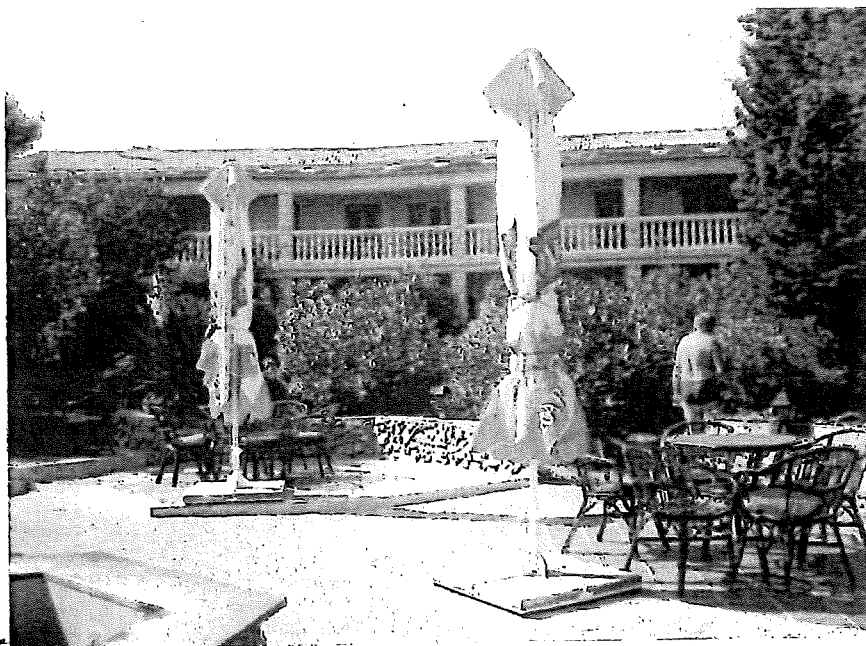


Matko Drinković, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za građ.
i procjenitelj nekretnina
ul. Stjepana Radića 77 A
tel. 022 336881, mob. 098 431141

PROCJENA
TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
U NARAVI HOTEL KRISTINA U VODICAMA
kat. čest.zgr. 1642 i 971 , čest.zem. 490/3, 495/2, 496,497, 498/1, 498/2, 500
501/1, 501/2, 501/3, sve ZU 3701 K.O. Vodice

NARUČIOELJ: TEMPO VODICE d.o.o. OIB: 27405111060
22211 Vodice, Blata 88



Šibenik, 20. ožujak, 2019

procjenio

Matko Drinković, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su – 501/15
U Šibeniku, 01. rujna 2015.

Rješenje od dana 26. ožujka 2013. godine pod poslovnim brojem 4Su- 141/13
mijenja se i glasi:

MATKO DRINKOVIĆ

**imenuje se za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva
i procjenitelja za procjenu nekretnina**

Obrazloženje:

Matko Drinković je podnio zahtjev da se imenuje za procjenitelja za procjenu nekretnina. Kako imenovani ispunjava uvjete riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda:

Sanibor Vuletin v.r.

DN-a:

1. Matko Drinković, Obala Jerka Šižgorića 4, Šibenik
2. Općinski sud Šibenik
3. Ministarstvo pravosuđa

26. ožujka 2013. g.

ovlašteni službenik

SAD RŽAJ:

1. Zadatak
2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji
3. Općenito o procjeni
4. Odabir metode procjenivanja
5. Tehnički opis nekretnine
6. Izkaz površina nekretnine (geometrijski podaci)
7. Procjena vrijednosti nekretnine
 - 7.1. Procjena vrijednosti zemljišta
 - 7.2. Procjena vrijednosti građevine
 - 7.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine
 - 7.4. Prilagodba vrijednosti
8. Rekapitulacija procjene – zaključak
9. Prilozi

NARUČITELJ: TEMPO VODICE d.o.o. Vodice, Blata 88

VLASNIK: Mario Dorotić, (OIB: 33872300749) Vodice, Blata 88

PROCJENITELJ: Matko Drinković, dipl.ing.građ. stalni sudski vještak i procjenitelj vrijednosti
nekretnina

PREGLED TEMELJNIH PODATAKA

NEKRETNINA: HOTEL KRISTINA u Vodicama
Katnost: prizemlje i I. kat

Adresa: Vodice, šetalište M. Sladoljeva 3

Zemljišnoknjižni uložak: 3701 K.O. Vodice

Zemljišnoknjižna čestica: čest.zgr. 1642 i 971 K.O. Vodice 4498/1
čest.zem. 490/3, 495/2, 496, 497, 498/1, 498/2, 500, 501/1,
501/2, 501/3

Datum pregleda građevine: 15. ožujak, 2018.

Svrha procjeivanja: hipotekarni zalog

Mišljenja sam da tržišna
vrijednost zgrade iznosi 22.826.993,59 kn

Ili po srednjem tečaju HNB na dan izračuna

7,409907 kn za 1 EUR

3.080.604,60 EUR-a



1. ZADATAK:

Na zahtjev Naručitelja treba izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u naravi HOTEL KRISTINA u Vodicama s pomoćnim (plažnim) objektima i pripadajućim zemljište, m Šetalište M. Sladoljeva 3

Na zemljištu je izvršeno uređenje okoliša, izgradnja plažnih objekata, pristupni putevi, ograda parcele i hortikultura.

2. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE, LEGALITETU I LOKACIJI

Katastarska općina: Vodce

Zemljišnoknjižni uložak: Z.U. 3701 K.O. Vodice

Kat. čestica čest.zgr. 1642 i 971 K.O. Vodice
čest.zem. 490/3, 495/2, 496, 497, 498/1, 498/2, 500,
501/1, 501/2, 501/3 sve K.O. Vodice

Opis građevine

Površina zemljišta: 2.589,00 m²

VLASNIK: Mario Dorotić, (OIB: 33872300749) Vodice, Blata 88

Teret: prema zemljišno knjižnom izvratku općinskog suda u Šibeniku

Legalitet:

Postoji Rješenje Službe za prostorno uređenje,, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ureda državne uprave u Šibensko-kninskoj županiji kojim se dozvoljava uporaba građevine.

KLASA: UPI 361-05/01-01/14, URBROJ:2182-04-02-04-1

Lokacija:

Nekretnina se nalazi u Vodicama, uz Šetnicu M. Sladoljeva neposredno uz morsku obalu u blizini hotelskog kompleksa PUNTA. Lokacija je izuzetno atraktivna.

Prilaz građevini je neposredno s gradske ulice Šetalište Miše Sladoljeva

Na zemljištu postoje svi komunalni gradski priključci i to:

- Prilaz s gradske ulice
- Priključak na gradski vodovod
- Priključak na elektro distribucijski sustav

3. OIS GRAĐEVINE

Građevina ima suteran i prizemlje. Starost građevine je 50 godina
Detaljan opis daje se u prilogu.

3. OPĆENITO O PROCJENI

Datum očevida: 15.. 03. 2018.

Datum vrednovanja: 17. 03. 2018.

Procjenjuje se vrijednost zgrade u postojećem stanju

Procjena je izrađena u skladu sa:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine

4 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Procjena građevine (zgrade) izvršit će se troškovnom metodom koristeći i poredbenu metodu.

Procjena zemljišta izvršit će se poredbenom metodom

Neto reducirana razvijena površina zgrade

1. Prizemlje m2 657,44

2. I. kat m2 264,85

ukupno m2 922,29

3- Zemljište m2 2.589

Specifikacija površina građevine po etažama dana je u prilogu

Površina gr. zemljišta specificirana je po kat. česticama u prilogu

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Za procjenu koristit će se podaci sa portala eNekretnine

- za građ. zemljište čest.br. 490/2 K.O. Vodice površine 4.094 m² plaćeno 3.200.000,00 kn, ili 782 kn/m² 30. 12. 2014. ID ZKC 419698, ID PN (PU) 3108230

Ova čestica prodana je od strane komercijalne banke

- za građ. zemljište čest.br. 7060/9 K.O. Vodice površine 533 m² plaćeno 998.542,28 kn ili 1.873 kn/m². 31. 01. 2013. ID ZKC 415765, ID PN (PU) 2820650
- za građ. zemljište čest.br. 7060/27 K.O. Vodice površine 2.961 m² plaćeno 6.677.884,96 kn ili 2.255,00 kn/m² 117. 07. 2013.

Temeljem navedenog usvaja se uzimajući položaj zemljišta i vrijeme prodaje iz baze podataka vrijednost za procjenu 365,00 EUR-a

Procjenjuje se vrijednost građevinskog zemljišta

2.598 m² 365,00

948.270,00 EUR

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE

Neto razvijana poovršina građevine je: NRP = 922,29 m²

Bruto razvijena površina BRP = 1.106,75 m²

Bruto obujam građ. BV = 3.431,15 m³

Cjena građenja preuzeta je iz: Pokazatelji troškova gradnje – Hrvatska komora arhitekata.

NOVA VRIJEDNOST 1.106,75m² 1050 EUR **1.162.087,50 EUR**

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine (amortizacija)

$$A = G \times K_s / 100 \times N_v \quad G = 50 \text{ god} \quad K_s = 0,583$$

$$A = 338.748 \text{ kn.}$$

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE: 1.162.087,50 - 338.748 = 823.339,50 EUR

TROŠKOVNA VRIJEDNOST CIJELE NEKRETNINE:

TROŠKOVNA VRIJEDNOST ZGRADE 823.339,50 EUR

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 2.598,00 x 365 948.270,00 EUR

VANJSKO UREĐENJE

UREĐENO ZEMLJIŠTE m² 2589,00 – 800,00 =
1789m² x 250,00 EUR

447.250,00 EUR

Uređeno zemljište sadrži, otvoreni bazen, restoran-terasa,

OPERA-BAR, LIME-BAR, peć za picu, štekati, terase i šankovi

PRIVOĐENJE SVRSI:

KOMUNALNI DOPRINOS 3431 m³ x 10,40 35.681,40 EUR

VODNI DOPRINOS 3431 M³ x 5,00 17.155,00 EUR

PRIKLJUČCI (VODA, STRUJA) 40.000,00 EUR

PROJEKTI, NADZOR 5% od NV 58.000,00 EUR

PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO

150.836,40 EUR

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE 823.339,50 EUR

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 948.270,00 EUR

UREĐENO ZEMLJIŠTE 447.250,00 EUR

PRIVOĐENJE SVRSI 150.836,40 EUR

PRIVREMENA VRIJEDNOST 2.369.695,90 EUR

PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽNOJ

Ne postoji baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni nekretnina propisuju i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti tržišnoj koristit će iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Obzirom na izuzetno atraktivnu lokaciju i na mogućnost nadogradnje za dva kata, odnosno povećanje kapaciteta za 100% (postoji lokacijska dozvola) određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u veličini $K_t = 1,30$

PRIVREMENA VRIJEDNOST 2.369.695,90 EUR

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU K_t 1,30

DODACI – ODBICI nema

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 3.080.604,60 EUR

ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine hotel KRISTINA

na adresi Šetalište M. Sladoljeva 3, Vodice kat. čest. zgr. 1642 i 071
čest. zem. 490/3, 495/2, 496, 497, 498/1, 498/2, 500, 501/1, 501/2,
501/3, sve Z.U. 3701 K.O. Vodice, utvrđeno je

TRŽNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI

3.080.604,60 EUR ili

22.826.993,59 kn

Srednji tečaj HNB NA DAN IZRAČUNA: 7,409907 kn za 1 EUR

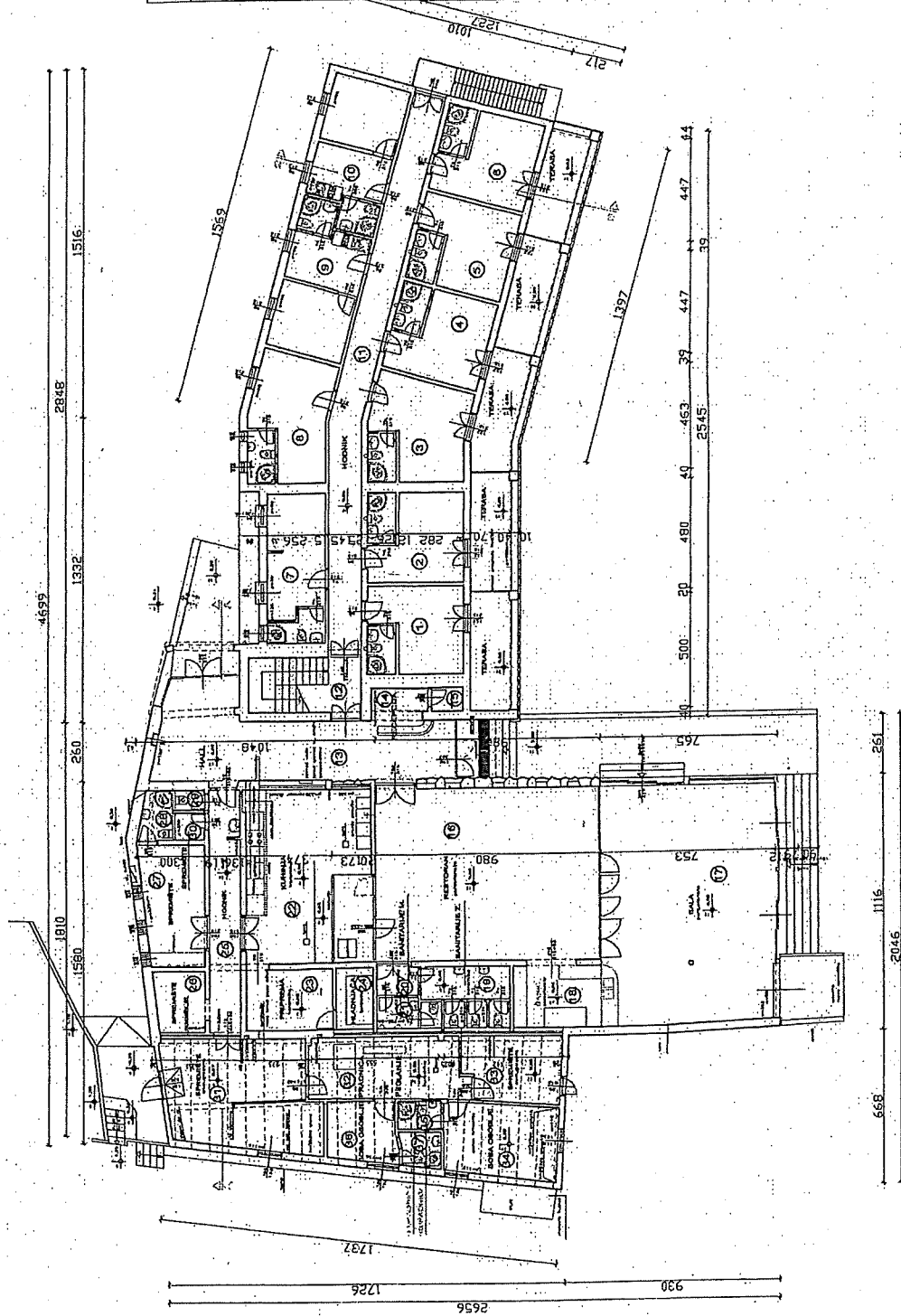
Šibenik, 20. ožujak, 2019



procjenio

Matko Drinković, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina

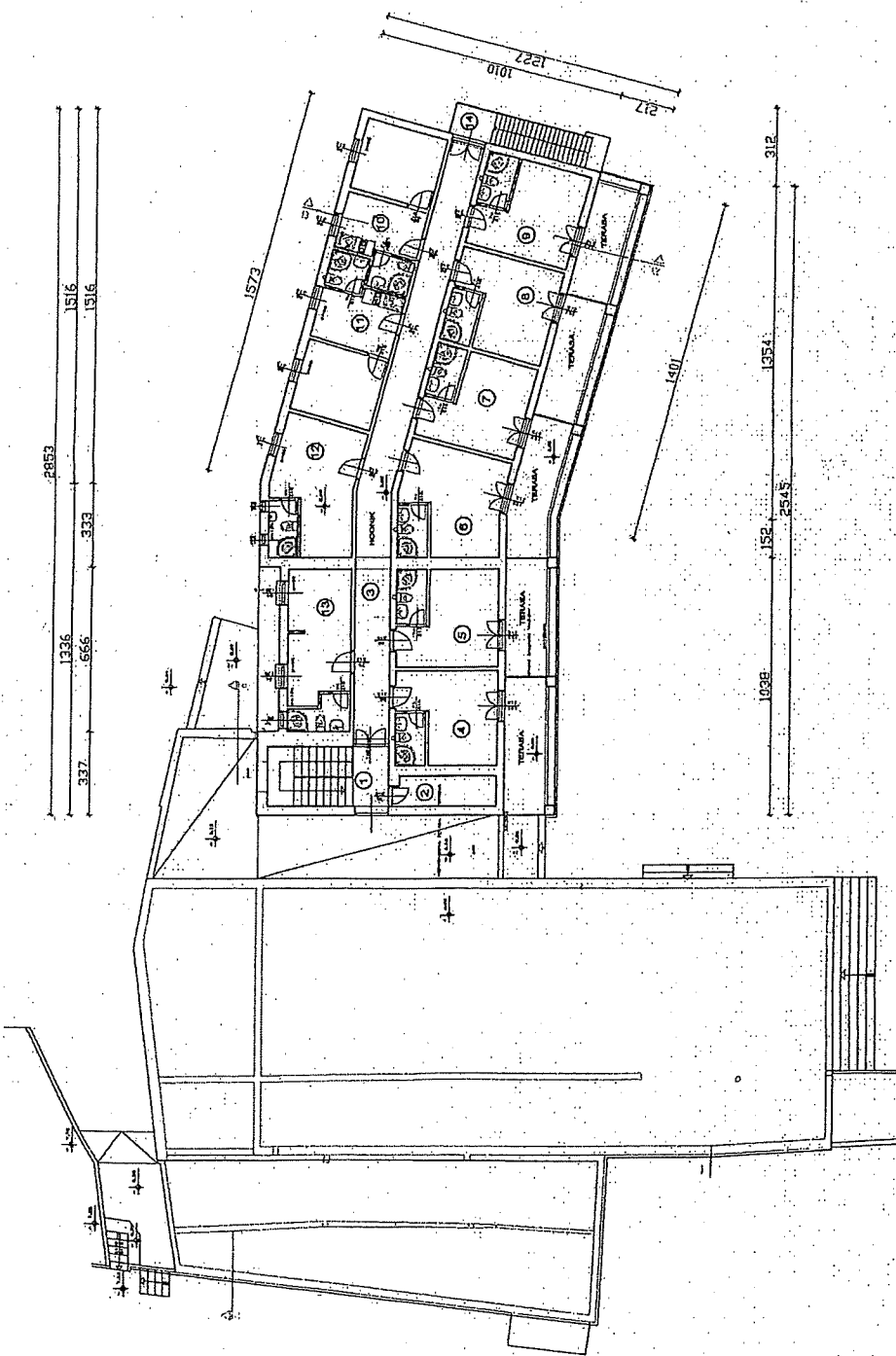
GRAFIČKI PRILOZI
(NACRTI)



ISKAZ KORISNIH NETO PLOŠTINA PRIZEMLJA

oznaka	Opis prostorije	Površina [m ²]	oznaka	Opis prostorije	Površina [m ²]
1.	Spavaća soba	13,05	16.	Restoran	72,84
	Tuđ + WC	2,69	17.	Sala	78,12
	Terasa	8,24	18.	Šank	10,26
2.	Spavaća soba	13,28	19.	WC ženski	6,72
	Tuđ + WC	2,78	20.	Predprostor	2,32
	Terasa	9,21	21.	WC muški	3,57
3.	Spavaća soba	15,62	22.	Kuhinja	41,68
	Tuđ + WC	2,66	23.	Priprema	10,00
	Terasa	8,39	24.	Hladnjača	4,30
4.	Spavaća soba	13,26	25.	Hodnik	14,28
	Tuđ + WC	2,67	26.	Spremište	5,71
	Terasa	13,33	27.	Spremište	14,07
5.	Spavaća soba	13,33	28.	Kiparnica	2,96
	Tuđ + WC	2,88	29.	WC	1,11
	Terasa	8,77	30.	Ostava	1,51
6.	Spavaća soba	13,27	31.	Spremište	30,50
	Tuđ + WC	2,65	32.	Prosnica	18,30
	Terasa	8,34	33.	Spremište	11,90
7.	Spavaća soba	13,23	34.	Soba za osoblje	15,44
	Tuđ + WC	3,07	35.	Tuđ + WC	2,30
8.	Spavaća soba	15,72	36.	Soba za osoblje	7,84
	Tuđ + WC	2,78	37.	Tuđ + WC	2,65
9.	Spavaća soba	9,80			
	Čajna kuhinja	7,65			
	Tuđ + WC	2,37			
10.	Spavaća soba	9,81			
	Čajna kuhinja	7,13			
	Tuđ + WC	2,40			
11.	Hodnik	35,04			
12.	Stufler	11,88			
13.	Ulazni hod	39,84			
14.	Recepcija	3,31			
15.	Arhiva	1,40			

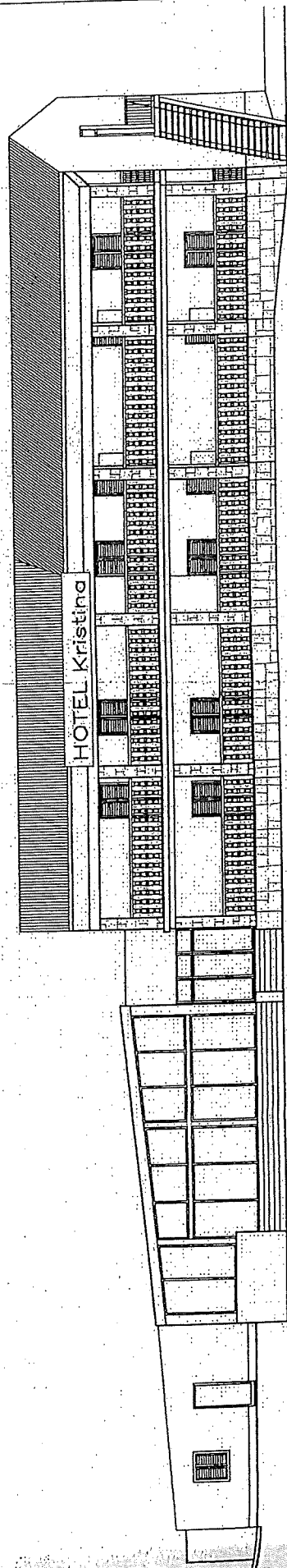
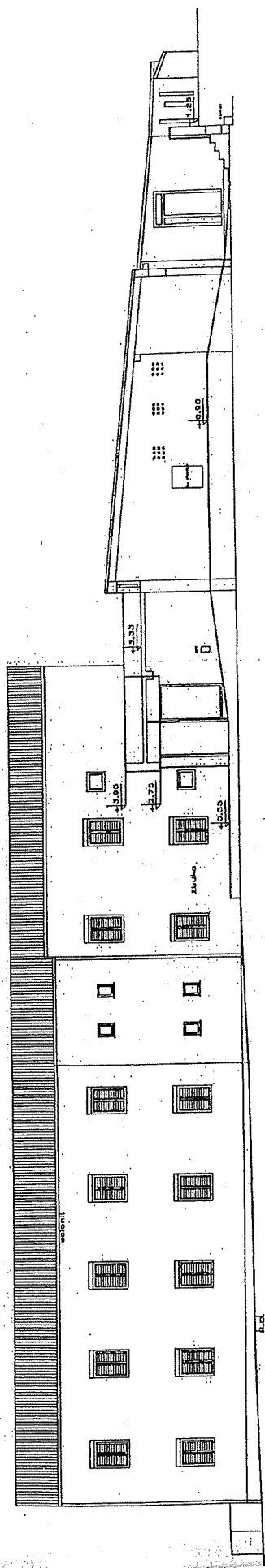
HOTEL KRISTINA - VODICE
POSTOJEĆE STANJE
TLOCRT PRIZEMLJA
M 1:200



ISKAZ KORISNIH NETO POVRŠINA 1. KATA

Oznaka	Opis prostorije	Površina [m ²]
1.	Stubišta	11,88
2.	Sprema	5,10
3.	Hodnik	35,00
4.	Sparna soba	13,05
5.	Tuš + WC	2,69
6.	Terasa	9,87
7.	Sparna soba	13,29
8.	Tuš + WC	2,78
9.	Terasa	8,46
10.	Sparna soba	15,63
11.	Tuš + WC	2,68
12.	Terasa	10,14
13.	Sparna soba	13,25
14.	Tuš + WC	2,87
15.	Sparna soba	13,33
16.	Tuš + WC	2,68
17.	Terasa	6,77
18.	Sparna soba	13,27
19.	Tuš + WC	2,65
20.	Terasa	5,34
21.	Sparna soba	9,81
22.	Čajna kuhinja	7,13
23.	Tuš + WC	2,40
24.	Sparna soba	9,80
25.	Čajna kuhinja	7,65
26.	Tuš + WC	2,37
27.	Sparna soba	15,72
28.	Tuš + WC	2,78
29.	Sparna soba	13,23
30.	Tuš + WC	3,07
31.	Stubišta	7,30

HOTEL KRISTINA - VODICE
POSTOJEĆE STANJE
TLOCRT 1. KATA
M 1:200



OPIS GRAĐEVINE

I. TEHNIČKI OPIS

A) OPĆENITO

Kat. čest. zgr. 1642 i 971 te čest. zem. 490/3, 495/2, 496, 497, 498/1, 498/2, 500, 501/1, 501/2 i 501/3 sve ZU 3701 K. O. VODICE predstavljaju poslovnu katnicu (prizemlje + kat), u naravi Hotel Kristina u Vodicama, a nalazi se u zoni ugostiteljsko turističkih građevina u sklopu površina ugostiteljsko turističke namjene - hotel (T1).

U tijeku su pripremne radnje za uređenje hotela sa 37 soba, odnosno 60 ležajeva (dogradnja i nadogradnja) s tima da je dio ugostiteljske terase već uređen.

U tu je svrhu ishoda lokacijska dozvola Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju ŠK Županije URBROJ: 2182/1-16-09-32 od 03. 09. 2009. godine.

Hotel Kristina u cjelini je izgrađen prije oko 50 godina.

B) LOKACIJA

Hotel Kristina nalazi se u Vodicama ispred depadansi Hotela Punta, u prvom redu do mora, od plaže odvojen javnom šetnicom

Mišljenja smo da je lokacija Hotela Kristina vrlo atraktivna.

C) FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Pristup u Hotel Kristinu je iz prostora za parkiranje i to u hodnik u kojem je recepcija. Iz tog hodnika se ide u sve dijelove hotela, odnosno u dio sa sobama koji ima prizemlje i kat i unutarnje stepenište, u restoranski dio sa kuhinjom terasom i ostalim prostorijama, kao i u vanjski ugostiteljski dio u kojemu su šank, roštilj, pizze, separei za posluživanje, PVC bazeni i sanitarni čvor.

D) KONSTRUKTIVNO RJEŠENJE

Konstruktivni sistem dijela sa sobama je zidani na dvije etaže, odnosno zidovi su od betona, stropne konstrukcije su pune ravne armirano betonske ploče, a krovna konstrukcija je od drvene građe na dvije vode tipa stolice.

Prizemni objekti: a) restoran ima kombinirani konstruktivni sistem od zidova i stupova te kosu krovnu armirano betonsku ploču, b) kuhinja sa ostalim prostorijama je zidani sistem, odnosno zidovi su od betona a krovna konstrukcija je puna ravna armirano betonska ploča.

E) OBRADA I OPREMA

▪ HODNIK SA RECEPCIOM

- zidovi i plafoni su ožbukani i obojeni,
- podne obloge su sa keramičkim pločicama
- Ulazna stijena je PVC ostakljena IZO ostakljenjem,
- vanjska građevinska stolarija je jednostruka drvena sa drvenim griljama,

▪ OBJEKT SA SOBAMA

- zidovi i plafoni su ožbukani i obojeni, u kupaonicama ker. pločice,
- podne obloge: hodnici su iz brušenog terazzo poda, u kupaonicama su ker. pločice, u sobama su laminati i tepisoni, na terasama su ker. pločice
- stepenice su obložene brušenim terazzo podovima,
- vanjska građevinska stolarija je jednostruka drvena sa drvenim griljama,
- pomoćne stepenice su obložene cem. glazurom,

▪ RESTORAN

- zidovi i plafoni su ožbukani i obojeni,
- podne obloge su sa keramičkim pločicama
- Ulazne stijene su drvene ostakljene,

▪ KUHINJA I OSTALE PROSTORIJE

- zidovi i plafoni su ožbukani i obojeni,
- podne obloge su sa keramičkim pločicama i cementnom glazurom,
- unutarnja stolarija je drvena šperana i obojena,
- vanjska građevinska stolarija je jednostruka drvena sa drvenim griljama,

Fasadne plohe su obrađene SEP-om i obojene, a na katu su obojene.

F) INSTALACIJE

U svim dijelovima hotela izvedene su sve instalacije: električna, vodovodna, odvodna i telefonska i sve su spojene na mrežu komunalnih instalacija, samo je odvodna u septičku jamu,

G) BROJ KREVETA

Prema broju kreveta u sobama, imamo:

U prizemlju: Dvokrevetne sobe su: 3, 6, 7 i 8

= 8 kreveta

Trokrevetne sobe su: 1, 2, 4, 5, 9 i 10

= 18 kreveta

Na kat: Dvokrevetne sobe su: 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 i 18

= 16 kreveta

Trokrevetne sobe su: 19 i 20

= 6 kreveta

H) OKOLIŠ

Okoliš Hotela je uređen u smislu da je između objekata hotela i javne pješačke saobraćajnice uz plažu uređen vanjski ugostiteljski sadržaj u kojemu su šank, roštilj, pizze, separei za posluživanje, PVC bazeni, sanitarni čvor, kao i interne pješačke staze, dijelovi prostora su pregrađeni niskim kamenim zidovima, a i čitav prostor je ograđen niskim kamenim zidovima.

I) OSTALO – OPĆA OCJENA

Pregledom utvrđujemo da u Hotelu Kristina nema pukotina ni oštećenja te zaključujemo da je isti konstruktivno u dobrom stanju.

Vlaženja se ne uočavaju.

IZKAZ NETO POVRŠINA GRAĐEVINE

II. NETO KORISNE VRIJEDNOSTI KORISNIH POVRŠINA PRIZEMLJA I KATA

Navedene površine su u skladu sa standardom U.C2.100 odnosno norme HRN ISO 9836:2002 koje objašnjavaju pojmove površina i zapremine zgrade, te propisuju način njihova obračuna.

PRIZEMLJE (HOTELSKI PROSTOR), neto visine :				
a) ulaz i spavaći dio 2,73 m b) restoran i kuhinja 2,50 do 4,14 m i 3,19 m c) pomoćni prostori 2,75 m				
Oznaka iz tlocrta	Naziv i oznaka prostorije	Korisna površina prostorije	Ocjena korisne vrijednosti korisnih površina	Korisna vrijednost korisnih površina
		m ²	koeficijent	m ²
1.	Spavaća soba	13,05	1,00	13,05
	Tuš + WC	2,69	1,00	2,69
	Terasa	9,24	0,75	6,93
2.	Spavaća soba	13,26	1,00	13,26
	Tuš + WC	2,78	1,00	2,78
	Terasa	9,21	0,75	6,91
3.	Spavaća soba	15,62	1,00	15,62
	Tuš + WC	2,66	1,00	2,66
	Terasa	9,39	0,75	7,04
4.	Spavaća soba	13,25	1,00	13,25
	Tuš + WC	2,67	1,00	2,67
	Terasa	13,33	1,00	13,33
5.	Spavaća soba	13,33	1,00	13,33
	Tuš + WC	2,68	1,00	2,68
	Terasa	8,77	0,75	6,58
6.	Spavaća soba	13,27	1,00	13,27
	Tuš + WC	2,65	1,00	2,65
	Terasa	8,34	0,75	6,26
7.	Spavaća soba	13,23	1,00	13,23
	Tuš + WC	3,07	1,00	3,07
	Terasa	15,72	1,00	15,72
8.	Spavaća soba	15,72	1,00	15,72
	Tuš + WC	2,76	1,00	2,76
	Terasa	9,80	1,00	9,80
9.	Spavaća soba	9,80	1,00	9,80
	Čajna kuhinja	7,65	1,00	7,65
	Tuš + WC	2,37	1,00	2,37

10.	Spavaća soba	9,81	1,00	9,81
	Čajna kuhinja	7,13	1,00	7,13
	Tuš + WC	2,40	1,00	2,40
11.	hodnik	35,04	1,00	35,04
12.	stubište	11,88	1,00	11,88
13.	Ulazni hall	39,84	1,00	39,84
14.	recepција	3,31	1,00	3,31
15.	arhiva	1,40	1,00	1,40
UKUPNO ULAZ I SPAVAĆI DIO		308,27		297,07
16.	restoran	72,84	1,00	72,84
17.	sala	78,12	1,00	78,12
18.	šank	10,26	1,00	10,26
19.	WC ženski	8,72	1,00	8,72
20.	predprostor	2,32	1,00	2,32
21.	WC muški	3,57	1,00	3,57
22.	kuhinja	41,69	1,00	41,69
23.	priprema	10,00	1,00	10,00
24.	hladnjača	4,30	1,00	4,30
25.	hodnik	14,26	1,00	14,26
26.	spremište	5,71	1,00	5,71
27.	spremište	14,07	1,00	14,07
28.	kupaonica	2,96	1,00	2,96
29.	WC	1,11	1,00	1,11
30.	ostava	1,51	1,00	1,51
UKUPNO RESTORAN I KUHINJA		271,44		271,44
31.	spremište	30,50	1,00	30,50
32.	praonica	18,30	1,00	18,30
33.	spremište	11,90	1,00	11,90
34.	Soba za osoblje	15,44	1,00	15,44
35.	Tuš + WC	2,30	1,00	2,30
36.	Soba za osoblje	7,84	1,00	7,84
37.	Tuš + WC	2,65	1,00	2,65
UKUPNO POMOĆNI HOTELSKI PROSTORI		88,93		88,93
SVEUKUPNO HOTELSKI PROSTOR u prizemlju		668,64		657,44

KAT (HOTELSKI PROSTOR), neto visine 2,80 m i 2,65 do 3,03 m

Oznaka iz tlocrta	Naziv i oznaka prostorije	Korisna površina prostorije	Ocjena korisne vrijednosti korisnih površina	Korisna vrijednost korisnih površina
		m ²	koeficijent	m ²
1.	stubište	11,88	1,00	11,80
2.	sprema	5,10	1,00	5,10
3.	hodnik	35,00	1,00	35,00
4.	Spavaća soba	13,05	1,00	13,05
	Tuš + WC	2,69	1,00	2,69
	Terasa	9,87	0,75	7,40
5.	Spavaća soba	13,26	1,00	13,26
	Tuš + WC	2,78	1,00	2,78
	Terasa	8,46	0,75	6,35
6.	Spavaća soba	15,63	1,00	15,63
	Tuš + WC	2,66	1,00	2,66
	Terasa	10,14	0,75	7,61
7.	Spavaća soba	13,25	1,00	13,25
	Tuš + WC	2,68	1,00	2,68
8.	Spavaća soba	13,33	1,00	13,33
	Tuš + WC	2,68	1,00	2,68
	Terasa	8,77	0,75	6,58
9.	Spavaća soba	13,27	1,00	13,27
	Tuš + WC	2,65	1,00	2,65
	Terasa	8,34	0,75	6,26
10.	Spavaća soba	9,81	1,00	9,81
	Čajna kuhinja	7,13	1,00	7,13
	Tuš + WC	2,40	1,00	2,40
11.	Spavaća soba	9,80	1,00	9,80
	Čajna kuhinja	7,65	1,00	7,65
	Tuš + WC	2,37	1,00	2,37
12.	Spavaća soba	15,72	1,00	15,72
	Tuš + WC	2,76	1,00	2,76
13.	Spavaća soba	13,23	1,00	13,23
	Tuš + WC	3,07	1,00	3,07
	stubište	7,30	1,00	7,30
SVEUKUPNO HOTELSKI PROSTOR Na katu		276,28		264,85

UKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠTA

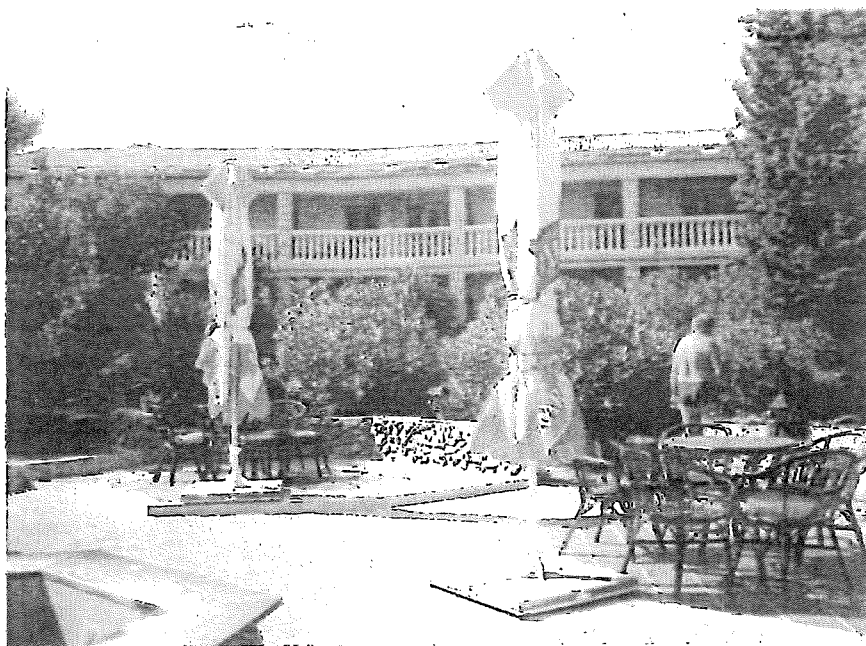
TEREN

Ukupni teren Hotela Kristina sačinjavaju sljedeće zemljišne čestice:

1. čest. zgr. br. 1642	m ²	804,00
2. čest. zgr. br. 971	m ²	350,00
3. čest. zem. 490/3	m ²	485,00
4. čest. zem. 495/2	m ²	102,00
5. čest. zem. 496	m ²	117,00
6. čest. zem. 497	m ²	250,00
7. čest. zem. 498/1	m ²	120,00
8. čest. zem. 498/2	m ²	94,00
9. čest. zem. 500	m ²	100,00
10. čest. zem. 501/1	m ²	107,00
11. čest. zem. 501/2	m ²	50,00
12. čest. zem. 501/3	m ²	10,00
UKUPNO	m ²	2.589,00

FOTOGRAFIJE

Hotel KRISTINA Vodice



Glavni ulaz u hotel

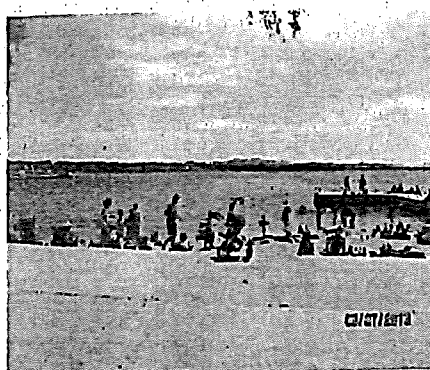
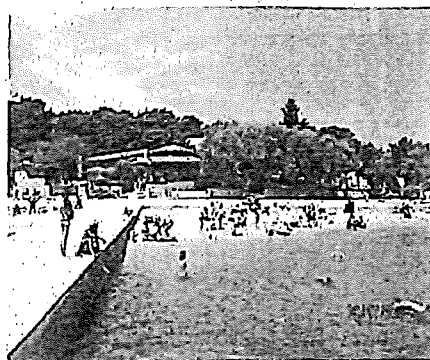
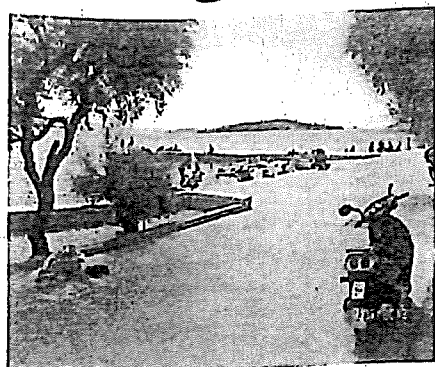


IMG_20170613_124242.jpg

Otvori



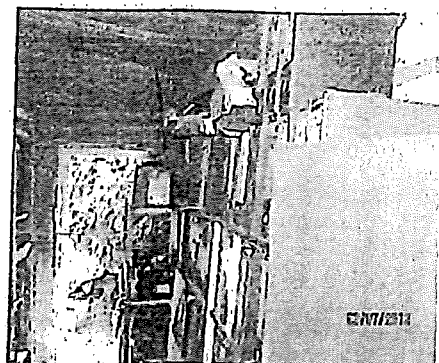
Pogled na plažu ispred hotela



03/07/2013

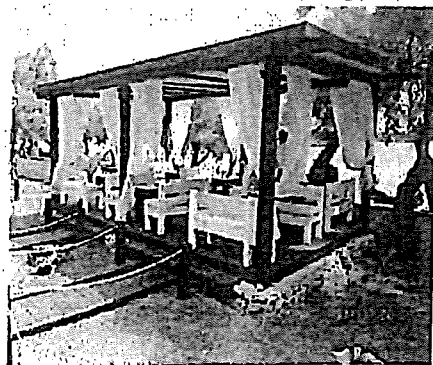
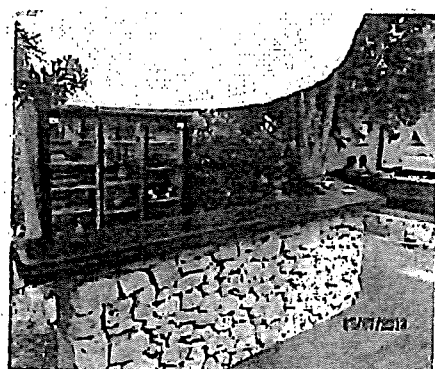
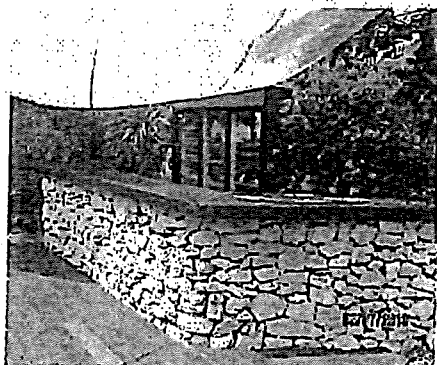
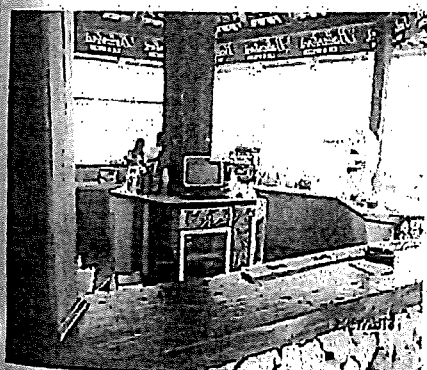
Pogled sa plaže prema hotelu i ugostiteljske sadržaje u vrtu hotela

HOTEL "KRISTINA" u VODICAMA, predio PUNTA,
ČEST. ZGR. 1642 i 971 te čest. zem. 490/3, 495/2, 496, 497,
498/1, 498/2, 500, 501/1, 501/2, 501/3 sve K.O. VODICE



Gospodarski dio

Ugostiteljski sadržaji u vrtu hotela



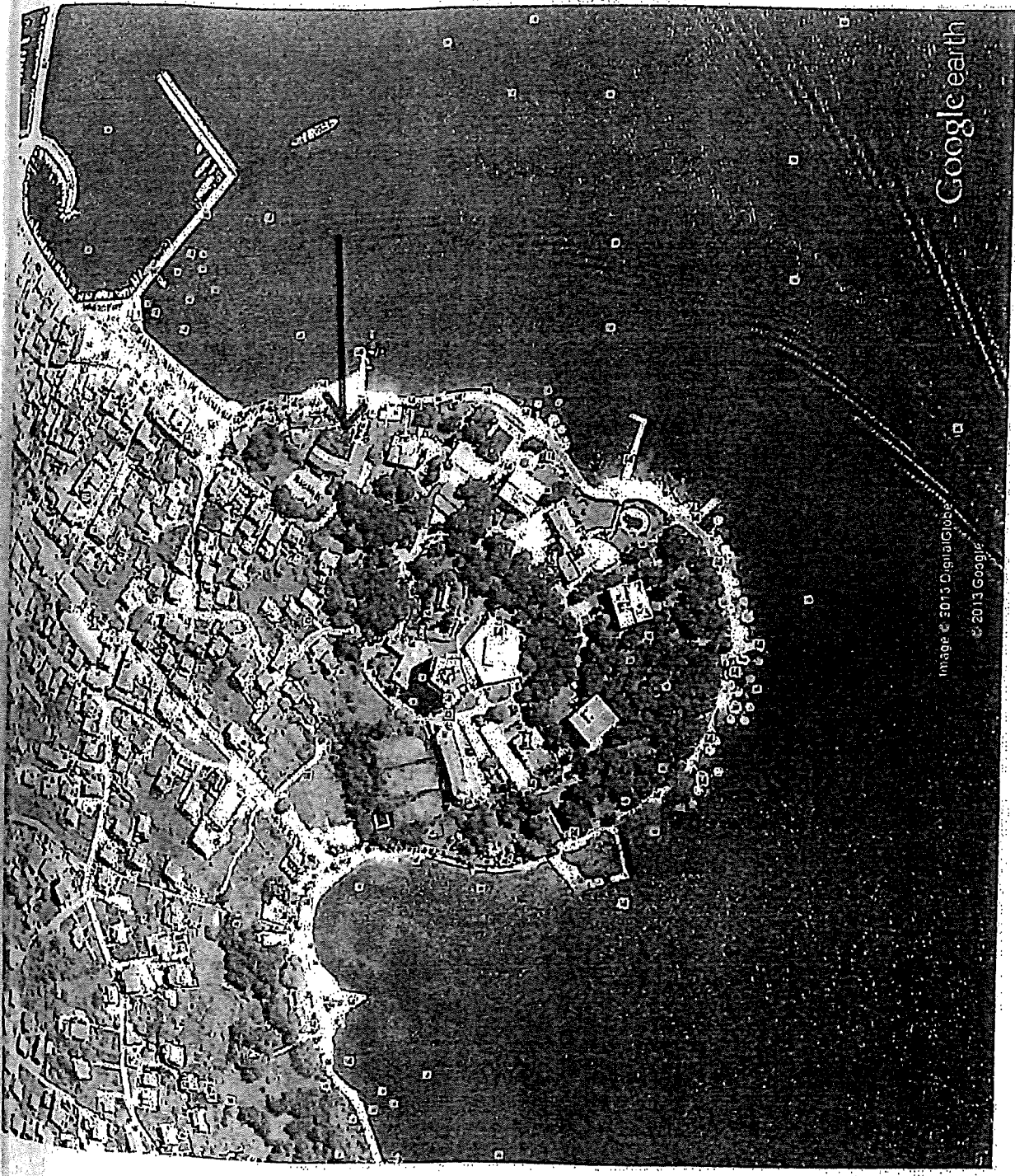
HOTEL "KRISTINA" u VODICAMA, predio PUNTA,
ČEST. ZGR. 1642 i 971 te čest. zem. 490/3, 495/2, 496, 497,
498/1, 498/2, 500, 501/1, 501/2, 501/3 sve K.O. VODICE



Google earth

stope
metri

1000
300





REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Sjedište Šibenik

KLASA: UP/I-361-05/17-30/000059
URBROJ: 2182/1-16-17-0005
Šibenik, 06.03.2017.

OVAJ UPRAVNI AKT
POSTAO JE IZVRŠAN DANA

OVAJ UPRAVNI AKT
POSTAO JE PRAVOMOGAN DANA

Šibensko-kninska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka SEVERJE društvo za trgovinu, ugostiteljstvo i putnička agencija d.o.o., HR-22211 Vodice, Šetalište Miše Sladoljeva 3, OIB 17445825926 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13.), izdaje

UPORABNU DOZVOLU

ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE

I. Utvrđuje se da je:

- građevina poslovne (ugostiteljske) namjene

na katastarskoj čestici k.č.br. *1642 i *971 k.o. Vodice izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

II. Podaci o građevini

- dimenzije građevina:

- građevina poslovne (ugostiteljske) namjene je tlocrtnog oblika L, dimenzija cca 11,20m x 26,60m + 31,08m x 12,30m, visine cca 8,10m, mjereno od kote uređenog terena do visine vijenca

- način smještaja na čestici:

- građevina poslovne (ugostiteljske) namjene je ugrađena s obzirom na smještaj na čestici
- katnosti Pr+1K

III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

Investitor, tvrtka SEVERJE društvo za trgovinu, ugostiteljstvo i putnička agencija d.o.o., HR-22211 Vodice, Šetalište Miše Sladoljeva 3, OIB 17445825926, podneskom zaprimljenim dana 10.02.2017. godine, je zatražila izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine za građevinu iz točke I. izreke.

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15.02.1968. ID: P20170213-3668473-Z18
INVESTITOR: SEVERJE društvo za trgovinu, ugostiteljstvo i putnička agencija d.o.o., HR-22211 Vodice, Šetalište
Miše Sladoljeva 3, OIB 17445825926
KLASA: UP/I-361-05/17-30/000059, URBROJ: 2182/1-16-17-0005

U provedenom postupku, te uvidom u dostavljene dokaze:

- Uvjerenje da je zgrada evidentirana na katastarskom operatu izdano po Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Šibenik, KLASA: 935-08/17-02/91, URBROJ: 541-24-01/2-17-3, od 06.02.2017. godine
- Očevidom na građevinskim česticama

utvrđeno je da je građevina iz točke I. izreke ove dozvole izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 184. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 600,00 kuna na račun broj HR4323900011800015002 prema Tarifnom broju 51. Uredbi o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 08/17).

Upravna pristojba prema članku 1. stavak 1. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 115/16) i Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17) plaćena je u državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zaljepljeni i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 50,00 kuna u državnim biljezima prema članku 1 stavak 1 Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 115/16) i Tarifnom broju 3 Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17).



DOSTAVITI:

1. SEVERJE društvo za trgovinu, ugostiteljstvo i putnička
agencija d.o.o., HR-22211 Vodice, Šetalište Miše Sladoljeva 3,

2. Evidencija, ovdje,

NA ZNANJE:

1. pročelnici



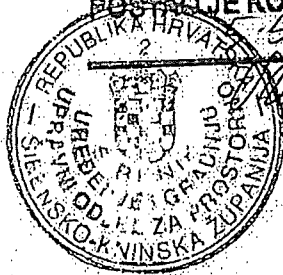
REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO - KNINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADNJU

KLASA:UPI-350-05/07-01/895

URBROJ:2182/1-16-09-32

Šibenik, 03.09.2009.

OVAJ UPRAVNI AKT
POSTAO JE KONAČAN DANA



Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju županije Šibensko-kninske temeljem članka 105. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine, broj: 76/07 i 38/09) rješavajući po zahtjevu: „SEVERJE“, d.o.o. Vodice, Šetalište M. Sladoljeva 3, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

za zahvat u prostoru:

-formiranje građevne čestice od katastarskih čestica, broj: 1642, 971, 490/3, 495/2, 496, 497, 498/1, 498/2, 500, 501/1, 501/2 i 501/3 K.O.VODICE u Vodicama i rekonstrukcija postojećeg ugostiteljskog objekta, tipa: „HOTEL“, a sve prema Idejnom projektu TD 188/07 od prosinca 2007 godine koji je izradila tvrtka „ARX“, d.o.o. iz Šibenika, Stara cesta 4, koji čini sastavni dio ove lokacijske dozvole, te se određuje:

I

A. OPĆI UVJETI:

1.Oblik i veličina građevne čestice:

Predmetne katastarske čestice od kojih se formira buduća građevna čestica i zahvat u prostoru prikazani su na prerisu katastarskog plana u MJ.1:2904, posebnoj geodetskoj podlozi u MJ.1:500 i na situaciji iz Idejnog projekta u MJ.1:500 koji su sastavni dio ove lokacijske dozvole K.O. VODICE u Vodicama.

Površina novoformirane građevne čestice iznosit će 2.589,00 m².

2.Namjena građevine:

- ugostiteljski objekt: „HOTEL“

Sadržaj hotela: restoran, 37 soba, 8 apartmana (ukupno 60 ležajeva bez povećanja kapaciteta) sa saunom, masažom, whirlpoolom, malom dvoranom za konferance, internet klubom i malom bibliotekom.

„Hotel“ je ugostiteljski objekt u kojem se gostu pružaju usluge smještaja i doručka, a mogu se pružati i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu „

3.Veličina i građevinska (brutto) površina:

- brutto razvijena površina cijelog hotela iznosi: 2.055,00 m²,

- brutto razvijena površina tlocrta prizemlja iznosi: 736,80 m²,

- broj etaža: prizemlje + dva kata + potkrovlje, maksimalne visine razvijene rekonstruiranog objekta iznosi 11,35 m, odnosno 12,31 m od najniže točke terena uz objekt,

- zapremina objekta iznosi: 7.779,52 m³,

- kig = 0,2845,

- kis = 0,7937,



- vlasnički list, broj: KI-8599/09 od 02.09.2009 godine izdan od Općinskog suda Šibenik, Zemljišno knjižni odjel (za kat.čest. 490/1 K.O.VODICE u Vodicama),

- popis katastarskih čestica, KLASA: 935-07/09-01/1261, URBROJ: 541-21-2/5-09-2 od 02.06.2009 godine izdan od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Šibenik (za kat.čest. 490/1 i 490/2 K.O.VODICE u Vodicama),

- preris katastarskog plana, KLASA: 935-06/03-01/01, URBROJ: 541-16-01/08-03-3016 od 21.10.2003 godine izdan od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Šibenik,

- izjava projektanta da je Idejni projekt izrađen u skladu s dokumentom prostornog uređenja, odnosno Urbanističkim planom uređenja za naselja Vodice i Srima („ Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije „ broj: 10/08),

Radi utvrđivanja okolnosti da li je Idejni projekt u skladu s posebnim propisima, odnosno pribavljanja posebnih uvjeta iz članka 106. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, a u smislu članka 109. istog Zakona, pozvana su tijela državne uprave i pravne osobe na uvid u Idejni projekt. Utvrđujući da je predmetni Idejni projekt izrađen u skladu s posebnim propisima, pozvana tijela obrojena u točki „ B „ izdala su svoje posebne uvjete. Grad Vodice je na uvidu objavio da nema primjedbi na zahvat u prostoru, a Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Šibensko-kninska, Odjel upravnih, inspeksijskih i poslova zaštite spašavanja, Inspektorat unutarnjih poslova svoje je posebne uvjete dao na apismnik na uvidu u Idejni projekt održanom dana 15.05.2009 godine..

U provedenom postupku utvrđeno je:

1.da se katastarske čestice navedene u točki 1.dispozitiva ove lokacijske ozvole nalaze zoni ugostiteljsko-turističkih građevina u sklopu površina gostiteljasko turističke namjene-hotel (T1), te da je odobreni zahvat u prostoru ikladan odredbama UPU-a za naselja Vodice i Srima („ Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije „ broj: 10/08).

Prema podacima investitora vlasnici susjednih čestica su :

- SLADOLJEV ŽELIMIR pok. Miše (kat.čest. 490/1 K.O.VODICE u Vodicama),

- SLADOLJEV VLADIMIR pok. Miše (kat. čest. 490/1 K.O.VODICE u Vodicama),

- ZLATAN JASNA rođ Sladoljev koja je umrla, a njen nasljednik je ATAN ALAN (kat.čest. 490/1 K.O. VODICE u Vodicama),

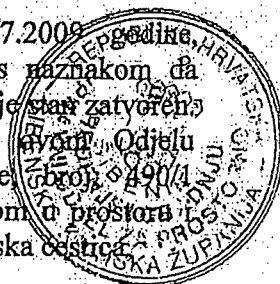
- FRANIĆ NEVA rođ.Sladoljev (kat.čest. 490/1 K.O. VODICE u Vodicama),

- „ HOTELI VODICE “ d.d. (kat.čest. 490/1 K.O.VODICE u Vodicama),

Istima je dana 23.06.2009 godine upućen poziv na uvid u Idejni projekt i zahvat u prostoru i dostavljen primjerak (kopija) Idejnog projekta kako bi se uvidu saznali nemogućnosti dolaska pismeno očitovali o traženom.

„ HOTELI VODICE “ d.d. Vodice su poziv zaprimili dana 09.07.2009 godine i danas se nisu očitovali pa se sukladno zakonu smatra da su suglasni sa Idejnim projektom i zahvatom u prostoru.

SLADOLJEV VLADIMIR poziv je zaprimio dana 09.07.2009 godine. SLADOLJEV ŽELIMIR poziv nije zaprimio već se isti vratio s naznakom da tačena ulica ne postoji, FRANIĆ NEVA poziv nije zaprimila jer je stan zatvoren a 20.07.2009 godine VLADIMIR SLADOLJEV dostavlja svojim Odjelu za upravljanje za sve navedene suvlasnike katastarske čestice broj 490/1 K.O.VODICE u Vodicama kojim se imenovani ne slažu sa zahvatom u prostoru i da se iz obuhvata formiranja građevne parcele izuzme katastarska čestica.



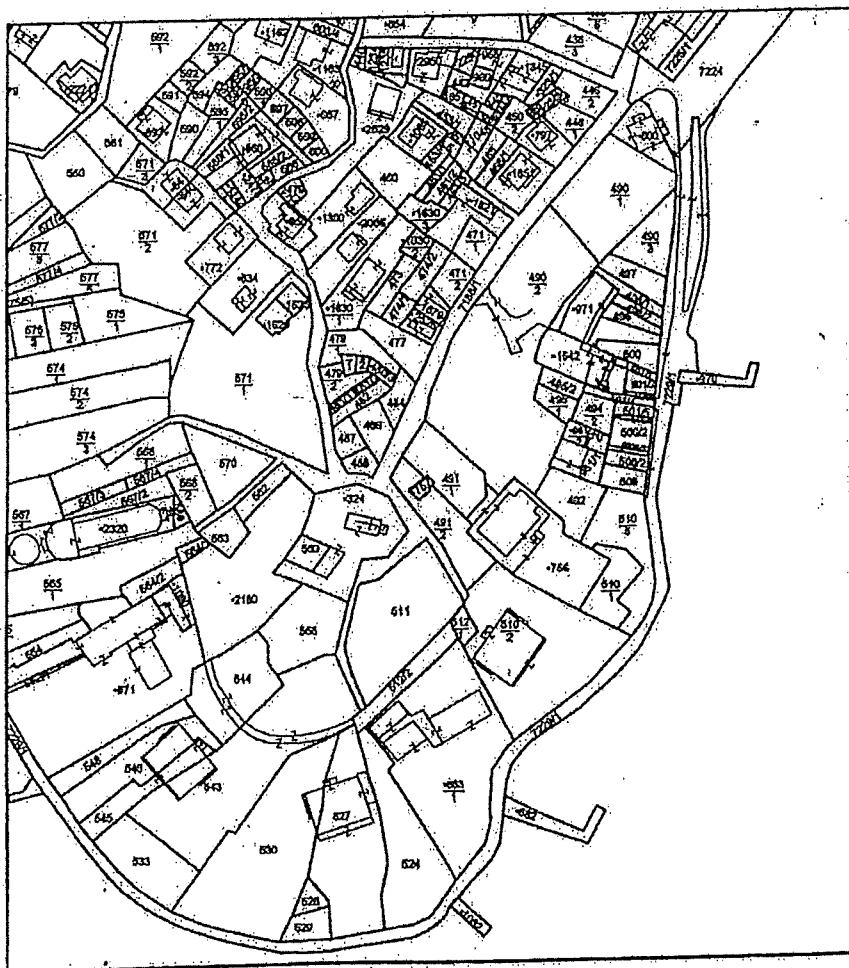


PRILILOG LOKACIJSKOJ DOZVOLI
KLASA: UPI 350-05/07-01/895
UR.BROJ: 2182/1-16/09-32



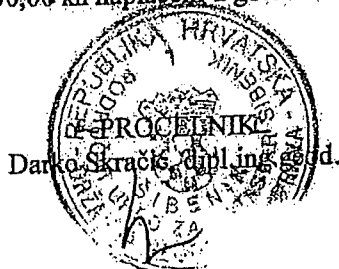
REPUBLIKA HRVATSKA
GLAVNA GEODETSKA UPRAVA
Šibenički ured za katastar Šibenik
Šibenik, Miminac 9
SA : 935-06/07-01/1372
KOJ : 541-21-2/8-07-2
ik, 19. ožujak 2007.god.

PRERIS KATASTARSKOG PLANA
Mjerilo: 1: 2904
K.O. Vodice
Broj katastarskog plana: 20



Pristojba prema Tbr. 1. i 55. Zakona o upravnim pristojbama ("NN" 8/96, 77/96, 131/97, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00) u iznosu od 40,00 kn naplaćena je i poništena na podnesku. i troškovi prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i ra nekretnina ("Narodne novine" br.19/2003) u iznosu od 30,00 kn naplaćeni u gotovu.

Izradio:



Danko Skračić, dipl.ing.geod.



na dan: 05.09.2018. 11:07
POSJEDOVNIČKI ODJEL ŠIBENIK
POSJEDOVNIČKI ODJEL ŠIBENIK

adnjeg dnevnika: Z-11456/2018
ne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3701

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
					485	
					102	
	490/3	VRT			117	
	495/2	VINOGRAD			250	
	496	VRT			120	
	497	VRT			1074	
	498/1	VRT				
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	TEMPO VODICE D.O.O., OIB: 27405111060, BLATA 88, 22211 VODICE	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.		1.400.000,00 EUR	
6.1	Zaprimljeno 16.07.2018.g. pod brojem Z-9730/2018		
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom u EUR, u kunsjoj protuvrijednosti 1.400.000,00 EUR po srednjem tečaju HNB za EUR na dan plaćanja, uvećano za ugovorenu kamatnu stopu 6,00% godišnje, promijenjivu, uz anuitetnu otplatu, te interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu u visini zakonske kamate, promijenjivu, trenutno 8,82%, naknade, troškove i ostale uvjete iz navedenog Ugovora, za korist:		
	CROATIA BANKA, DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 32247795989, ROBERTA FRANGEŠA MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		na 6.1
6.2	Zaprimljeno 23.07.2018.g. pod brojem Z-9984/2018		
	ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 10823 k.o VODICE		na 6.1, 6.2
6.3	Zaprimljeno 06.08.2018.g. pod brojem Z-10567/2018		
	ISPRAVAK, te se dodataje iza riječi s valutnom klauzulom u EUR "broj 2200158133 od 06. srpnja 2018. broje solemnizacije OV-4911/2018".		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Općina: 330337, VODICE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 3701

uje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.09.2018.

pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 112/12, 157/13, 110/15) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 28898/2018

Izdao:



OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU

žavni biljeg nalijepljen u iznosu od 10 kn i

poništen dana 5.9.2018.



Ovlašteni službenik

[Signature]



REPUBLIKA HRVATSKA

Sud u Šibeniku

JISNIKNJIZNI ODJEL ŠIBENIK

na dan: 05.09.2018. 11:07

Zakonska općina: 330337, VODICE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10823

adnjeg dnevnika: Z-11456/2018

ne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	498/2	VRT			94	
	500	VRT			100	
	501/1	VRT			107	
	501/2	VRT			50	
	501/3	VRT			10	
	971 ZGR	KUĆA			350	
	1642 ZGR	ZGRADA I DVOR			804	
		UKUPNO:			1515	

B

Vlastovnica

	Sadržaj upisa	Primjedba
lasnički dio: 1/1		
MPO VODICE D.O.O., OIB: 27405111060, BLATA 88, 22211 VODICE		

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Zaprimljeno 23.07.2018.g. pod brojem Z-9984/2018	1.400.000,00 EUR	Sporedni uložak
Prvenstveni red upisa: Z-9730/2018		
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom u EUR, u kunsjoj protuvrijednosti 1.400.000,00 EUR po srednjem tečaju HNB za EUR na dan plaćanja, uvećano za ugovorenu kamatnu stopu 6,00% godišnje, promijenjivu, uz anuitetnu otplatu, te interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu u visini zakonske kamate, promijenjivu, trenutno 8,82%, naknade, troškove i ostale uvjete iz navedenog Ugovora, za korist:		
CROATIA BANKA, DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 32247795989, ROBERTA FRANGEŠA MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		
Zaprimljeno 23.07.2018.g. pod brojem Z-9984/2018		na l.1
ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 3701 k.o VODICE		

č. 330337, VODICE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 10823

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Zaprimljeno 06.08.2018.g. pod brojem Z-10567/2018		na 1.1, 1.2
ISPRAVAK, te se dodataje iza riječi s valutnom klauzulom u EUR "broj 2200158133 od 06. srpnja 2018. broje solemnizacije OV-4911/2018".		
Zaprimljeno 23.07.2018.g. pod brojem Z-9984/2018	1.120.000,00 EUR	
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O JAMSTVU I SPORAZUM O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI BR. 49/11108 SOLEMNIZIRAN DANA 20.SRPNJA 2018. OV-5149/18 JB MIRA GRBAC 19.07.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.120.000,00 EUR-a što po srednjem tečaju HNB za EURa dan 26. lipnja 2018. iznosi 8.264.175,36 kn uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za protustranku po naplati potraživanja iz solemniziranog Sporazuma za korist:		
HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, KSAVER 208, 10000 ZAGREB		

Ivrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.09.2018.

Izda se po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 111, 112/12, 157/13, 110/15) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 28896/2018

OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU
Državni biljeg nalijepljen u iznosu od 10 kn i
5.9.2018.

poništen dana

Ovlašteni službenik

