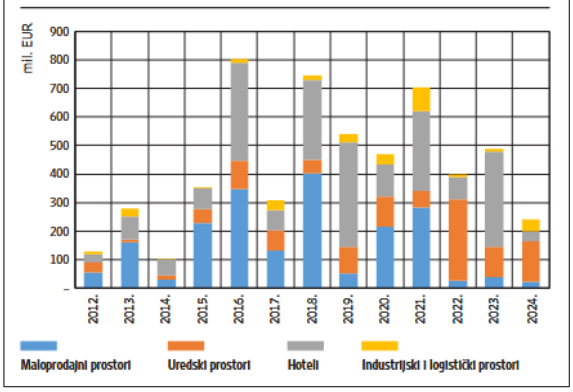
Tražene cijene za prodaju poslovnih nekretnina nastavljaju rasti po visokim stopama. Podaci iz internetskih oglasa, koji obuhvaćaju sve vrste nekretnina na području Republike Hrvatske, osobito upućuju na ubrzanje rasta cijena nekretnina u segmentu logistike i industrijskih prostora, te u segmentu hotelskog smještaja. Rast traženih cijena uredskih i maloprodajnih prostora već je dulje vrijeme stabilan na razini iznad 10%, što je, između ostalog, rezultat ograničene ponude takvih prostora. Regulatorne izmjene koje od početka 2024. omogućuju veća ulaganja mirovinskih fondova u poslovne nekretnine u Hrvatskoj, potencijalno mogu dodatno pojačati potražnju na tržištu i pridonijeti dodatnom pritisku na rast cijena. Iako se ukupna vrijednost transakcija na tržištu poslovnih nekretnina u 2024. smanjila, zamjetno se povećala u segmentu uredskih prostora. Prema raspoloživim procjenama jedne agencije (Slika B.8.) ukupni promet poslovnih nekretnina u 2024. godini prepolovio se u odnosu na 2023., što odražava pad aktivnosti u segmentu hotela i maloprodajnih prostora. Istodobno se investicijska aktivnost u segmentu uredskih te industrijskih i logističkih prostora povećala. Pri tome, zbog iznimno plitkog tržišta poslovnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma transakcija ne upućuje nužno na pad potražnje, nego na ograničenu ponudu u navedenim tržišnim segmentima. Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnina i dalje karakterizira snažna potražnja uz ograničenu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretninama stopa slobodnih kapaciteta ostala je stabilna u segmentima logističkih i prvorazrednih maloprodajnih prostora, a dostupnost vrhunskih uredskih prostora stabilizirala se na niskoj razini, nakon znatnog smanjenja u godinama nakon pandemije (Slika B.9.). Stopa

slobodnih prvorazrednih uredskih kao i logističkih prostora i nadalje iznosi oko 2%, dok je dostupnost maloprodajnih prostora nešto viša.
Početkom 2025. godine prinosi na ulaganja u prvorazredne poslovne nekretnine blago su pali, pod utjecajem slabijeg rasta zakupnina u odnosu na rast vrijednosti poslovnih prostora. Pad prinosa bio je izraženiji u segmentima maloprodajnih i logističkih prostora, a u maloprodajnim je prostorima bio nešto blaži. Iako je tržište obilježeno snažnom potražnjom i ograničenom ponudom, cijene zakupa poslovnih prostora na prvorazrednim lokacijama u istom razdoblju rasle su umjereno.

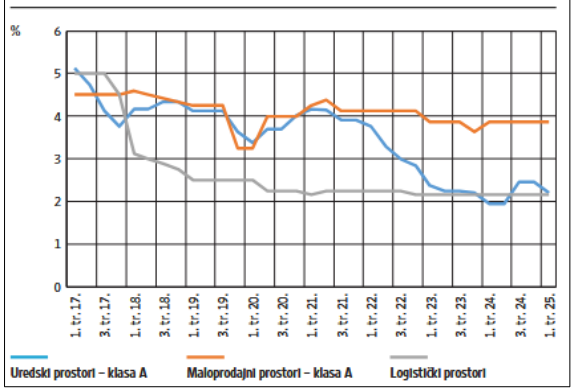
Tržište poslovnih nekretnina nalazi se i dalje u uzlaznoj fazi ciklusa, no ostaje osjetljivo na moguće nagle promjene. Niske stope slobodnih uredskih kapaciteta i umjeren rast zakupnina u svim segmentima upućuju na pozitivne izglede sektora. Ipak, zbog relativno male dubine i niske likvidnosti tržišta ono ostaje ranjivo na iznenadne šokove, koji bi mogli narušiti poslovanje tvrtki izloženih ovom tržištu i potencijalno uzrokovati značajniji pad cijena poslovnih nekretnina.

Izvor podataka: Publikacija „Financijska stabilnost 26", lipanj 2025., HNB

Slika B.8. Pad broja transakcija na tržištu poslovnih nekretnina



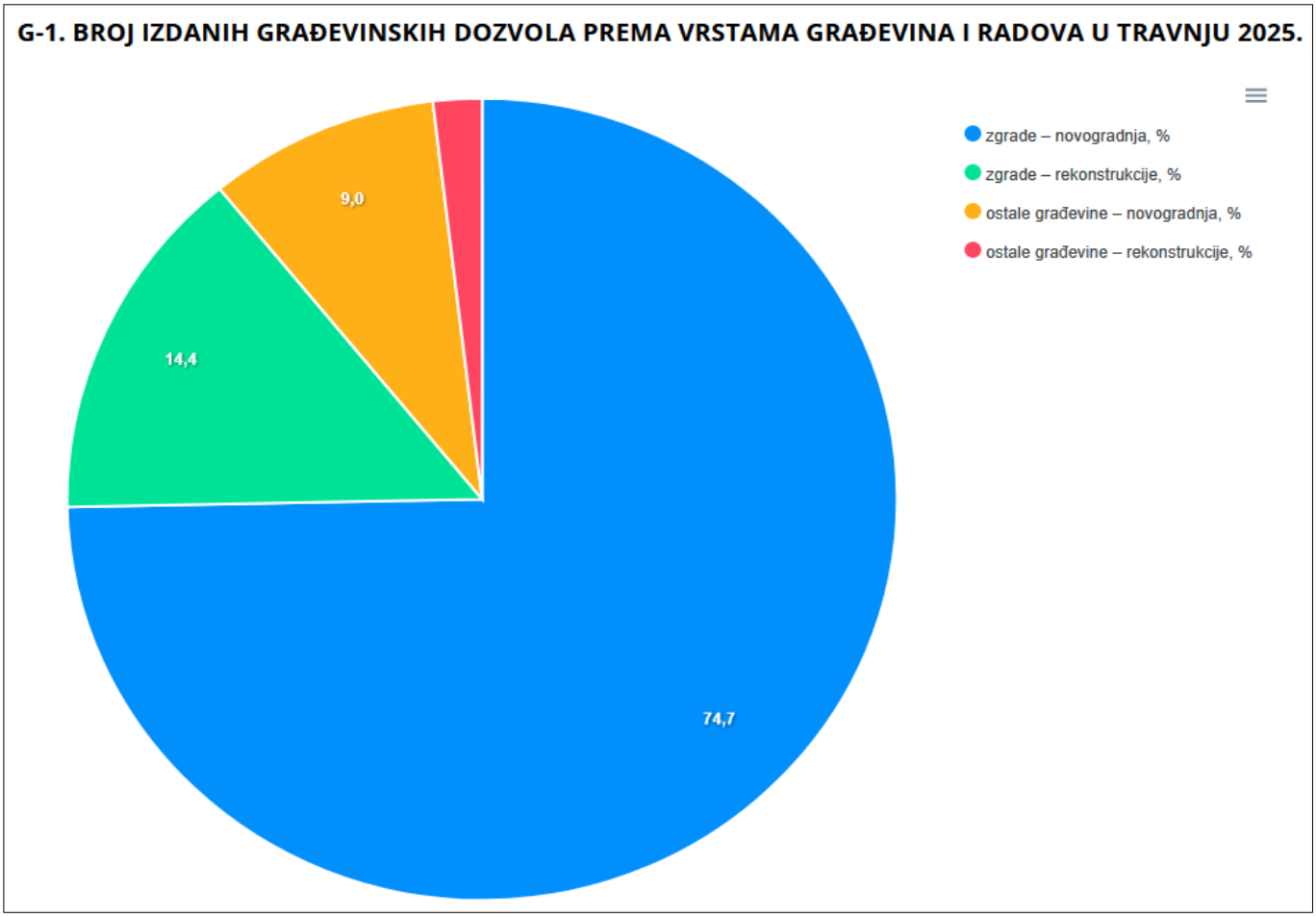
Slika B.9. Pad stope slobodnih kapaciteta upućuje na ograničenu ponudu poslovnih prostora

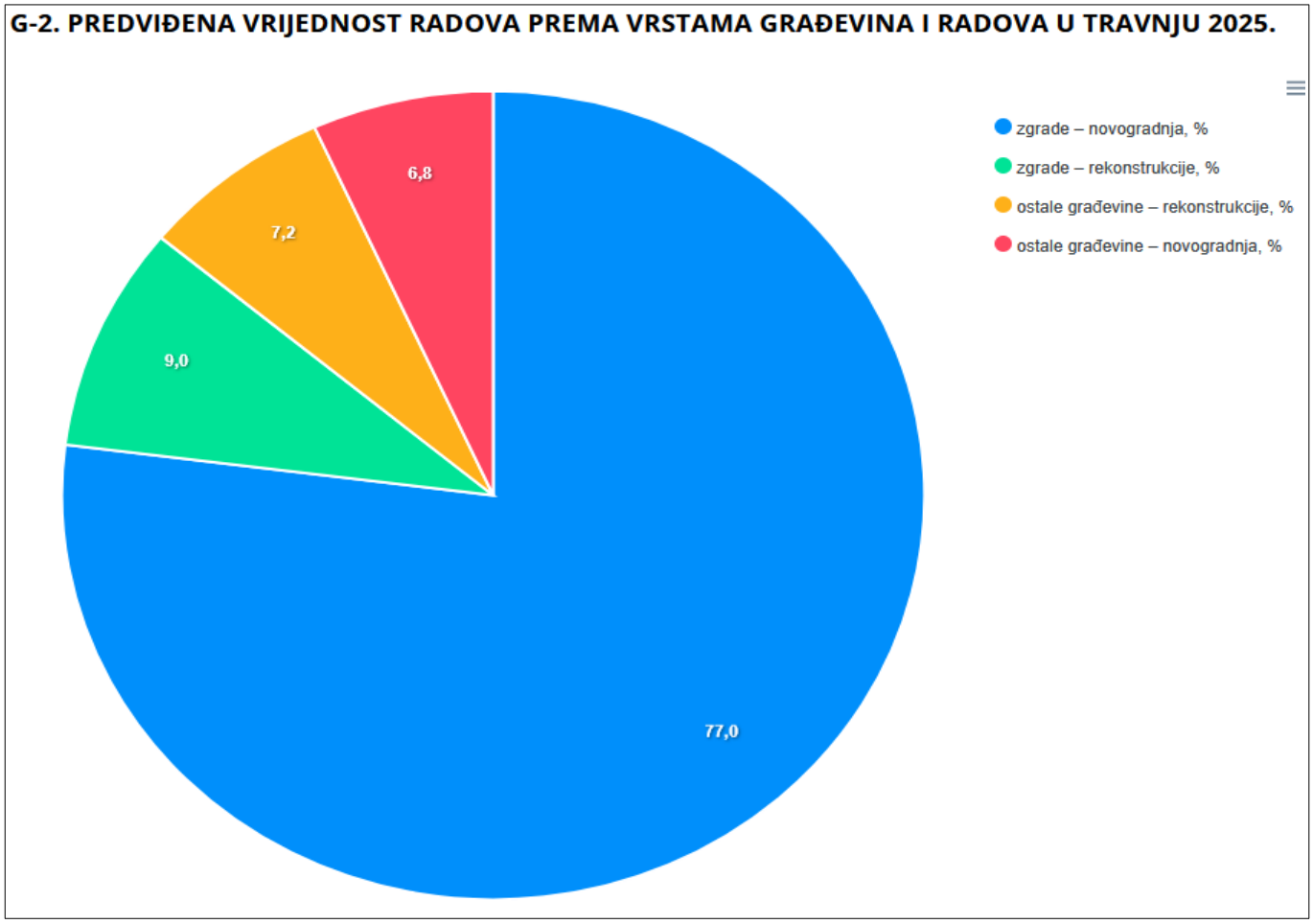


INDEKSI IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA U TRAVNJU 2025.

	Zgrade				Ostale građevine		Stanovi	
	broj	predviđena vrijednost radova	površina	volumen	broj	predviđena vrijednost radova	broj	korisna površina
IV. 2025. III. 2025.	95,5	117,5	130,5	149,4	90,2	82,7	129,8	113,5
IV. 2025. IV. 2024.	98,9	131,0	122,5	127,3	58,8	67,9	133,8	120,9
IV. 2025. Ø 2024.	105,0	108,9	107,6	104,4	85,2	69,8	136,8	124,0
I. – IV. 2025. I. – IV. 2024.	99,7	96,5	78,5	71,8	86,6	77,0	100,5	99,8

G-1. BROJ IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U TRAVNJU 2025.





IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE I PREDVIĐENA VRIJEDNOST RADOVA PREMA VRSTAMA GRAĐEVINA I RADOVA U TRAVNJU 2025.

Vrsta radova	Broj dozvola prema vrstama građevina			Predviđena vrijednost radova, tis. eura			Stanovi	
	ukupno	zgrade	ostale građevine	ukupno	zgrade	ostale građevine	broj	korisna površina, m^2
IV. 2025.								
Ukupno	1 009	899	110	634 700	546 012	88 688	2 326	200 730
Novogradnja	845	754	91	531 799	489 009	42 790	2 268	194 598
Rekonstrukcije	164	145	19	102 901	57 003	45 898	58[1)]	6 132[1)]
I. – IV. 2025.								
Ukupno	3 972	3 475	497	2 209 266	1 761 635	447 631	7 073	664 247
Novogradnja	3 231	2 874	357	1 797 473	1 491 043	306 430	6 820	640 552
Rekonstrukcije	741	601	140	411 793	270 592	141 201	253[1)]	23 695[1)]

1) Novi stanovi dobiveni dogradnjom/nadogradnjom ili prenamjenom nestambenog prostora u stan

IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE ZA ZGRADE U TRAVNJU 2025.

	Broj dozvola	Površina, m^2	Volumen, m^3
Ukupno	899	402 037	1 525 119
Nove zgrade	754	387 444	1 462 284
Stambene zgrade	648	264 876	831 794
Stambene zgrade s jednim stanom	451	85 263	266 126
Stambene zgrade s dva stana	49	13 166	41 244
Stambene zgrade s tri i više stanova	145	165 679	521 691
Zgrade za stanovanje zajednica	3	768	2 733
Nestambene zgrade	106	122 568	630 490
Hoteli i slične zgrade	9	27 342	103 095
Uredske zgrade	4	2 553	8 694
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	11	17 440	119 156
Zgrade za promet i komunikacije	13	7 281	66 369
Industrijske zgrade i skladišta	27	37 470	209 701
Zgrade za kulturno-umjetničku djelatnost i zabavu, obrazovanje, bolnice i ostale zgrade za zdravstvenu zaštitu	13	16 051	64 446
Ostale nestambene zgrade	29	14 431	59 029
Dogradnja i nadogradnja[1)]	42	14 593	62 835
Stambene zgrade	30	5 922	17 668
Nestambene zgrade	12	8 671	45 167
Prenamjene i ostale rekonstrukcije	103	-	-
Stambene zgrade	74	-	-
Nestambene zgrade	29	-	-

1) Radovi kojima se dobivaju nove uporabne cjeline uz postojeće zgrade ili na njima (novi stanovi, poslovni i drugi prostori)

STANOVI U ZGRADAMA ZA KOJE SU IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE PREMA VRSTAMA ZGRADA, GRAĐENJA I BROJU SOBA U TRAVNJU 2025.

	Broj stanova	Korisna površina, m^2	Stanovi prema broju soba							
			1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5-sobni	6-sobni	7-sobni	8-sobni i višesobni
Ukupno	2 326	200 730	197	858	649	392	163	50	15	2
Stanovi u novim zgradama	2 268	194 598	190	847	630	378	159	48	14	2
Stambene zgrade	2 268	194 598	190	847	630	378	159	48	14	2
Stambene zgrade s jednim stanom	451	66 689	10	41	88	153	110	33	14	2
Stambene zgrade s dva stana	98	10 578	2	17	30	40	9	-	-	-
Stambene zgrade s tri i više stanova	1 719	117 331	178	789	512	185	40	15	-	-
Nestambene zgrade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stanovi dobiveni dogradnjom i nadogradnjom	38	4 396	-	6	15	11	4	2	-	-
Stanovi dobiveni prenamjenom nestambenog prostora u stambeni prostor	20	1 736	7	5	4	3	-	-	1	-

2.4. PROCJENA FIZIČKIH I TRANZICIJSKOG RIZIKA NEKRETNINA

Procjena fizičkih i okolišnih rizika predmetne nekretnine provodi se sukladno dostupnim navedenim izvorima, uzimajući u obzir područje na kojemu se nekretnina nalazi kao i specifične karakteristike nekretnine.

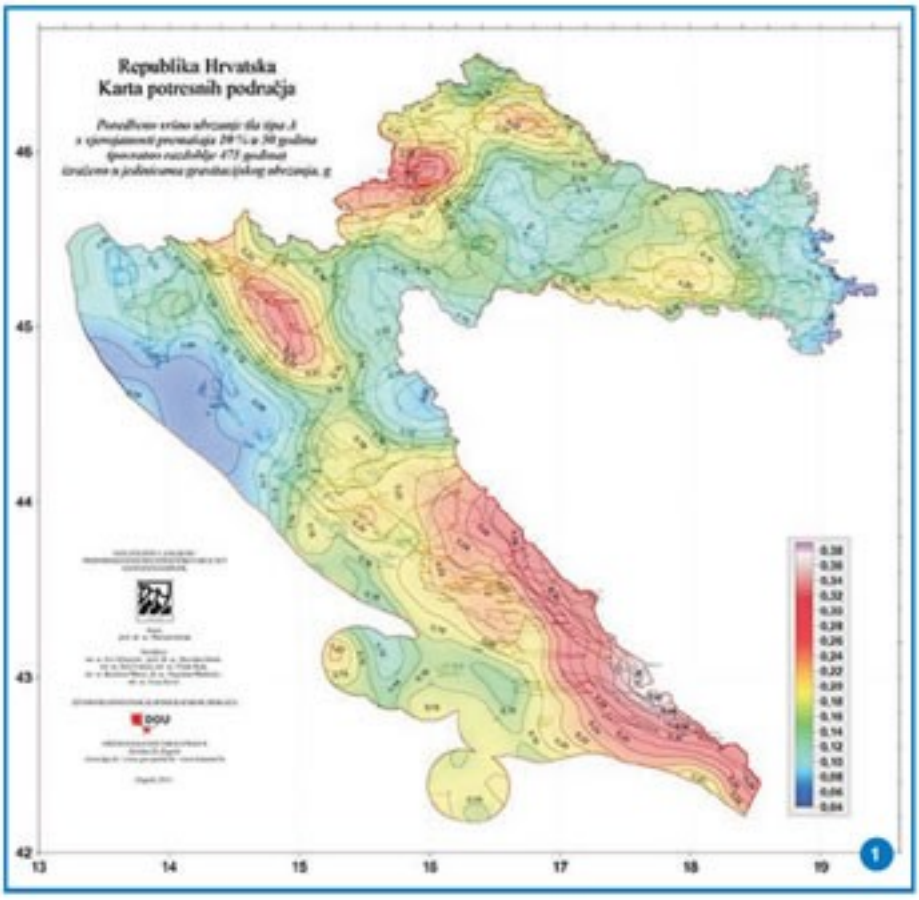
Potres

Rizik potresa određuje se na temelju lokacije predmetne nekretnine i web preglednika javno dostupnih karta potresnih područja RH, s vjerojatnošću pojave potresa kroz vršno ubrzanje tla tipa A, s vjerojatnošću premašaja 10% u 50 godina.
Karte su javno objavljena i dostupne na web stranicama Sveučilišta u Zagrebu, Geofizički odjel, PMF.

Karte potresnih područja RH, dostupne na web stranicama Prirodoslovnog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu, Geofizički odjel, određuje se vršno ubrzanje tla, za povratno razdoblje od 475 godina.

Uz karakteristike lokacije u obzir se uzimaju karakteristike nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine građene prije 1964.g. koje nisu obnavljane, bez proračuna statičke otpornosti, odnosno najmanji rizik imaju nekretnine građene od 2007.g. koje posjeduju Uporabnu dozvolu.

1 - Vrlo rizično	0,38-0,25
2 - Rizično	0,24-0,22
3 - Srednji rizik	0,19-0,21
4 - Mali rizik	0,12-0,18
5 - Zanemariv rizik	0,04-0,11



Karakteristike nekretnine:

1 - Vrlo rizično	Svi objekti stariji od 1964., koji nisu obnavljani i za koje ne postoji proračun potresne otpornosti
2 - Rizično	Svi objekti građeni nakon 1964.g. za koje ne postoji Uporabna dozvola. U prvom redu u ovu kategoriju spadaju svi objekti koji su legalizirani bez statičkog proračuna.
3 - Srednji rizik	Svi objekti građeni između 1964. 1990.g. koji imaju Uporabnu dozvolu.
4 - Mali rizik	Svi objekti građeni između 1990. i 2007. g. koji imaju Uporabnu dozvolu.
5 - Zanemariv rizik	Svi objekti građeni nakon 2007. g. a koji imaju Uporabnu dozvolu

Preklapanje karakteristika lokacije i karakteristika nekretnine:

		Ukupan rizik potresa				
		Karakteristike nekretnine				
		1 - Vrlo rizično	2 - Rizično	3 - Srednji rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik
Karakteristike lokacije	1 - Vrlo rizično	1 - Vrlo rizično	2 - Rizično	3 - Srednji rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik
	2 - Rizično	2 - Rizično	2 - Rizično	3 - Srednji rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik
	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik
	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik
	5 - Zanemariv rizik	5 - Zanemariv rizik	5 - Zanemariv rizik	5 - Zanemariv rizik	5 - Zanemariv rizik	5 - Zanemariv rizik

Požar

Rizik požara određen je lokacijom i namjenom nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine poljoprivredne namjene izvan urbaniziranih prostora, dok su manjeg rizika ostale nekretnine, odnosno zanemarivog rizika nekretnine građene u urbaniziranim područjima bez obzira na godinu gradnje.

1 - Vrlo rizično	Svi objekti poljoprivredne namjene izvan urbaniziranih prostora (bez vodovoda i hidrantske mreže)
2 - Rizično	Objekti poljoprivredne namjene
3 - Srednji rizik	Objekti svih namjena bez hidrantske mreže (npr. vikendice)
4 - Mali rizik	Svi objekti izvan urbaniziranih središta
5 - Zanemariv rizik	Svi objekti građeni nakon 2007.g., a koji imaju Uporabnu dozvolu, svi objekti u urbaniziranim naseljima bez obzira na godinu gradnje

Suša

Rizik suše određen je lokacijom i namjenom nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine poljoprivredne i industrijske namjene dok su sve preostale nekretnine manjeg ili zanemarivog rizika.

Namjena nekretnine:

1 - Vrlo rizično	Svi objekti poljoprivredne namjene s visokom potrošnjom vode bez osiguranog navodnjavanja
2 - Rizično	Objekti poljoprivredne namjene s visokom potrošnjom vode s navodnjavanjem i bez vlastitog izvora, industrija (kemijska, papirna, drvna, prehrambena)
3 - Srednji rizik	Objekti poljoprivredne namjene s visokom potrošnjom vode s navodnjavanjem i sa vlastitim izvorom vode, industrija (ostala)
4 - Mali rizik	Objekti poljoprivredne namjene s štedljivom potrošnjom vode, s navodnjavanjem i sa vlastitim izvorom vode
5 - Zanemariv rizik	Svi ostali objekti

Poplava

Opasnost od poplave određuje se na temelju lokacije predmetne nekretnine i web preglednika javno dostupnih karta opasnosti od poplava objavljen na web stranicama Hrvatskih voda. Uz karakteristike lokacije u obzir se uzimaju karakteristike nekretnine, pri čemu su najugroženije nekretnine poljoprivredne namjene, hale, proizvodni pogoni i obiteljske kuće, dok je na prestale nekretnine kao što su stanovi na višim katovima utjecaj manji.

Karte opasnosti od poplava (2019) za planski ciklus 2022. - 2027.g., dostupne na web stranicama Hrvatskih voda, daju vjerojatnost pojavljivanja za sve potencijalne "izvore" plavljenja s potencijalnom dubinom plavljenja (dubine manje od 0,5 m, između 0,5 i 1,5 m, između 1,5 m i 2,5 m, te preko 2,5 m).

1 - Vrlo rizično	Poplave velike vjerojatnosti pojavljivanja, nekretnine 50 m od potencijalnih "izvora" plavljenja (povratno razdoblje približno 25 godina)
2 - Rizično	Poplave velike vjerojatnosti pojavljivanja (povratno razdoblje približno 25 godina)
3 - Srednji rizik	Poplave srednje vjerojatnosti pojavljivanja (povratno razdoblje približno 100 godina)
4 - Mali rizik	Poplave male vjerojatnosti pojavljivanja (povratno razdoblje približno 1000 godina), uz pridružene poplave uslijed mogućih rušenja nasipa te rušenja visokih brana-umjetne poplave
5 - Zanemariv rizik	Izvan poplavnog područja

Karakteristike nekretnine:

1 - Vrlo rizično	Obiteljske kuće prizemnice, stanovi/poslovni prostori u suterenu i podrumu, podzemne garaže
2 - Rizično	Obiteljske kuće na više etaža, stanovi/poslovni prostori u prizemlju, zgrade poljoprivredne i industrijske namjene
3 - Srednji rizik	Skladišta, Hale u prizemlju, poslovne zgrade
4 - Mali rizik	Stanovi i poslovni prostori u visokom prizemlju
5 - Zanemariv rizik	Stanovi i poslovni prostori na katovima

Preklapanje karakteristika lokacije i karakteristika nekretnine:

		Ukupna opasnost od poplave				
		Karakteristike nekretnine				
		1 - Vrlo rizično	2 - Rizično	3 - Srednji rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik
Karakteristike lokacije	1 - Vrlo rizično	1 - Vrlo rizično	2 - Rizično	2 - Rizično	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik
	2 - Rizično	2 - Rizično	2 - Rizično	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik	4 - Mali rizik
	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik	3 - Srednji rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik
	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik
	5 - Zanemariv rizik	4 - Mali rizik	4 - Mali rizik	5 - Zanemariv rizik	5 - Zanemariv rizik	5 - Zanemariv rizik

Energetska tranzicija

Za zgrade koje posjeduju energetski certifikat, kao najrizičnije određene su nekretnine energetskog razreda G, E i F za koje zakon u budućnosti propisuje energetsku obnovu i poboljšanje energetskih svojstava, dok su zanemarivog rizika nekretnine energetskog razreda A+, A i B koje se smatraju energetski zadovoljavajuće i za koje se ne predviđaju dodatni financijski gubici.

Zgrade koje posjeduju energetski certifikat:

Za procjenu rizika relevantan je energetski razred određen na temelju specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje Q“H,nd.

1 - Vrlo rizično	Razred energetske učinkovitosti G
2 - Rizično	Razred energetske učinkovitosti E, F
3 - Srednji rizik	Razred energetske učinkovitosti D
4 - Mali rizik	Razred energetske učinkovitosti C
5 - Zanemariv rizik	Razred energetske učinkovitosti A+, A, B

Za zgrade koje ne posjeduju energetski certifikat, određivanje rizičnosti određuje se temeljem iskustva, stanja nekretnine i izvršenog očevida.

Zgrada koja ne posjeduje energetski certifikat:

1 - Vrlo rizično	Godina izgradnje prije 1950., bez energetske obnove
2 - Rizično	Godina izgradnje 1950.-1974., bez energetske obnove
3 - Srednji rizik	Godina izgradnje 1975.-1989., bez energetske obnove
4 - Mali rizik	Godina izgradnje 1990.-2005., bez energetske obnove
5 - Zanemariv rizik	2006. i novije, energetski obnovljene

Rekapitulacija rizika

Klimatski i okolišni rizici	Fizički	1	Potres	Zanemariv rizik
		2	Požar	Zanemariv rizik
		3	Suša	Zanemariv rizik
		4	Poplava	Mali rizik
	Prijelazni	5	Energetska tranzicija	Zanemariv rizik

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno “Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina” (NN 78/15) čl.24. st.5., te pripadajućem “Pravilniku o metodama procjene nekretnina” (NN 105/15), a koji poznaju slijedeće metodologije utvrđivanja tržišne vrijednosti.

3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

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.

3.1.2. Troškovna metoda

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebice samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma i zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostatci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

3.1.3. Prihodovna metoda

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

- opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
- pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
- prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na nekretninu koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti - šest etažnih cjelina oznaka E-1, E-7, E-8, E-10, E-12 i E-13, sve u Hotelu Katarina, a koji dijelovi zajedno čine jednu funkcionalnu cjelinu – hotel, koji je kategoriziran sa 4 zvjezdice, a osim soba i apartmana (ukupno 74 smještajne jedinice) ima restoran, caffe bar, noćni bar, wellness, garažni prostor i konferencijski prostor, kao odabir metodologije nameće se isključivo – Prihodovna metoda.

Smatramo kako je ovo najbolji i u principu najrealniji način izračuna tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

3.2.1. Ulazni parametri za izračun

Prihodi koji se koriste u okviru prihodovne metode utvrđuju se na temelju tržišno ostvarivih, odnosno održivih prihoda, sukladno odredbama članka 39. Pravilnika o metodama procjene.

Prihodovna metoda temelji se na godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti na tržištu, temeljem zakupa ili najma, sukladno članku 43. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Navedena metoda primjenjuje se prvenstveno kod procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje služe ostvarivanju prihoda, uključujući najamne, gospodarske i druge komercijalne nekretnine.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti umanjuje se za troškove gospodarenja, odnosno kapitalizira se primjenom odgovarajućeg multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije. Faktor kapitalizacije obuhvaća primjenjivu kamatnu stopu za predmetnu vrstu nekretnine te uvažava preostali održivi vijek korištenja građevine.

Faktor kapitalizacije predstavlja kamatnu stopu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine, a utvrđuje se na temelju odnosa tržišnih podataka o prinosima na nekretnine i vrijednosti usporedivih nekretnina, uz uvažavanje preostalog održivog vijeka korištenja građevine, sukladno članku 4. stavku 1. točki 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

S obzirom da na portalu eNekretnine ne postoje podatci o zakupu ili najmu usporedivih hotelskih objekata, niti u neposrednom okruženju niti na području Republike Hrvatske, za potrebe ovog

izračuna koristiti će se procijenjeni prihod koji **Hotel Katarina** uz kvalitetno i stručno upravljanje i vođenje može ostvariti iz redovnog poslovanja, uzimajući u obzir njegovu lokaciju i kategoriju.

Ovdje treba naglastiti kako naručitelj ne posjeduje potrebite podatke o poslovanju hotela u prethodnom razdoblju, a na dan očevida je razlučno kako hotel ima vrlo malu popunjenost i ne ostvaruje prihode sukladno svojim mogućnostima i kapacitetima.

Posljedično će se u nastavnoj evaluaciji koristiti podatci *„Benchmarking hrvatskog hotelijerstva“.*

Treba kazati kako javno dostupni službeni podaci o TRevPAR-u po kategorijama hotela i regijama za 2024. i 2025. godinu u Republici Hrvatskoj ne postoje. Pokazatelj TRevPAR u Hrvatskoj dostupan je isključivo kroz interne benchmarking analize HGK/UPUHH ili se izračunava temeljem financijskih izvještaja (FINA) i službenih podataka DZS-a.

Nastavno, a koristeći se podatcima DZS-u za 2022., 2023. i 2024. godinu može se zaključiti slijedeća godišnja popunjenost hotela u R. Hrvatskoj:

- **58,9 %** – prosječna popunjenost soba (ukupno za hotel i sličan smještaj) – 2024. godina
- **57,9%** – prosječna popunjenost soba (ukupno za hotel i sličan smještaj) – 2023. godina
- **55,0 %** – prosječna popunjenost soba (ukupno za hotel i sličan smještaj) – 2022. godina

$$\text{Srednja vrijednost} = \frac{55,0 + 57,9 + 58,9}{3} = \frac{171,8}{3} \approx 57,27\%$$

Napomena: DZS daje podatke za *sve hotele i sličan smještaj zajedno*, ne po kategorijama (npr. 4★) i ne po regijama.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), procjena prihoda temeljit će se na podacima iz izvještaja *„Benchmarking hrvatskog hotelijerstva“* za 2022. i 2023. godinu, a iz čega će se za predmetnu regiju (Dalmacija), kategorizaciju hotela (4★) biti preuzeti potrebiti parametri za nastavnu evaluaciju nekretnine.

Napomene:

RevPAR – *(revenue per available room) predstavlja odnos ostvarenih prihoda smještaja i broja raspoloživih smještajnih jedinica*

TRevPAR – (*total revenue per available room) predstavlja odnos svih ostvarenih poslovnih prihoda hotela (prihodi smještaja, prihodi hrane i pića, prihodi wellness/SPA, zdravstvenih usluga te sporta i rekreacije, prihodi kongresa, prihodi ostalih operativnih odjeljenja) i broja raspoloživih smještajnih jedinica*

	Average Occupancy				ADR (in €)	
	Operating Capacity		Full Capacity (%)			
Category	December	Cumulative (YTD) 2022	December	Cumulative (YTD) 2022	December	Cumulative (YTD) 2022
Croatia	45.24	63.70	12.12	46.11	57.82	119.46
5 *****	58.59	60.06	14.34	52.84	81.72	218.19
4 ****	45.26	63.53	11.97	49.35	54.05	104.87
3 ***	36.28	66.70	12.53	36.18	51.50	70.69

Category	RevPAR (in €)		TRevPAR (in €)		Total Revenue per Overnight (in €)	
Croatia	30.57	54.35	58.51	80.31	63.89	111.85
5 *****	56.94	91.07	105.71	133.80	89.22	162.78
4 ****	27.82	55.55	55.59	82.94	60.19	114.79
3 ***	21.23	30.19	35.81	42.76	56.19	57.83

	Average Occupancy				ADR (in €)	
	Operating Capacity (%)		Full Capacity (%)			
Region	December	Cumulative (YTD) 2022	December	Cumulative (YTD) 2022	December	Cumulative (YTD) 2022
Croatia	45.24	63.70	12.12	46.11	57.82	119.46
Istra	65.69	73.06	6.98	50.56	80.84	113.84
Kvarner	39.44	57.57	7.79	33.78	38.17	103.29
Dalmatia	20.15	60.39	5.27	44.00	44.56	163.16
Continent*	63.92	64.67	63.92	63.80	82.43	77.24

Region	RevPAR (in €)		TRevPAR (in €)		Total Revenue per Overnight (in €)	
Croatia	30.57	54.35	58.51	80.31	63.89	111.85
Istra	55.10	60.75	95.02	89.92	71.05	85.82
Kvarner	19.24	38.32	42.89	48.34	44.04	73.11
Dalmatia	8.54	60.53	13.26	88.65	43.99	186.69
Continent*	52.94	52.37	101.99	96.85	107.56	88.75

	Average Occupancy				ADR (in €)	
	Operating Capacity		Full Capacity (%)			
Category	September	Cumulative (YTD) 2023	September	Cumulative (YTD) 2023	September	Cumulative (YTD) 2023
Croatia	80.25	70.83	75.56	50.57	122.30	131.61
5 *****	78.59	65.30	76.62	56.70	218.79	242.77
4 ****	82.94	67.88	81.66	53.68	114.33	116.08
3 ***	75.55	67.64	67.12	41.60	81.25	96.22

Category	RevPAR (in €)		TRevPAR (in €)		Total Revenue per Overnight (in €)	
Croatia	95.67	69.93	138.55	101.34	115.49	107.83
5 *****	154.50	109.50	212.57	157.49	199.10	182.14
4 ****	95.76	69.80	141.46	103.48	109.99	101.87
3 ***	63.01	52.45	92.45	70.67	79.55	72.81

	Average Occupancy				ADR (in €)	
	Operating Capacity (%)		Full Capacity (%)			
Region	September	Cumulative (YTD) 2023	September	Cumulative (YTD) 2023	September	Cumulative (YTD) 2023
Croatia	80.25	70.83	75.56	50.57	122.30	131.61
Istra	87.99	72.84	83.57	56.78	121.87	145.28
Kvarner	69.63	61.10	60.18	41.49	122.78	132.92
Dalmatia	84.01	68.82	83.38	47.45	133.71	141.93
Continent*	82.04	65.51	82.04	60.97	91.06	85.81

Region	RevPAR (in €)		TRevPAR (in €)		Total Revenue per Overnight (in €)	
Croatia	95.67	69.93	138.55	101.34	115.49	107.83
Istra	105.32	78.62	155.16	114.07	87.02	108.57
Kvarner	77.27	64.37	100.09	78.90	77.06	83.16
Dalmatia	114.28	70.05	171.20	104.61	168.97	131.32
Continent*	75.54	55.03	122.55	100.91	166.52	108.38

Napomena: Za 2023. godinu podatci su bazirani na prvih devet mjeseci.

Iz prethodno prikazani tabličnih podataka, a uzevši u obzir karakteristike predmetnog hotela proizlazi slijedeće:

- Broj zvjezdica predmetnog hotela – 4
- Lokacija/regija: Dalmacija

2022. godina	Prema regiji	Prema br. zvjezdica
Prosječna cijena sobe (**ADR**) (€)	163,16	104,87
Prihod po sobi (**RevPAR**) (€)	49,35	44,00
Ukupni prihod po sobi (**TrevPAR**) (€)	82,94	88,65
Prosječna popunjenost – prema DZS-u (%)	57,27%	

2023. godina	Prema regiji	Prema br. zvjezdica
Prosječna cijena sobe (**ADR**) (€)	141,93	116,08
Prihod po sobi (**RevPAR**) (€)	57,45	53,68
Ukupni prihod po sobi (**TrevPAR**) (€)	104,61	103,48
Prosječna popunjenost – prema DZS-u (%)	57,27%	

Iz navedenog proizlazi i srednja vrijednost podataka kako slijedi, odnosno zelenim tonom markirani usvojeni podatci :

2022. i 2023. godina	Prema regiji	Prema br. zvjezdica
Prosječna cijena sobe (**ADR**) (€)	152,55	110,48
Prihod po sobi (**RevPAR**) (€)	50,73	51,52
Ukupni prihod po sobi (**TrevPAR**) (€)	96,63	93,21
Prosječna popunjenost – prema DZS-u (%)	57,27%	

Prosječna cijena sobe (**ADR**) (€)	110,48
Prihod po sobi (**RevPAR**) (€)	50,73
Ukupni prihod po sobi (**TrevPAR**) (€)	93,21
Prosječna popunjenost – prema DZS-u (%)	57,27%

Iz prethodno navedenog proizlazi i ukupni godišnji bruto prihod predmetne nekretnine:

Ukupni broj soba/apartmana	Broj radnih dana u godini	Popunjenost (izvor DZS)	TrevPAR (izvor BHH)	Ukupni godišnji bruto prihod nekretnine
74	**365**	**57,27%**	**93,21**	**1.441.830,72 €**

3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠNE ČESTICE

Nadalje, a za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je odrediti diskontiranu vrijednost zemljišta ukoliko je OOVK > 50 godina (u predmetnome slučaju OOVK je 30 godina). Posljedično će se u nastavnom dijelu elaborata utvrditi tržišna vrijednost zemljišne čestice.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Za nastavnu evaluaciju koristit će se najkompetitivniji indeksni nizovi kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta za područje Splitsko – Dalmatinske županije i to za područje Ostalo (koje ne obuhvaća područje Jadrana), a koja tablica je nastavno prikazana.

INDEKSNI NIZOVI – SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA					
Područje OSTALO					
Vrsta nekretnine	GODINA				
	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Građevinsko zemljište	100	117,29	126,83	144,66	161,65
Poljoprivredno zemljište	100	113,44	105,57	139,67	155,74
Stanovi/apartmani	100	113,66	123,19	153,30	158,87

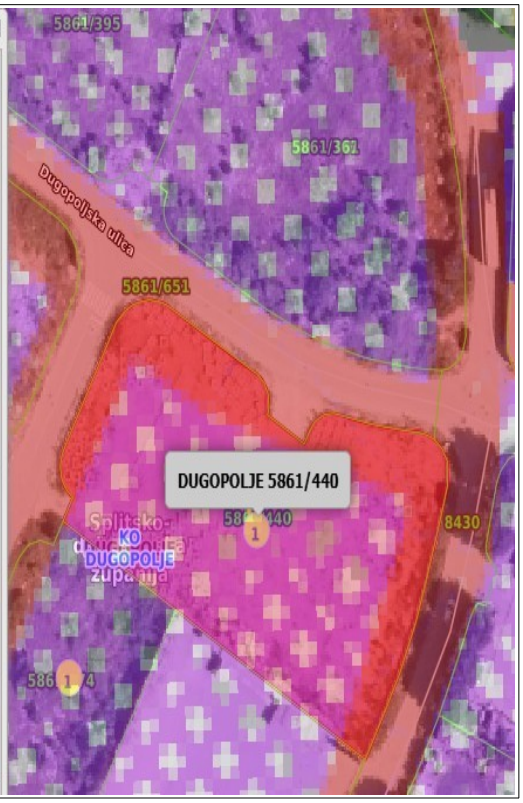
Indeks razvijenosti lokacije i koeficijent iskoristivosti je identičan za sve čestice u nastavnoj evaluaciji (isti je kao i za predmetnu česticu), te se interkvalatativno izjednačavanje istoga neće provoditi.

Prikaz poredbenih nekretnina u daljnjoj evaluaciji - građevinsko

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2159807
Datum pregleda	15.12.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5343982
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.08.2024
Površina u prometu	4.093,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	300.000,00
Datum ugovora	23.07.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2250451
Datum pregleda	15.12.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5473020
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.02.2025
Površina u prometu	2.729,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.695.262,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	225.000,00
Datum ugovora	08.01.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	DA
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1929048
Datum pregleda	15.12.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5059561
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.08.2023
Površina u prometu	3.455,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.732.935,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	229.207,74
Datum ugovora	02.03.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

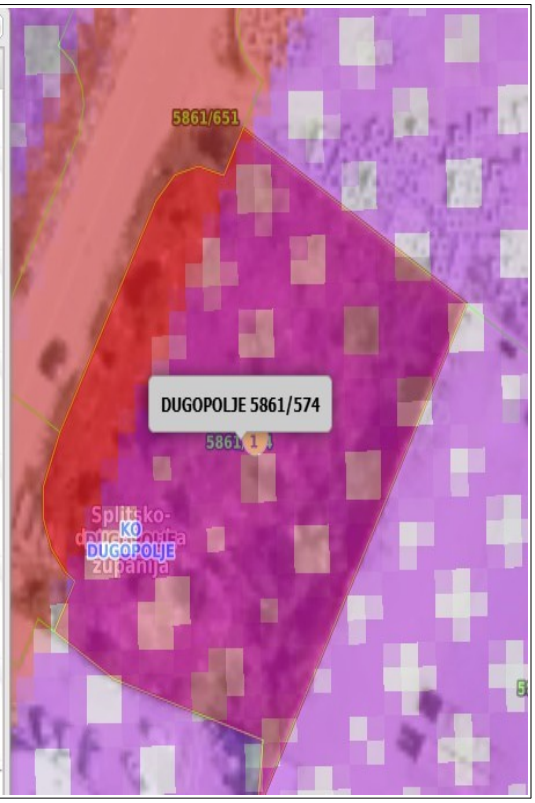
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2363545
Datum pregleda	15.12.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5612658
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.08.2025
Površina u prometu	1.710,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	140.000,00
Datum ugovora	21.02.2025

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA



3.3.1. Izračun tržišne vrijednosti zemljišne čestice

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1	2	3	4	5
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	DUGOPOLJE	DUGOPOLJE	DUGOPOLJE	DUGOPOLJE	DUGOPOLJE
	Z.K.Č.BR. (KATASTAR)	5861/183	5861/440	5861/256	5861/223	5861/574
	K.O.	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje	Dugopolje
	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
	NAMJENA	Gospodarska proizvodno poslovna	Gospodarska proizvodno poslovna	Gospodarska proizvodno poslovna	Gospodarska proizvodno poslovna	Gospodarska proizvodno poslovna
	CJENOVNI BLOK	Podi - poslovna namjena	Podi - poslovna namjena	Podi - poslovna namjena	Podi - poslovna namjena	Podi - poslovna namjena
	POVRŠINA U PROMETU (m²)	21.368,00 m2	4.093,00 m2	2.729,00 m2	3.455,00 m2	1.710,00 m2
	CIJENA (Eura)	671.178,61 €	300.000,00 €	225.000,00 €	229.207,74 €	140.000,00 €
	JEDINIČNA CIJENA (Euro/m²)	31,41 €/m2	73,30 €/m2	82,45 €/m2	66,34 €/m2	81,87 €/m2
	PODLIJEŽE NAPLATI PDV-a	DA	DA	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Treći kvartal 22	Treći kvartal 24	Prvi kvartal 25	Prvi kvartal 22	Prvi kvartal 25
	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	Niska jedinična cijena				
	IZVOR PODATAKA	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Čl. 10. Pravilnika*	1.	1.	1.	1.	1.
INDEKS RAZVIJENOSTI	INDEKS RAZVIJENOSTI LOKACIJE					
	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)		-	-	-	-
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)		-	-	-	-
	Koeficijent korekcije (B/A)		1,000	1,000	1,000	1,000
	Jedinična cijena nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (Euro/m²)		73,30 €/m2	82,45 €/m2	66,34 €/m2	81,87 €/m2

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE**					
	Indeks na dan transakcije		161,65	161,65	126,83	161,65
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,27	1,00
	Jedinična cijena nakon intervremenskog izjednačenja (Euro/m²)		73,30 €/m2	82,45 €/m2	84,55 €/m2	81,87 €/m2
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE					
	Koeficijent iskoristivosti (Ki)					
	Koeficijent za preračunavanje (KP)		-	-	-	-
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA					
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%	1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: 100%
	ODABRANI ODNOS		100/100%	100/100%	100/100%	100/100%
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00
	Jedinična cijena nakon korekcije kategorizacije zemljišta (Euro/m²)		73,30 €/m2	82,45 €/m2	84,55 €/m2	81,87 €/m2
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	**80,54 €/m2**				
	KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA					
	Površina čestice		1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik parcele, morfologija i topografija – iskoristivost u pogledu gradnje		1,00	1,00	1,00	1,00
	Položaj (lokacija i mikrolokacija)		1,00	1,00	1,00	1,00
	Infrastruktura		1,00	1,00	1,00	1,00
	Blizina bitnih javnih prometnica		1,00	1,00	1,00	1,00
	Ostalo		1,00	1,00	1,00	1,00
	IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		73,30 €/m2	82,45 €/m2	84,55 €/m2	81,87 €/m2
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**	**80,54 €/m2**				
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		-7,25 €/m2	1,91 €/m2	4,01 €/m2	1,33 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-9,00%	2,37%	4,98%	1,65%
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		73,30 €/m2	82,45 €/m2	84,55 €/m2	81,87 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		52,51	3,63	16,10	1,77
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	74,00		STANDARDNA DEVIJACIJA	4,97	6,17%
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	9,93				
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠNE ČESTICE (Euro/m2)	**80,5423 €/m2**				

NEKRETNINA – ZEMLJIŠNA ČESTICA		
Prosječna jedinična cijena dijela zemljišne čestice unutar granica građevinskog područja – PROIZVODNO POSLOVNA NAMJENA		80,5423 €/m2
Prosječna jedinična cijena dijela zemljišne čestice izvan granica građevinskog područja – P NAMJENA		0,0000 €/m2
Površina zemljišta – ukupna		3.446,00 m2
Ukupna površina dijela zemljišne čestice unutar građevinskog područja – PROIZVODNO POSLOVNA NAMJENA		3.446,00 m2
Površina zemljišta u vlasništvu Hotela Katarina 2009 d.o.o. u stečaju 5842/9196		2.189,16 m2
Ukupna površina dijela zemljišne čestice izvan granica građevinskog područja – P NAMJENA		0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	reguliran	-
Suvlasnički udio		-
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**176.320,10 €**
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Umjerena	0,00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%
Emisije objekata iz okoliša:		0,00%
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		**0,00 €**
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0%	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nije zabilježen: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		**0,00**
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja	Nema	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST – ZEMLJIŠNA ČESTICA		**176.320,10 €**
TRŽIŠNA ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST – ZEMLJIŠNA ČESTICA		**176.000,00 €**
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA – ZEMLJIŠNA ČESTICA		**51,07 €/m2**

3.3.2. Izračun površina

Za nastavnu evaluaciju preuzete su neto površine svih prostora u predmetnome hotelu Katarina iz postojećeg elaborata etažiranja i finalno korigirane sa korektivnim koeficijentima prema Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

HOTEL KATARINA - ETAŽE E-1, E-7, E-8, E-10, E-12 I E-13	Korisna površina KP (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP(m2)
Podrum – Etaža E-1			
Garaža	1.063,00	0,50	531,50
Stepenice	9,00	1,00	9,00
Pomoćni prostor u funkciji garaže	101,60	0,50	50,80
UKUPNO ETAŽA E-7:	**1.173,60**		**591,30**
Prizemlje Etaža E-7			
Mala sala	205,00	1,00	205,00
Garderoba	6,30	1,00	6,30
UKUPNO ETAŽA E-7:	**211,30**		**211,30**
II kat Etaža E-8			
Restoran, sanitarije, kancelarije, kuhinja ...	540,35	1,00	540,35
Hodnic 4, kancelarije 4, skladište, platforma u prizemlju	66,90	1,00	66,90
UKUPNO ETAŽA E-8:	**607,25**		**607,25**
II kat Etaža E-10			
Caffe bar, sanitarije, spremišta pića, kancelarije	286,45	1,00	286,45
Terasa 1	149,50	0,25	37,38
Terasa 2	84,00	0,25	21,00
UKUPNO ETAŽA E-10:	**519,95**		**344,83**
Prizemlje, II kat, III kat, IV kat, V kat i VI kat Etaža E-12			
Vjetrobran, ulazni hol, hotelski bar, sobe, apartmani	2.979,60	1,00	2.979,60
UKUPNO ETAŽA E-12:	**2.979,60**		**2.979,60**
Potkrovlje Etaža E-13			
Fitnes, saune, bazen, sanitarije, garderobe....	297,00	1,00	297,00
Terasa	53,50	0,25	13,38
UKUPNO ETAŽA E-13:	**350,50**		**310,38**
SVEUKUPNO	**5.842,20**		**5.044,65**
SAŽETAK	**KVP (m2)**	**BGP (m2)**	**BV (m3)**
SVEUKUPNO:	**5.044,65**	**5.801,35**	**19.144,45**

3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM				
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				**NAPOMENE**
GODINA PROCJENE		2025		
GODINA IZGRADNJE		2009		
Starost objekta-prosječna (G):		16 god		
Održivi vijek korištenja OVK (40 – 80 god.):		60 god		
Preostali vijekt korištenja (4-3):		44 god		
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	3	2	2	
Odabrani faktor korištenja:		3		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		26,67%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		50,00%		(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):		30 god		
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				**NAPOMENE**
IZRAČUN UKUPNOG GODIŠNJEG PRIHODA NEKRETNINE		**1.441.830,72 €**		Prema tabličnom izračunu
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €		Napomena 1)
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Hoteli: 6.0-7.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		7,00%		
PRILAGODBA KAMATNE STOPE				
- Prema položaju:	loš do dobar, povećani rizici: +0,5 do +1,0%	1,00%		
- Kvaliteta gradevine:	Prosječna: 0.0 %	0,00%		
- Gospodarska situacija:	Naročito loša: do +1.0 %	1,00%		
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0,00%		
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		**9,00%**		
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		65,00%		Izvor: http://www.hotel-benchmarking.com
TROŠKOVI RIZIKA OD GUBITKA PRIHODA (% od ukupnih prihoda)		5,00%		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		60 god		(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		30 god		
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		10,27		(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE 1/qn= 1/(1+(p/100))n		0,075		(Prilog 8. Pravilnika)
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				**NAPOMENE**
UKUPNI GODIŠNJI BRUTO PRIHOD (PRIJE OPOREZIVANJA)		1.441.830,72 €		
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		937.189,97 €		
UKUPNI RIZIKA OD GUBITKA PRIHODA		72.091,54 €		
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		432.549,22 €		
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (PGxM)		4.442.280,46 €		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		176.000,00 €		
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/qn)		13.265,32 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €		
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PV		**4.455.545,78 €**		(PV = PGxM+VZ/qn)
UMANJENJE VRIJEDNOST NEKRETNINE ZBOG POTREBITOG TROŠKA SANACIJE		**250.000,00 €**		potrebna sanacija kroviśta i wellnesa
KOREKCIJE NA TRŽIŠTU RADA				
PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagadenja zraka	Položaj/ Lokacija	Održavanje
Raspon parametra:	povremeno/ograničeno	Nema	Dobra lokacija	Održavano
Odabrani iznos parametra:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =	**1,00**			
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		**4.205.545,78 €**		
ZAOKRUŽENO		**4.210.000,00 €**		
JEDINIČNA CIJENA PO KVP-I		**834,55 €/m2**		

1) Napomena: U navedenom hotelu su svi prostori hotelskog karaktera i obzirom na lokaciju i karakter zgrade ostvarivanje zasebnih prihoda nije realno.

3.5. ZAKLJUČAK

Posljedično, prema izvršenom izračunu utvrđena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine, u naravi etažnih cjelina slijedećih oznaka kako slijedi:

- E-1 (garažni prostor sa stubištem i pomoćnim prostorom u funkciji garaže označen kao G), u dijelu podruma,
- E-7 (Poslovni prostor označen kao SALA – S), u dijelu prvog kata,
- E-8 (Poslovni prostor označen kao RESTORAN I KUHINJA – R+K), u dijelu prvog kata,
- E-10 (Poslovni prostor označen kao CAFFE BAR – CB), u dijelu drugog kata,
- E-12 (Poslovni prostori), u dijelu prizemlja, drugog, trećeg, četvrtog, petog i šestog kata,
- E-13 (Poslovni prostori), u potkrovlju,

sve u Hotelu Katarina na adresi Ulica Matice Hrvatske 4, 21 204 Dugopolje, k.č.br. 5861/299, k.o. Dugopolje, a koji dijelovi zajedno čine jednu funkcionalnu cjelinu – hotel, kako slijedi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	4.205.545,78 €
ZAOKRUŽENO	4.210.000,00 €
KUMULATIVNA KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA ETAŽA	5.044,65 m2
JEDINIČNA CIJENA PO KVP-I	834,55 €/m2

U navedenoj vrijednosti nije uračunat inventar, namještaj i drugi dijelovi u predmetnim etažama koji nisu sastavni dijelovi nekretnine.

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (porez na promet nekretnina) sukladno zakonu o porezu na promet nekretnina, a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu na dodanu vrijednost, tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Izradio:

stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu nekretnina
Tomislav Žanić dipl. ing. građ.



4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Detaljniji pregledi nisu predmet ovoga elaborata. Umanjene vrijednosti naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvređuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Za ovaj elaborat nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja, niti bilo kakve analize tla. Uvjeti i prava iskorištavanja nafte, plina, voda, ugljena kao niti drugih podzemnih minerala nisu istraživani.

Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni. Javne površine koje se odnose na nekretninu su pregledane. Za stvari pravne prirode, a posebice vlasnička prava ne snosimo nikakovu odgovornost.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, zadržavamo pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenbeni elaborat.

Prema našem saznanju, a niti sa naše strane nije urađena nikakova studija utjecaja na okoliš, a posljedice koje bi uslijed eventualnog zagađivanja okoliša ili zemljišta u neposrednoj blizini mogle imati na predmetni elaborat. Iste se mogu prosuđivati samo i nakon provođenja nezavisne i profesionalne studije o okolišu.

Izražene vrijednosti u ovom elaboratu temeljene su na navedenim pretpostavkama i vrijede jedino za navedenu svrhu i za navedeni datum. Iste su bazirane na stanju nacionalne ekonomije i kupovne moći u navedenoj valuti, sve na već navedeni datum.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat, te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost. Naknada za naručenu procjenu niti na koji način ne utječe o zaključcima o vrijednosti. Mi smo djelovali kao nezavisna stranka, uz pretpostavku, bez neovisne verifikacije, u točnost svih nam prezentiranih i dostavljenih podataka.

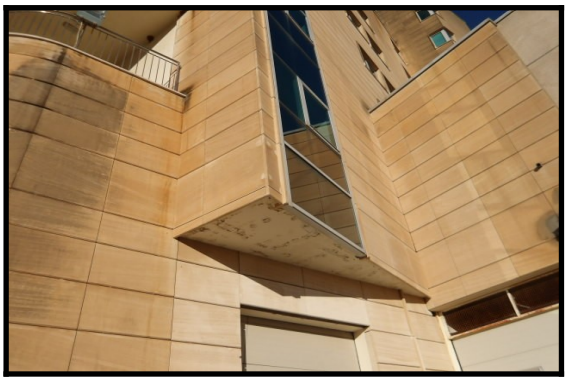
Zadržavamo pravo pridruživanju Vašeg imena u našu listu klijenata, a svi dokumenti, radni materijali i dokumentacija prikupljena za izradu predmetnog elaborata postaje naša imovina.

Posljedično, a po pravnoj osnovi, smatramo kako je svaka konverzacija, povjereni nam dokumenti i materijali, te u konačnosti i predmetni elaborat povjerljiv.

Svi spomenuti uvjeti mogu se mijenjati samo uz pisanu suglasnost stranaka.

5. PRILOZI

5.1. FOTODOKUMENTACIJA

Detalj nekretnine	
	
Detalj nekretnine	
	
Detalj nekretnine	
	

Detalj Etaže E - 1





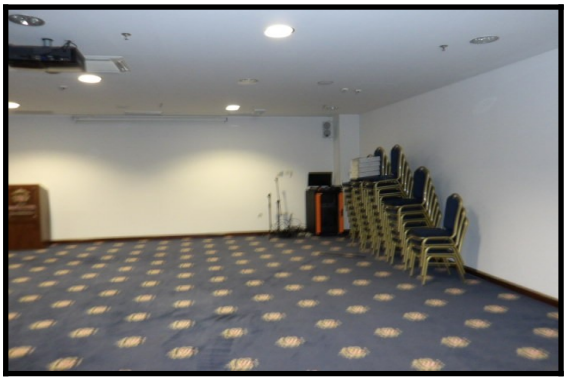
Detalj Etaže E - 1



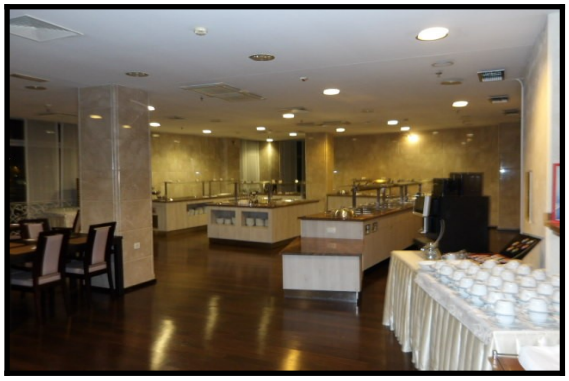


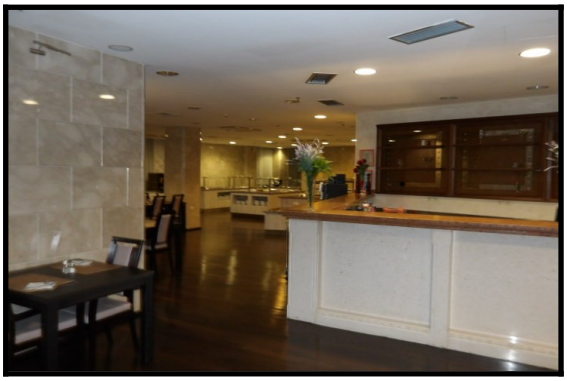
Detalj Etaže E - 7



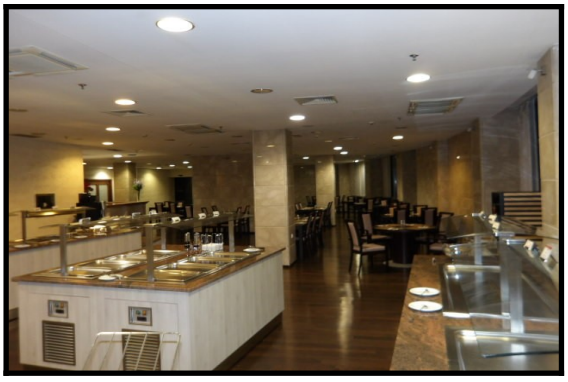


Detalj Etaže E - 8





Detalj Etaže E - 8





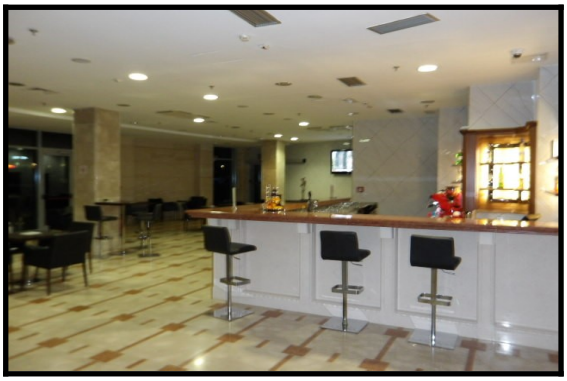
Detalj Etaže E - 10





Detalj Etaže E - 12





Detalj Etaže E - 12





Detalj Etaže E - 12





Detalj Etaže E - 12





Detalj Etaže E - 12





Detalj Etaže E - 12





Detalj Etaže E - 13





Detalj Etaže E - 13





Detalj Etaže E - 13





Detalj oštećenih dijelova nekretnine





Detalj oštećenih dijelova nekretnine





Detalj oštećenih dijelova nekretnine





5.2. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu nekretnina
Tomislav Žanić dipl. ing. građ.



5.3. IZVADCI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 25.08.2025. 15:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE

Broj ZK uloška: 2250

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30504/2024

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-29919/2025 (E-1), Z-29919/2025 (E-7), Z-29919/2025 (E-8), Z-29919/2025 (E-10), Z-29919/2025 (E-12), Z-29919/2025 (E-13)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 7, 8, 10, 12, 13 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5861/299	HOTEL,DVORIŠTE			3446	Pripis iz uloška 2036
		DVORIŠTE			1216	
		HOTEL			2230	
		UKUPNO:			**3446**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Suvlasnički dio: 1174/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
	dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Garažnog prostora, sa stubištem i pomoćnim prostorom u funkciji garaže označen kao G (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen crvenom bojom), koji se nalazi u dijelu podruma poslovne građevine i koji se sastoji od prostora garaže neto korisne površine 1063,00 m2, stepeništa, neto korisne poršine 9.00 m2 i pomoćnog prostora u funkciji garaže, neto korisne površine 101,60 m2, odnosno sveukupne neto korisne površine 1173.60 m2 **HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20163337011, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE**	
2.1	Zaprimljeno 01.02.2010. broj Z-288/10 Zabilježuje se odbacivanje prijedloga Hotel Katarina d.o.o. Dugopolje, glede uknjižbe prava vlasništva na 1174/9196 dijela , opisan pod st. 1.	
1.3	Zaprimljeno 31.03.2017.g. pod brojem Z-11916/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OVR- 2007/16 27.03.2017, OVRHA ovrhovoditelja Privredna banka Zagreb d.d. na nekretninama ovršenika MUCIĆ & CO D.O.O., utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	na 11 (1.1), 12 (1.2), 13 (1.2)
1.6	Zaprimljeno 28.04.2020.g. pod brojem Z-12590/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ 5 ST-187/2020-4 20.04.2020, dužnika HOTELA KATARINA 2009, d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam, OIB: 20163337011, Ulica Matice Hrvatske 4, 21204 Dugopolje.	na 1 (1.2), 7 (1.2), 8 (1.2), 10 (1.2), 12 (1.2), 13 (1.2)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **25.08.2025. 15:27:31** Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE **Broj ZK uloška: 2250**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.10	Zaprimljeno 10.10.2022.g. pod brojem Z-42153/2022 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG 17.08.2022, RJEŠENJE O OVRSI OVR-2046/2022 10.10.2022, OVRHA ovrhovoditelja Hrvatska banka za obnovu i razvitak, OIB: 26702280390, Zagreb, Stossmayerov trg 9, utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	na 1 (1.2)
7. Suvlasnički dio: 211/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) **dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora označen kao SALA.S (u grafičkom dijelu elaborata označen magenta bojom), koji se nalazi u dijelu prvog kata poslovne građevine i koji se sastoji od male sale neto korisne površine 205.00 m2 i garderobe, neto korisne površine 6.30 m2, odnosno sveukupne neto korisne površine 211.30 m2** **HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20163337011, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE**		
2.1	Zaprimljeno 01.02.2010. broj Z-288/10 Zabilježuje se odbacivanje prijedloga Hotel Katarina d.o.o. Dugopolje, glede uknjižbe prava vlasništva na 211/9196 dijela , opisan pod st. 7.	
7.1	Zaprimljeno 31.03.2017.g. pod brojem Z-11916/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OVR- 2007/16 27.03.2017, OVRHA ovrhovoditelja Privredna banka Zagreb d.d. na nekretninama ovršenika MUCIĆ & CO D.O.O., utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	na 11 (1.1), 12 (1.2), 13 (1.2)
7.4	Zaprimljeno 28.04.2020.g. pod brojem Z-12590/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ 5 ST-187/2020-4 20.04.2020, dužnika HOTELA KATARINA 2009, d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam, OIB: 20163337011, Ulica Matice Hrvatske 4, 21204 Dugopolje.	na 1 (1.2), 7 (1.2), 8 (1.2), 10 (1.2), 12 (1.2), 13 (1.2)
7.8	Zaprimljeno 10.10.2022.g. pod brojem Z-42153/2022 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG 17.08.2022, RJEŠENJE O OVRSI OVR-2046/2022 10.10.2022, OVRHA ovrhovoditelja Hrvatska banka za obnovu i razvitak, OIB: 26702280390, Zagreb, Stossmayerov trg 9, utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	na 7 (1.2)
8. Suvlasnički dio: 607/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) **dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Poslovnog prostora, označen kao RESTORA+KUHINJA - R+K (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen ljubičastom bojom), koji se nalazi u dijelu prvog kata poslovne građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora : restorana, predprostora, pet sanitarnih čvorova, dva spremišta pića officea, kancelarije šefa kuhinje, kuninje,spremišta, hodnika, dvije garederobe, prostor slastica, prostor sredstava za čišćenje, prostor metalnih stepenica, ukupne neto korisne površine 540.35 m2, s pripatcima u prizemlju - hodnika 4, kancelarija 4, prostor za smeće, skladište i platforma, ukupne neto korisne površine 66.90 m2, odnosno, sveukupne neto korisne površine 607.25 m2** **HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20163337011, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE**		
2.1	Zaprimljeno 01.02.2010. broj Z-288/10 Zabilježuje se odbacivanje prijedloga Hotel Katarina d.o.o. Dugopolje, glede uknjižbe prava vlasništva na 607/9196 dijela , opisan pod st. 8.	
8.1	Zaprimljeno 31.03.2017.g. pod brojem Z-11916/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OVR- 2007/16 27.03.2017, OVRHA ovrhovoditelja Privredna banka Zagreb d.d. na nekretninama ovršenika MUCIĆ & CO D.O.O., utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	na 11 (1.1), 12 (1.2), 13 (1.2)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE

Broj ZK uloška: 2250

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.4	Zaprimljeno 28.04.2020.g. pod brojem Z-12590/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ 5 ST-187/2020-4 20.04.2020, dužnika HOTELA KATARINA 2009, d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam, OIB: 20163337011, Ulica Matice Hrvatske 4, 21204 Dugopolje.	na 1 (1.2), 7 (1.2), 8 (1.2), 10 (1.2), 12 (1.2), 13 (1.2)
8.8	Zaprimljeno 10.10.2022.g. pod brojem Z-42153/2022 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG 17.08.2022, RJEŠENJE O OVRSI OVR-2046/2022 10.10.2022, OVRHA ovrhovoditelja Hrvatska banka za obnovu i razvitak, OIB: 26702280390, Zagreb, Stossmayerov trg 9, utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	na 8 (1.2)
10. Suvlasnički dio: 520/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) **dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Caffe bar označen kao CB (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen svjetlo smeđom bojom), koji se nalazi u dijelu drugog kata poslovne građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora : caffe bara, dva sanitarna čvora, spremišta pića i dvije kancelarije, ukupne neto korisne površine 286.45 m2, s pripadajućom terasom neto korisne površine od 149.50 m2 i terasom, neto korisne poršine od 84.00 m2 odnosno sveukupne neto korisne površine 519.95 m2** **HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20163337011, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE**		
2.1	Zaprimljeno 01.02.2010. broj Z-288/10 Zabilježuje se odbacivanje prijedloga Hotel Katarina d.o.o. Dugopolje, glede uknjižbe prava vlasništva na 520/9196 dijela , opisan pod st. 10.	
10.1	Zaprimljeno 31.03.2017.g. pod brojem Z-11916/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OVR- 2007/16 27.03.2017, OVRHA ovrhovoditelja Privredna banka Zagreb d.d. na nekretninama ovršenika MUCIĆ & CO D.O.O., utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	na 11 (1.1), 12 (1.2), 13 (1.2)
10.4	Zaprimljeno 28.04.2020.g. pod brojem Z-12590/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ 5 ST-187/2020-4 20.04.2020, dužnika HOTELA KATARINA 2009, d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam, OIB: 20163337011, Ulica Matice Hrvatske 4, 21204 Dugopolje.	na 1 (1.2), 7 (1.2), 8 (1.2), 10 (1.2), 12 (1.2), 13 (1.2)
10.8	Zaprimljeno 10.10.2022.g. pod brojem Z-42153/2022 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG 17.08.2022, RJEŠENJE O OVRSI OVR-2046/2022 10.10.2022, OVRHA ovrhovoditelja Hrvatska banka za obnovu i razvitak, OIB: 26702280390, Zagreb, Stossmayerov trg 9, utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	na 10 (1.2)
12. Suvlasnički dio: 2980/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) **dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Hotela, označen kao H (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen tamno plavom bojom), i koji se nalazi na dijelu prizemlja, drugog kata, trećeg kata, četvrtog kata, petog kata i šestog kata poslovne građevine i koji se sastoji od slijedećih prostora : prizemlje - vjetrobran, ulazni hol, hotelski bar, skladište, prostor za pranje i peglanje, četiri sanitarna čvora, prtljaga, dvije kancelarije, trezor, dvije garderobe i hodnik, drugi kat - tri apartmana, jedanaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, treći kat - dva apartmana, trinaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, četvri kat - dva apartmana, trinaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, peti kat-dva apartmana, trinaest soba, dvorana za sastanke i prostor spremačice, šesti kat- dva apartmana, trinaest soba i prostor spremačice , ukupne neto korisne površine 2979.60 m2, odnosno sveukupne neto korisne površine 2979.60 m2**		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE — Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE — **Broj ZK uloška: 2250**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20163337011, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE		
2.1	Zaprimljeno 01.02.2010. broj Z-288/10 Zabilježuje se odbacivanje prijedloga Hotel Katarina d.o.o. Dugopolje, glede uknjižbe prava vlasništva na 2980/9196 dijela , opisan pod st. 12.	
12.1	Zaprimljeno 31.03.2017.g. pod brojem Z-11916/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OVR- 2007/16 27.03.2017, OVRHA ovrhovoditelja Privredna banka Zagreb d.d. na nekretninama ovršenika MUCIĆ & CO D.O.O., utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	na 11 (1.1), 12 (1.2), 13 (1.2)
12.4	Zaprimljeno 28.04.2020.g. pod brojem Z-12590/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ 5 ST-187/2020-4 20.04.2020, dužnika HOTELA KATARINA 2009, d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam, OIB: 20163337011, Ulica Matice Hrvatske 4, 21204 Dugopolje.	na 1 (1.2), 7 (1.2), 8 (1.2), 10 (1.2), 12 (1.2), 13 (1.2)
12.8	Zaprimljeno 10.10.2022.g. pod brojem Z-42153/2022 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG 17.08.2022, RJEŠENJE O OVRSI OVR-2046/2022 10.10.2022, OVRHA ovrhovoditelja Hrvatska banka za obnovu i razvitak, OIB: 26702280390, Zagreb, Stossmayerov trg 9, utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	na 12 (1.2)
13. Suvlasnički dio: 351/9196 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) **dijela nekretnina u A I (jedan), povezanih sa vlasništvom Prostora za fitness, saune i bazen, označeni kao FSB (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označen tamno ciklama bojom), koji se nalaze na stambenom potkrovlju poslovne građevine i koji se sastoje od slijedećih prostora : fitness dvije garderobe, whirpool 1, sauna 1, whirpool 2, sauna 2, dva sanitarna čvora, hodnik s recepcijom, bazen, masaža 1, masaža 2, garderoba i wc osoblja i predprostor 3,ukupne neto korisne površine 297.00 m2, s pripadajućom terasom neto korisne površine 53.50 m2, odnosno sveukpne neto korisne površine od 350.50 m2** **HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20163337011, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE**		
2.1	Zaprimljeno 01.02.2010. broj Z-288/10 Zabilježuje se odbacivanje prijedloga Hotel Katarina d.o.o. Dugopolje, glede uknjižbe prava vlasništva na 351/9196 dijela , opisan pod st. 13.	
13.1	Zaprimljeno 31.03.2017.g. pod brojem Z-11916/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OVR- 2007/16 27.03.2017, OVRHA ovrhovoditelja Privredna banka Zagreb d.d. na nekretninama ovršenika MUCIĆ & CO D.O.O., utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	na 11 (1.1), 12 (1.2), 13 (1.2)
13.4	Zaprimljeno 28.04.2020.g. pod brojem Z-12590/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ 5 ST-187/2020-4 20.04.2020, dužnika HOTELA KATARINA 2009, d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam, OIB: 20163337011, Ulica Matice Hrvatske 4, 21204 Dugopolje.	na 1 (1.2), 7 (1.2), 8 (1.2), 10 (1.2), 12 (1.2), 13 (1.2)
13.8	Zaprimljeno 10.10.2022.g. pod brojem Z-42153/2022 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG 17.08.2022, RJEŠENJE O OVRSI OVR-2046/2022 10.10.2022, OVRHA ovrhovoditelja Hrvatska banka za obnovu i razvitak, OIB: 26702280390, Zagreb, Stossmayerov trg 9, utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	na 13 (1.2)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **25.08.2025. 15:27:31** Stranica: 4

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE **Broj ZK uloška: 2250**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 1 (1174/9196)			
2.1	Zaprimljeno 07.12.2010. broj Z-2910/10 Na temelju Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe "U Opuzenu, dana 01. prosinca 2010. god." solemniziranog pred Javnim bilježnikom Vedranom Plećašem pod br. OV-9202/10 u Metkoviću, 01. prosinca 2010. godine, a na teret nekretnine upisane u listu "A", uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 15.000.000,00 EUR-a (slovima: petnaest milijuna eura) u kunskoj protuvrijednosti uz ugovorene kamate i nuzgredice, u korist:	15.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK-PODULOŽAK
2.2	Zabilježuje se da je "Glavni uložak" Z.U.649 K.O. Kraj (Zk. odjel-Općinski sud u Sinju), a "Sporedni ulošci" Z.U.2947 K.O. Helena (Općinski sud u Sesvetama, Zk. odjel Sv. Ivan Zelina) i Z.U.2250 K.O. Dugopolje, i to:etaže-podulošci od 1 do 13.		
2.4	Zaprimljeno 08.04.2022.g. pod brojem Z-14822/2022 Prvenstveni red upisa: Z-41120/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, na temelju naslova upisa pod poslovnim brojem Z-41120/2021 i Ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina dana od 28.01.2022. godine, ovjeren od strane javnog bilježnika Nadija Gajski Mindoljević, pod brojem: OV-679/2022, založno pravo pod poslovnim brojem Z-2910/10, koje je već ustupljeno pod pod red. br.2.2 (Z-41120/2021), ostaje i nadalje u iznosu od 13.043.569,87 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, u korist:		na 2.1
2.5	Zaprimljeno 08.04.2022.g. pod brojem Z-14822/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 28.01.2022, založnog prava pod poslovnim brojem Z-2910/10, a već ustupljenog pod poslovnim brojem Z-41120/2021, u korist B2 KAPITAL d.d., djelomično se ustupa u iznosu od 1.956.430,13 EUR-a u kunskoj protuvrijednsoti, u korist: **NLP GREAT TIME DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 97855243098, ZAGREB, PETROVA ULICA 120**		na 2.1, 2.3
2.6	Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-12259/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA TRAŽBINA 09.03.2023, već ustupljenog pod poslovnim brojem Z-41120/2021, s imena i koristi B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb za korist: **NLP GREAT TIME D.O.O., OIB: 97855243098, ULICA KNEZA BRANIMIRA 71D, 10000 ZAGREB**		na 2.4
3. Na suvlasnički dio: 1 (1174/9196)			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **25.08.2025. 15:27:31** Stranica: 5

5.4. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

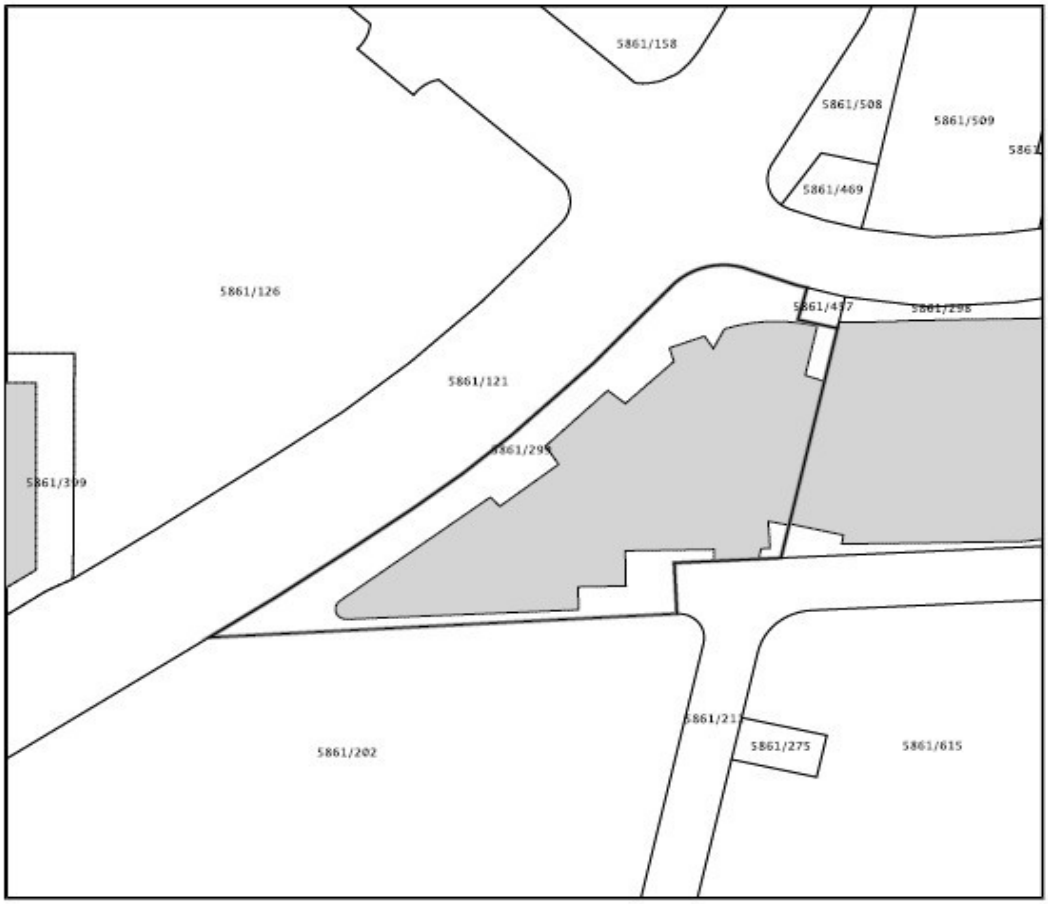
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

K.o. DUGOPOLJE
k.č.br.: 5861/299

Stanje na dan: 06.11.2025.
OSS evidencijski broj: 3074076/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 351221100c8e695

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

5.5. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

Stanje na dan: 06.11.2025
OSS evidencijski broj: 3074076/2025

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUGOPOLJE (Mbr. 329525)
Posjedovni list: 2446
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1174/9196	HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20163337011
2	554/9196	NLP GREAT TIME D.O.O., ULICA KNEZA BRANIMIRA 71D, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97855243098
3	298/9196	NLP GREAT TIME D.O.O., ULICA KNEZA BRANIMIRA 71D, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97855243098
4	317/9196	NLP GREAT TIME D.O.O., ULICA KNEZA BRANIMIRA 71D, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97855243098
5	384/9196	NLP GREAT TIME D.O.O., ULICA KNEZA BRANIMIRA 71D, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97855243098
6	555/9196	NLP GREAT TIME D.O.O., ULICA KNEZA BRANIMIRA 71D, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97855243098
7	211/9196	HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20163337011
8	607/9196	HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20163337011
9	549/9196	NLP GREAT TIME D.O.O., ULICA KNEZA BRANIMIRA 71D, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97855243098
10	520/9196	HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20163337011
11	696/9196	NLP GREAT TIME D.O.O., ULICA KNEZA BRANIMIRA 71D, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97855243098
12	2980/9196	HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20163337011
13	351/9196	HOTEL KATARINA 2009, D.O.O. U STEČAJU, ULICA MATICE HRVATSKE 4, 21204 DUGOPOLJE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20163337011

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

1

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
		5861/299	ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 5	3446	8		
			HOTEL, ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 5	2230			
			DVOR	1216			
			Ukupna površina katastarskih čestica	3446			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine «, br. 156/22, 130/25), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 351221112b6c6ed

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanja podataka u trenutku izrade isprave.

2