

**NARUČITELJ**

**HOTELI VODICE d.d.**  
**Ulica Grgura Ninskog 1,**  
**22211 Vodice**  
**OIB: 94858559872**

**PREDMET**

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**  
**NEKRETNINE**

**NEKRETNINA**  
**Tip**

**TURISTIČKE GRAĐEVINE - Hotel „Punta“, vila**  
**„Arausa“, turistička građevina „Borik“ i**  
**pripadajuće građevinsko zemljište**

**Adresa**

**z.k.č. 477/1, 477/2, 479/2, 480/1, 480/2, 480/3,**  
**481/1, 481/2, 482, 484, 485, 487/1, 488/1, 491/1,**  
**491/3, 491/4, 510/2, 511/1, 511/2, 559, 562, 563,**  
**564/1, 568/2, 568/5, 570/1, 570/2, 571/4, 571/5**  
**756 i 2180/1 sve k.o. Vodice**



**IZRADIO**

**Marko Konta ing.građ.**  
**stalni sudski vještak za graditeljstvo**



**DAN KAKVOĆE**  
**NEKRETNINE**

**22.11.2022. godine**

**DAN VREDNOVANJA**  
**PROCJENE**

**22.11.2022. godine**

## SADRŽAJ:

<b>1.</b>	<b>UVOD</b>
1.1.	<b>ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE</b>
1.1.1.	Uputa
1.1.2.	Očevid lokacije
1.1.3.	Popis propisa i literature
<b>2.</b>	<b>NEKRETNINA</b>
	Opis nekretnine
2.1.	<b>OPISNE INFORMACIJE</b>
2.1.1.	Identifikacija nekretnine
2.1.2.	Opis lokacije i okoliša
2.1.3.	Očevid - tehnički opis
2.2.	<b>ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI</b>
2.2.1.	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
2.2.2.	Potencijal lokacije
<b>3.</b>	<b>PROCJENA</b>
3.1.	<b>METODOLOGIJA PROCJENE</b>
3.1.1.	Poredbena i troškovna metoda
3.2.	<b>OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE</b>
3.3.	<b>PROCJENA POREDBENOM METODOM – Građevinsko zemljište</b>
3.3.1.	Poredbena metoda za zemljište
3.3.2.	Ulazni parametri za izračun
3.3.3.	Izračun
3.3.4.	Zaključak
3.3.	<b>PROCJENA TROŠKOVNOM METODOM – Hotel „Punta“</b>
3.4.1.	Troškovna metoda za turističku građevinu
3.4.2.	Zaključak
3.5.	<b>PROCJENA TROŠKOVNOM METODOM – Vila „Arausa“</b>
3.5.1.	Troškovna metoda za turističku građevinu
3.5.2.	Zaključak
3.6.	<b>PROCJENA TROŠKOVNOM METODOM – turistička građevina „Borik“</b>
3.6.1.	Troškovna metoda za turističku građevinu
3.6.2.	Zaključak
3.7.	<b>UKUPNA REKAPITULACIJA</b>
<b>4.</b>	<b>IZJAVA O NEOVISNOSTI VJEŠTAKA</b>
<b>5.</b>	<b>SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA</b>
<b>6.</b>	<b>PRILOZI</b>

## 1. UVOD

### 1.1. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi pristupio sam izradi procjemenog elaborata za Hotel „Punta“, vila „Arausa“, turistička građevina „Borik“ i pripadajuće građevinsko zemljište koji se nalaze u Vodicama u Šibensko-kninskoj županiji, na z.k.č. 477/1, 477/2, 479/2, 480/1, 480/2, 480/3, 481/1, 481/2, 482, 484, 485, 487/1, 488/1, 491/1, 491/3, 491/4, 510/2, 511/1, 511/2, 559, 562, 563, 564/1, 568/2, 568/5, 570/1, 570/2, 571/4, 571/5 756 i 2180/1 sve k.o. Vodice. Izvršio sam očevid na terenu i prikupio potrebne informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

#### 1.1.1. Uputa

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladno oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 22. studenog 2022. godine dok je dan kakvoće (stanja) nekretnine isti kao dan kakvoće.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 22. studenog 2022. godine koji je iznosio 1 EUR = 7,54 Kn. U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

#### 1.1.2. Očevid lokacije:

Očevid na terenu obavljen je 17.11.2022. uz prisustvo naručitelja.

#### 1.1.3. Popis propisa i literature:

Popis:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske"
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima - NN br. 38/2014.
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13.)
- Zakon o prostornom uređenju – („Narodne novine“ broj 153/13 65/17, 114/18, 39/19.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

## 2. NEKRETNINA

### Opis nekretnine

Predmetom procjene su Hotel „Punta“, vila „Arausa“, turistička građevina „Borik“ i pripadajuće građevinsko zemljište u Vodicama u Šibensko-kninskoj županiji, na z.k.č. 477/1, 477/2, 479/2, 480/1, 480/2, 480/3, 481/1, 481/2, 482, 484, 485, 487/1, 488/1, 491/1, 491/3, 491/4, 510/2, 511/1, 511/2, 559, 562, 563, 564/1, 568/2, 568/5, 570/1, 570/2, 571/4, 571/5 756 i 2180/1 sve k.o. Vodice.



### 2.1. OPISNE INFORMACIJE

#### 2.1.1. Identifikacija nekretnina

Hotel „Punta“, vila „Arausa“, turistička građevina „Borik“ i pripadajuće građevinsko zemljište koji su predmetom procjene nalaze se na slijedećim z.k.č:

Zkk.č. br 477/1, 477/2 i 484 upisane su u zk.ul. 1288 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetne z.k.č. odgovaraju k.č. br. 477/1, 477/2 i 484 upisane u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice. Zk.č.br. 479/2, 511/1, 511/2 upisane su u zk.ul.br 7981 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetne z.k.č. odgovaraju k.č. br. 479/2, 511/1, 511/2 upisanoj u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice. Zk.č.br. 480/1 upisana je u zk.ul.br 6578 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetna z.k.č. odgovara k.č. br. 480/1 upisanoj u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice. Zk.č.br. 480/2 upisana je u zk.ul.br 7979 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetna z.k.č. odgovara k.č. br. 480/2 upisanoj u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice. Zk.č.br. 480/3, 481/1, 481/2, 482 upisane su u zk.ul.br 7014 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetne z.k.č. odgovaraju k.č. br. 480/3, 481/1, 481/2, 482 upisane u posjedovni list br.

5402 k.o. Vodice. Zk.č.br. 485 upisana je u zk.ul.br 2978 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetna z.k.č. odgovara k.č. br. 485 upisanoj u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice Zk.č.br. 487/1, 488/1 upisane su u zk.ul.br 2953 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetne z.k.č. odgovaraju k.č.br. 487/1, 488/1 upisane u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice. Zk.č.br. 491/1, 491/3, 491/4 upisane su u zk.ul.br 3013 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetne z.k.č. odgovaraju k.č. br. 491/1, 491/3, 491/4 upisanoj u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice. Zk.č.br. 510/2 upisana je u zk.ul.br 2821 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetna z.k.č. odgovara k.č.br. 510/2 upisane u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice Zk.č.br. 559 upisana je u zk.ul.br 88 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetna z.k.č. odgovara k.č.br. 559 upisane u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice. Zk.č.br. 562 upisana je u zk.ul.br 8834 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetna z.k.č. odgovara k.č.br. 562 upisane u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice Zk.č.br. 563 upisana je u zk.ul.br 2952 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetna z.k.č. odgovara k.č.br. 563 upisane u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice. Zk.č.br. 564/1 upisana je u zk.ul.br 9224 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetna z.k.č. odgovara k.č.br. 564/1 upisane u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice. Zk.č.br. 568/2 i 568/5 upisane su u zk.ul.br 3014 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetne z.k.č. odgovaraju k.č.br. 568/2 i 568/5 upisane u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice. Zk.č.br. 570/1 i 570/2 upisane su u zk.ul.br 1814 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetne z.k.č. odgovaraju k.č.br. 570/1 i 570/2 upisane u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice. Zk.č.br. 571/4 i 571/5 upisane su u zk.ul.br 2112 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetne z.k.č. odgovaraju k.č.br. 571/4 i 571/5 upisane u posjedovni list br. 127 k.o. Vodice. Zk.č.br. 756 ZGR upisana je u zk.ul.br 9445 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetna z.k.č. odgovara k.č.br. 756 upisanoj u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice. Zk.č.br. 2180/1 upisana je u zk.ul.br 2939 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku. Predmetna z.k.č. odgovara k.č.br. 2180/1 upisane u posjedovni list br. 5402 k.o. Vodice

**Stanje u zemljišnim knjigama većim dijelom je usklađeno sa stanjem u katastru i na terenu u pogledu površine i nomenklature čestice.**



## 2.1.2 Opis lokacije i okoliša

Turistička građevina hotel „Punta“ smještena je u Vodicama u Šibensko-kninskoj županiji ima pristup na javnoprometnu poršinu preko zk.č. 571/6 k.o.Vodice koja je upisana kao cesta u vlasništvu grada Vodice-javno dobro u općoj uporabi. Turističke građevine- vila Arausa i turistička građevina „Borik“ smještene su u neposrednoj blizini hotela „Punta“ tj sa jugoistočne strane hotela, u neposrednoj blizini šetnice i plaže. Mikrolokacija predmetnih nekretnina je odlična - neposredno uz morsku obalu i udaljena je cca 250 m od centra Vodica. Zemljište je u blagom padu prema moru. Područje u kojem se nalaze predmetne nekretnine gusto je naseljeno, te su izgrađene građevine pretežito turističkog karaktera. Riječ o odličnoj lokaciji za turističku namjenu. Prometna povezanost je dobra, a parkiranje je riješeno na parceli predmetne nekretnine.

## 2.1.3. Očevid - Tehnički opis

**Turistička građevina, hotel „Punta“** je turističko smještajni objekt sa ukupno 132 smještajne jedinice. Katnost građevine je 12 etaža (Po+P+10) koje su međusobno povezane AB stubištem i dizalom. Podrum se sastoji od kotlovnice, trafostanice, hidroforskog postrojenja, radione i skladišta. Prizemlje čine prostor za odmor i zabavu, recepcija za prijem gostiju, frizerski salon, TV sala, sanitarni čvor, prostori horizontalnih i vertikalnih komunikacija. Katovi I. - IX. Sadrže po 15 dvokrevetnih soba s lođama, s izuzetkom na VI., VII., i VIII. katu na kojima je umjesto dvije dvokrevetne sobe uređen po jedan hotelski apartman. Na X. katu se nalazi casino i terasa koja je djelomično otvorena i natkrivena. Uz centralnu zgradu je izveden Restoran koji se kao cijelina sastoji od podruma i prizemlja. U podrumu se nalazi noćni bar, praonica rublja, gospodarski prostor, skladište, hladnjače, garderoba i sanitarni čvor. Prizemlje je restoran kapaciteta 400 mjesta, kuhinja sa uredom, te sanitarni čvorovi. Zgrada je zadnji put dijelom adaptirana 2019.g.

Napomena o legalitetu građevine:

Prem upisu iz zk. uložka:

Zaprimljeno 06.04.2012. broj Z-2808/12

Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 90/11) zabilježuje se da je za nekretninu označenu kao kat.čest. 2180 ZGR priloženo Rješenje o odobrenju za gradnju od 11. travnja 1968. Broj: 05-Upl-962/1-1968. Skupštine Općine Šibenik - Odjela za upravno pravne poslove te Potvrda od 9. ožujka 2012. Klasa: 362-01/12-18/72 Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - Uprave za inspekcijske poslove.

**Turistička građevina, villa „Arausa“ (4\*)** je turističko smještajni objekt sa ukupno 60 smještajnih jedinica. Katnost građevine je 5 etaža (Su+P+3) koje su međusobno povezane AB stubištem i dizalom. Sve smještajne jedinice-sobe opremljene su kupaonicom i balkonom. Sobe su koncipirane kao dvokrevetne i trokrevetne. Vila je u više navrata obnovljena – zadnja obnova je završena u proljeće 2020.g., a koja uključuje hortikulturno uređenje-pristupne staze-šetnice, prirodne travnate površine i suvremeni sustav navodnjavanja, vanjska i unutarnja led rasvjeta, novi tepisoni, zidne tapete, moderna staklena unutarnja stubišna ograda, kupaonska oprema, vanjska stolarija, keramičke pločice na balkonima i moderne staklene balkonske

ograde, uređenje parkinga-parking betonske ploče sa kontroliranim sustavom naplate i dr., tv-led uređaji, antenski sustav i sustav telefonske centrale itd. Cijelokupni objekt će po završetku biti kvalitetno uređen, opremljen i održavan.

#### Napomena o legalitetu građevine

Prem upisu iz zk. uložka:

Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Nar. nov. Br.90/11), zabilježuje se da je za kat. čest. 510/2 priloženo Rješenje o odobrenju za gradnju od 11. travnja 1968.god. Broj: 05-UPI-962/1-1968 Skupštine općine Šibenik, Odjela za upravno pravne poslove čiji izvornik se nalazi u zbirci isprava pod posl. br. Z-8936/11 ovog suda i Potvrda od 07. veljače 2012. god. Klasa: 362-01/12-18/72, Ur. broj: 531-07-1-19-12-68 Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprave za inspekcijske poslove, Odjela inspekcijskog nadzora.

**Turistička građevina „Borik“** je ugostiteljsko skladišni objekt. Katnost građevine je 2 etaža (Suteren + prizemlje) koje su međusobno povezane AB zidom. Suteren sadrži restoranski prostor sa sanitarijama. Prizemlje čine kotlovnica i skladišta.

#### Napomena o legalitetu građevine:

Prem upisu iz zk. uložka:

Zaprimljeno 06.04.2012. broj Z-2807/12

Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 90/11) zabilježuje se da je za nekretninu označenu kao kat.čest. 756 ZGR zgrada priloženo Rješenje o odobrenju za gradnju od 11. travnja 1968. Broj: 05-Upl-962/1-1968. Skupštine Općine Šibenik - Odjela za upravno pravne poslove te Potvrda od 9. ožujka 2012. Klasa: 362-01/12-18/72 Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - Uprave za inspekcijske poslove.

## OPĆENITO

### građevinsko zemljište

Turističke građevine izgrađene su na z.k.č. 477/1, 477/2, 479/2, 480/1, 480/2, 480/3, 481/1, 481/2, 482, 484, 485, 487/1, 488/1, 491/1, 491/3, 491/4, 510/2, 511/1, 511/2, 559, 562, 563, 564/1, 568/2, 568/5, 570/1, 570/2, 571/4, 571/5 756 i 2180/1 sve k.o. Vodice

### Lokacija

Grgura Ninskog 1, Vodice

### prometne veze s centrom naselja

Vlastitim prijevozom ili direktne

### opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama:

- individualne potrošnje
- kolektivne Potrošnje

II kategorija (visoka)


I kategorija (vrhunska)


## TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKTRETNINE – Hotel „Punta“

<b>godina dovršenja izgradnje</b>	Turistička građevina je izgrađena 1969. godine, a 1997. i 1998. godine je temeljito adaptirana. Zadnja adaptacija 2019.g
<b>katnost objekta</b>	Podrum, prizemlje, I. Kat – X. Kat
	
<b>konstruktivni elementi</b>	
- temelji	Armirano-betonski trakasti
- nad temelji	-
- hidroizolacija	Izvedena
- nosivi zidovi	Zidani opekom, obostrano žbukani
- stropna konstrukcija	AB ploča
- krovšte i pokrov	Armirano betonski ravni krov sa slojevima izolacije ravnog krova
- pregradni zidovi	Zidani opekom, obostrano žbukani
- limarija	Izvedena, pocinčana obojana
- fasada	Izvedena u toplinskoj izvedbi, demit sustav
- seizmičko osiguranje	Izvedeno
<b>prozori i vrata</b>	
- prozori	PVC – prozori, dvostruko ostakljeni izo-staklom
- vrata	Ulazna vrata su od al. plastificiranih profila-klizna. Sobna ulazna vrata drvena, vanjska PVC vrata ostakljena dvostrukim izo-staklom
<b>Instalacije</b>	
- vodovod	Priključak na mjesnu mrežu je izvršen
- kanalizacija	Priključak namjesni kolektor je izvršen
- električna	Priključak na mjesnu mrežu je izvršen;
- plin	Izveden u restoranu
- telefon	Priključak na međumjesnu mrežu je izvršen
- grijanje	Grijanje građevine je izvedeno centralnim sustavom za klimatizaciju
- Hlađenje	Klima uređaji
<b>obrada podova, stropova i zidova</b>	
- Podovi	Ulazi dio kamene ploče, hodnici i sobe tapison, sanitarni dio ker. pločice
- Stropovi	Grubo i fino ožbukani i soboslikani
- Zidovi	Grubo i fino ožbukani i soboslikani i djelomično obloženi keramikom

	
<b>oprema sanitarija</b>	Standardna oprema
<b>visina prostorija</b>	-
<b>Vlažnost</b>	Uočena
<b>Održavanje</b>	Prosječno
<b>praktičnost prostora</b>	U skladu sa namjenom
<b>posebne napomene</b>	-


### TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKRETNINE – Vila „Arausa“

<b>godina dovršenja izgradnje</b>	Turistička građevina je izgrađena 1969. godine, renovirana 1998. i 2006.godine te je više puta adaptirana zadnja adaptacija je bila 2020g.
<b>katnost obj</b>	Suteren, prizemlje, I. Kat, II. Kat i III. Kat
	
<b>konstruktivni elementi</b>	
- temelji	Armirano-betonski trakasti
- nad temelji	-
- hidroizolacija	Izvedena
- nosivi zidovi	Zidani opekom, obostrano žbukani
- stropna konstrukcija	AB ploča
- krovšte i pokrov	Armirano betonski ravni krov sa slojevima izolacije ravnog krova
- pregradni zidovi	Zidani opekom, obostrano žbukani
- limarija	Izvedena, pocinčana obojana
- fasada	Izvedena u toplinskoj izvedbi, demit sustav
- seizmičko osiguranje	Izvedeno

<b>prozori i vrata</b>	
- prozori	PVC – prozori, dvostruko ostakljeni izo-staklom
- vrata	Ulazna vrata u vile su od al. plastificiranih profila-klizna. Sobna ulazna vrata drvena, vanjska PVC vrata ostakljena dvostrukim izo-staklom,
<b>Instalacije</b>	
- vodovod	Priključak na mjesnu mrežu je izvršen
- kanalizacija	Priključak namjesni kolektor je izvršen
- električna	Priključak na mjesnu mrežu je izvršen;
- plin	Izveden u restoranu
- telefon	Priključak na međumjesnu mrežu je izvršen
- grijanje	Grijanje građevine je izvedeno centralnim sustavom za klimatizaciju
- Hlađenje	Klima uređaji
<b>obrada podova, stropova i zidova</b>	
- Podovi	Ulazi dio kamene ploče, hodnici i sobe tapison, sanitarni dio ker. pločice
- Stropovi	Grubo i fino ožbukani i soboslikani
- Zidovi	Grubo i fino ožbukani i soboslikani i djelomično obloženi keramikom
	
<b>oprema sanitarija</b>	Standardna oprema
<b>visina prostorija</b>	-
<b>Vlažnost</b>	Nije uočena
<b>Održavanje</b>	Vrlo dobro
<b>praktičnost prostora</b>	U skladu sa namjenom
<b>posebne napomene</b>	-

**TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKTRETNINE – Turistička građevina „Borik“**

<b>godina dovršenja izgradnje</b>	Skladište je izgrađeno cca 1955 a restoran poslije 1968 g,
<b>katnost objekta</b>	Suteren, prizemlje,
	
<b>konstruktivni elementi</b>	
- temelji	Armirano-betonski trakasti
- nad temelji	-
- hidroizolacija	Izvedena, potrebna obnova svih krovnih površina
- nosivi zidovi	Arm. Betonski i zidani kam. blokom obostrano žbukani
- stropna konstrukcija	AB ploča i drveni grednik
- krovnište i pokrov	Armirano betonski ravni krov sa slojevima izolacije ravnog krova i drveno krovnište
- pregradni zidovi	Zidani opekom, obostrano žbukani
- limarija	Dijelom izvedena, pocinčana obojana
- fasada	Bez toplinske izolacije
- seizmičko osiguranje	Izvedeno
	
<b>prozori i vrata</b>	
- prozori	Drveni, željezni i dijelom alum. – prozori, dvostruko ostakljeni izo-staklom iz 1997. g.
- vrata	Drveni, željezni i dijelom alum. – prozori, dvostruko ostakljeni izo-staklom iz 1997. g.
<b>Instalacije</b>	
- vodovod	Priključak na mjesnu mrežu je izvršen
- kanalizacija	Priključak na mjesni kolektor je izvršen
- elektriika	Priključak na mjesnu mrežu je izvršen;
- plin	Izveden u restoranu sa bocama

- telefon	Priključak na međumjesnu mrežu je izvršen
- grijanje	Grijanje građevine je izvedeno centralnim sustavom, potrebna rekonstrukcija
- Hlađenje	Centralna klimatizacija koja je neispravna
<b>obrada podova, stropova i zidova</b>	
- Podovi	Ulazni dio kamene ploče, sanitarni dio ker. pločice
- Stropovi	Grubo i fino ožbukani i soboslikani
- Zidovi	Grubo i fino ožbukani i soboslikani i djelomično obloženi keramikom
	
<b>oprema sanitarija</b>	Standardna oprema- većim dijelom u lošem stanju
<b>visina prostorija</b>	-
<b>Vlažnost</b>	Uočena - krovovi prokišnjavaju na više mjesta
<b>Održavanje</b>	Loše
<b>praktičnost prostora</b>	U skladu sa namjenom
<b>posebne napomene</b>	Zadnje adaptacija izvršena 1997-potrebna hitna rekonstruk



RESTORAN			
Površine	KV	koef.	KVP
<b>Podrum</b>			
spremanje povrća	8,13	1,00	8,13
priprema povrća	14,50	1,00	14,50
otpaci	8,60	1,00	8,60
priprema mesa	19,77	1,00	19,77
hladnjača	32,80	1,00	32,80
kompresorska stanica	7,00	1,00	7,00
namirnice	17,36	1,00	17,36
klima komora	11,52	1,00	11,52
spremište povrća	10,83	1,00	10,83
priprema ribe	8,00	1,00	8,00
sitni inventar	7,00	1,00	7,00
skladište akvarija	4,60	1,00	4,60
sanitarije muške	33,20	1,00	33,20
sanitarije ženske	34,00	1,00	34,00
hodnik uz sanitariju osoblja	5,70	1,00	5,70
rezervno skladište	19,36	1,00	19,36
skladište pića	21,40	1,00	21,40
ekonom	2,80	1,00	2,80
spremište čistog rublja	12,80	1,00	12,80
prijem prljavog rublja	10,00	1,00	10,00
izdavanje rublja	6,20	1,00	6,20
skladište rublja	14,70	1,00	14,70
glačanje pranje i sušenje	60,70	1,00	60,70
hodnik praonice	8,25	1,00	8,25
hodnik osnovne komunikacije	106,70	1,00	106,70
spojni hodnik za cen. Zgradu	22,50	1,00	22,50
odlagalište smeća	14,70	1,00	14,70
hodnik	5,60	1,00	5,60
prostor spremnika	53,40	1,00	53,40
<b>Podrum ukupno</b>	<b>582,12</b>		<b>582,12</b>
<b>Noćni bar</b>			
ulazni prostor s garderobom	51,60	1,00	51,60
predprostor sanitarnog čvora	6,40	1,00	6,40
WC muški	6,50	1,00	6,50
WC ženski	9,80	1,00	9,80
hol stubišta	6,70	1,00	6,70
WC osoblja	2,05	1,00	2,05
komunikacija	7,00	1,00	7,00
skladište	1,50	1,00	1,50
višenamjenski prostor	15,40	1,00	15,40

hodnik	11,70	1,00	11,70
Noćni bar	197,00	1,00	197,00
<b>noćni bar ukupno</b>	<b>315,65</b>		<b>315,65</b>
<b>podrum restorana ukupno</b>			<b>897,77</b>
<b>PRIZEMLJE RESTORANA</b>			
<b>Restoran</b>			
predprostor	69,50	1,00	69,50
WC muški	16,70	1,00	16,70
WC ženski	17,25	1,00	17,25
restoran	536,26	1,00	536,26
doručkovaonica	114,65	1,00	114,65
hol u spojnom hodniku	79,00	1,00	79,00
garderoba u spojnom hodniku	20,00	1,00	20,00
<b>ukupno</b>	<b>853,36</b>		<b>853,36</b>
<b>kuhinja</b>			
pranje i priprema	127,00	1,00	127,00
izdavaonica pića	11,25	1,00	11,25
skladište pića	12,30	1,00	12,30
pripremnica	10,50	1,00	10,50
blagavaonica osoblja	14,90	1,00	14,90
sanitarni čvor	5,20	1,00	5,20
Komunikacijski prostor	7,70	1,00	7,70
<b>ukupno</b>	<b>188,85</b>		<b>188,85</b>
<b>sveukupno prizemlje restorana</b>	<b>1.042,21</b>		<b>1.042,21</b>
<b>Strojarnica klime i ventilacije</b>			
strojarnica	36,60	1,00	36,60
<b>ukupno</b>	<b>36,60</b>		<b>36,60</b>
<b>restoran - rekapitulacija</b>			
podrum	897,77	1,00	897,77
prizemlje	1.042,21	1,00	1.042,21
strojarnica lifta i ventilacije	36,60	1,00	42,70
<b>sveukupno</b>	<b>1.976,58</b>		<b>1.976,58</b>
<b>Hotel "Punta" - rekapitulacija</b>			
Recepcija	757,28	1,00	757,28
Centralna zgrada	4.799,78	1,00	4.799,78
Restoran	1.976,58	1,00	42,70
<b>sveukupno</b>	<b>7.533,64</b>		<b>7.533,64</b>

### Villa „Arausa“

r.br.	Prostorija	Neto m <sup>2</sup>
1.	Suteren	170,41
2.	Prizemlje	189,80
3.	Prizemlje – podest	176,46
4.	I. Kat	189,80
5.	I. Kat – podest	176,46
6.	II. Kat	189,80
7.	II. Kat – podest	176,46
8.	III. Kat	189,80
9.	III. Kat – podest	176,46
<b>UKUPNO:</b>		<b>1635,45</b>

## Turistička građevina „Borik“

RECEPCIJA			
Površine	KV	koef.	KVP
<b>Skladište</b>			
prostorija 1	227,56	1,00	227,56
prostorija 2	26,60	1,00	26,60
Skladište	48,82	1,00	48,82
Kotlovnica	10,51	1,00	10,51
<b>Aneks</b>			
prostorija 1	53,26	1,00	53,26
prostorija 2	28,29	1,00	28,29
prostorija 3	17,71	1,00	17,71
prostorija 4	61,20	1,00	61,20
<b>Skladište ukupno</b>	<b>473,95</b>		<b>473,95</b>
<b>Restoran</b>			
prostor restorana	318,00	1,00	318,00
<b>Restoran ukupno</b>	<b>318,00</b>		<b>318,00</b>
<b>Recepcija ukupno</b>	<b>791,95</b>		<b>791,95</b>

### 2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINACIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedenih turističkih građevina i pripadajućeg građevinskog zemljišta smatramo da je korištenje za turističku namjenu optimalno.

#### 2.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina –

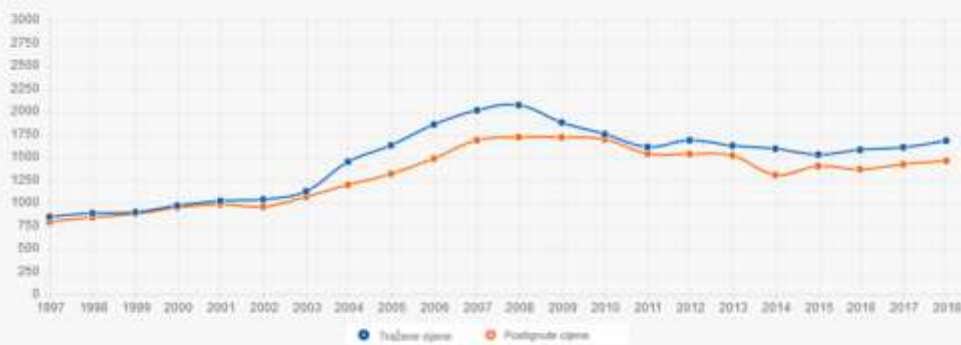
##### Gospodarski i demografski prikaz

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 0,5%
Inflacija:	- 0,5 %
Stopa nezaposlenosti:	19,6 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)
Naselje:	Vodice
Broj stanovnika:	8875
Površina:	130,59 km <sup>2</sup>

Gustoća populacije: - stanovnika / km<sup>2</sup>  
 Prometna povezanost: Dobra, blizina gradske ceste

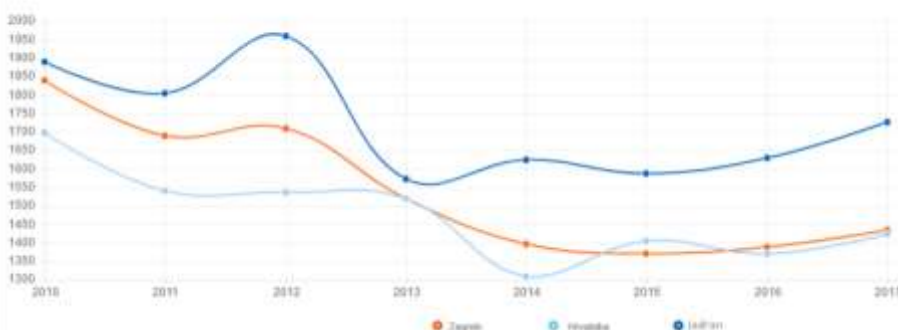
### Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997. 2018. g., u HR za starogradnju



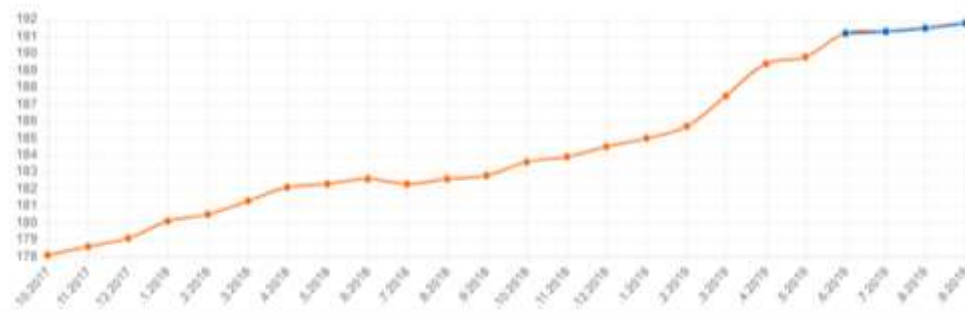
### Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realitarnih cijena stambenih nekretnosti za Grad Zagreb, istih i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Buzze nekretnosti.



### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Buzze nekretnosti. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Iskorištenost površine	U skladu s namjenom
Alternativna namjena	Ugostiteljska,
Iznajmljivost	Izvrсна
Utrživost	Iznad prosječna
Pozitivna svojstva	Mikro lokacija, neposredna blizina morske obale
Negativna svojstva	-

## 3. PROCJENA

### 3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno "Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina" (nn 78/15) čl.24.st.1 i čl.25.st.1. te pripadajućem "Pravilniku o metodama procjene

nekretnina” (nn 79/14) korištenjem troškovne metode te poredbene metode za zemljište.

### 3.2. Metoda procjene

#### 3.2.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, a u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci. Zakon o procjeni nekretnina (nn 78/15) i pripadajući Pravilnik o metodama procjene nekretnina (nn 105/15) u skladu s kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat proširuje recentni period na 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. U skladu s Uredbom o procjeni nekretnina procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu s obzirom odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina, a sve u skladu s člankom 33., čl. 36. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

#### 3.2.2. Troškovna metoda

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

Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničena gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenja vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

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, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja

procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka ili odbitaka.

Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

### 3.3. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na dobivene podatke o realiziranim cjenama sličnih zemljišta u Vodicama i okolici odabirem troškovnu metodu za hotel „Punta“, a poredbenu za pripadajuće građevinsko zemljište kao odgovarajuću metodu, a sve u skladu s Zakonom o procjeni nekretnina (nn 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (nn 105/15).

#### 3.3.1. PROCJENA POREDBENOM METODOM – građevinsko zemljište

#### 3.3.2. Ulazni parametri za izračun

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - Članak 69. i 70. Zakona									
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta korištenja (namjena)	Mjera korištenja (koeficijent iskoristivosti za građ. zemljišta)	Kategorija zemljišta	Izvor
1	837/7	VELIKO BRDO	5227,00 m <sup>2</sup>	500,00	14.10.2021.	T1	0,80	1.	e-nekretnine
2	3234/1	BAST-BAŠKA VODA	5000,00 m <sup>2</sup>	300,00	31.01.2022.	T1	0,80	1.	e-nekretnine
3	490/2	Vodice	3890,00 m <sup>2</sup>	500,00	17.03.2022.	T1	0,80	1.	e-nekretnine
4	376/6	Krapanj	1186,00 m <sup>2</sup>	274,03	24.04.2019.	T1	0,80	1.	e-nekretnine
5	7752/2	SPLIT	861,00 m <sup>2</sup>	377,52	03.03.2022.	T1	0,80	1.	e-nekretnine
6	9939/4	SPLIT	1689,00 m <sup>2</sup>	414,45	03.06.2019.	T1	0,80	1.	e-nekretnine
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivanih katastarskih čestica									
Površina zemljišta (m <sup>2</sup> ):			10.708						
Vrsta:			T1						
Kategorija:			1.						
Lokacija:			477/1, 477/2, 479/2, 480/1, 480/2, 480/3, 481/1, 481/2, 482, 484, 485, 487/1, 488/1, 491/1, 491/3, 491/4, 510/2, 511/1, 511/2, 559, 562, 563, 564/1, 568/2, 568/5, 570/1, 570/2, 571/4, 571/5 756 i 2180/1 sve k.o. Vodice						
Dan vrednovanja:			22.11.2022. godine						

#### 3.3.3. Izračun

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika								
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog	Vrsta korištenja (namjena)	Mjera korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta

1	837/7	VELIKO BRDO	5.227,00	500,00	14.10.2021.	T1		1.
2	3234/1	BAST-BAŠKA VODA	5.000,00	300,00	31.01.2022.	T1		1.
3	490/2	Vodice	3.890,00	500,00	17.03.2022.	T1		1.
4	376/6	Krapanj	1.186,00	274,03	24.04.2019.	T1		1.
5	7752/2	SPLIT	861,00	377,52	03.03.2022.	T1		1.
6	9939/4	SPLIT	1.689,00	414,45	03.06.2019.	T1		1.
Transakcija br.		Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnijeg izračuna:						
-		Nerealno niska cijena						
-		Nerealno visoka cijena						

**MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)**  
 Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika

Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 22.11.2022. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1	837/7	VELIKO BRDO	5.227,00	500,00	14.10.2021.	142,51	160,87	1,13	564,42
2	3234/1	BAST-BAŠKA VODA	5.000,00	300,00	31.01.2022.	147,28	160,87	1,09	327,68
3	490/2	Vodice	3.890,00	500,00	17.03.2022.	147,28	160,87	1,09	546,14
4	376/6	Krapanj	1.186,00	274,03	24.04.2019.	119,24	160,87	1,35	369,70
5	7752/2	SPLIT	861,00	377,52	03.03.2022.	147,28	160,87	1,09	412,36
6	9939/4	SPLIT	1.689,00	414,45	03.06.2019.	119,24	160,87	1,35	559,14

\* izvor: www.dzs.hr

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI -**  
 Članak 3. stavak 1. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika; Prilog br. 5 Pravilnika;

Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje	koef. mikrolokacije	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	837/7	VELIKO BRDO	5227	500,00	14.10.2021.	564,42	0,80	0,80	1,00	1,00	564,42
2	3234/1	BAST-BAŠKA VODA	5000	300,00	31.01.2022.	327,68	0,80	0,80	1,00	1,00	327,68
3	490/2	Vodice	3890	500,00	17.03.2022.	546,14	0,80	0,80	1,00	1,00	546,14
4	376/6	Krapanj	1186	274,03	24.04.2019.	369,70	0,80	0,80	1,00	1,00	369,70
5	7752/2	SPLIT	861	377,52	03.03.2022.	412,36	0,80	0,80	1,00	1,00	412,36
6	9939/4	SPLIT	1689	414,45	03.06.2019.	559,14	0,80	0,80	1,00	1,00	559,14

**STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. 68. stavak 11. Pravilnika**

Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	
1	837/7	VELIKO BRDO	5.227,00	500,00	14.10.2021.	564,42	564,42	-21,84%	-101,18	10.236,75	
2	3234/1	BAST-BAŠKA VODA	5.000,00	300,00	31.01.2022.	327,68	327,68	29,26%	135,56	18.375,89	
3	490/2	Vodice	3.890,00	500,00	17.03.2022.	546,14	546,14	-17,90%	-82,90	6.871,90	
4	376/6	Krapanj	1.186,00	274,03	24.04.2019.	369,70	369,70	20,19%	93,54	8.749,30	
5	7752/2	SPLIT	861,00	377,52	03.03.2022.	412,36	412,36	10,98%	50,88	2.588,76	
6	9939/4	SPLIT	1.689,00	414,45	03.06.2019.	559,14	559,14	-20,70%	-95,90	9.197,10	
Prosjek (medijan) :							463,24			56.019,71	
Standardno odstupanje (±) :							96,63	20,86%			
Pravilo dva-sigma (±) :							193,25				

Posljedični dodaci: nema	0,00 €	0,00 kn	
Posljedični odbici: nema	0,00 €	0,00 kn	
k.č.	površina	ukupna cijena u €	ukupna cijena u kn
više zk.č. k.o. Vodice	10.708	4.960.370,53 €	37.401.193,80 kn
	10.708		
Tržišna vrijednost =		4.960.370,53 €	37.401.193,80 kn
Tržišna vrijednost zaokruženo =		4.960.000,00 €	37.398.400,00 kn
<b>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice</b>			
Površina zemljišta (m <sup>2</sup> ):	10.708		
Vrsta:	G		
Kategorija:	1.		
Lokacija:	477/1, 477/2, 479/2, 480/1, 480/2, 480/3, 481/1, 481/2, 482, 484, 485, 487/1, 488/1, 491/1, 491/3, 491/4, 510/2, 511/1, 511/2, 559, 562,		
Dan vrednovanja:	22.11.2022. godine		

### 3.3.4. Zaključak

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost građevinskog zemljišta poredbenom metodom iznosi **4.960.000,00 €** odnosno **37.398.400,00 kn**.

### 3.4.1. PROCJENA TROŠKOVNOM METODOM – Hotel „Punta“

PUNTA					
Parcela	(m <sup>2</sup> )	4.695,00	Godina procjene	2022	
Tlocrt objekata	(m <sup>2</sup> )	1.527,61	Godina izgradnje	2000	
Okoliš	(m <sup>2</sup> )	3.167,39			
<b>Zgrada</b>	<b>POVRŠINA</b>	<b>BRUTO</b>	<b>KVP</b>	<b>NAPOMENA</b>	
Zgrada	(m <sup>2</sup> )	8.287,00	7.533,64		
				<b>VOLUMEN</b>	
<b>Zgrada ukupno</b>	(m <sup>2</sup> )	<b>8.287,00</b>	<b>7.533,64</b>	(m <sup>3</sup> )	<b>24.861,01</b>
<b>TROŠKOVI</b>					
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA-grad.</b>	(€/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00		
<b>Privođenje svrsi</b>					
Komunalni doprinos	(€/m <sup>3</sup> )	18,30	485.350,26		
Vodni doprinos	(€/m <sup>3</sup> )	3,00	79.555,24		
Priključci, geodezija, geomehanika	(€)		200.000,00		
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	6%	447.498,22		
<b>PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO</b>	(€)		<b>1.212.403,72</b>		
<b>Izgradnja</b>					
zgrade	(€/m <sup>2</sup> )	900,00	7.458.303,60		
Ostalo-okoliš, prometnice instalacije i slično	(€/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00		
<b>IZGRADNJA UKUPNO</b>	(€)		<b>7.458.303,60</b>		

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (€)		8.670.707,32	
<b>Umanjenja</b>			
<b>FK Matrica</b>	<b>A lokacija/tržište</b>	<b>B Zgrada općenito</b>	<b>C Stanje zgrade</b>
<b>1</b> <b>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> <b>Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
<b>3</b> <b>Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
<b>4</b> <b>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> <b>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
<b>FK Faktor korištenja zgrade</b>	<b>1,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
<b>Izračun</b>			
Starost građevine (G)	god.	<b>22</b>	
Održiv vijek Korištenja (OVK)	god.	<b>80</b>	
Preostali vijek Korištenja	god.	58	
Odabrani faktor korištenja	FK	1,5	
Relativna starost (G/OVK)		28%	
OOVK	<b>71%</b>	56,80	
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	god.	23,20	
Linearni otpis		0,29	
<b>REKAPITULACIJA</b>			
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	4.695,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>PRIVOĐENJE SVRSI</b>			<b>1.212.403,72</b>
<b>IZGRADNJA UKUPNO</b>	8.287,00	900,00	0,29
			<b>0,00</b>
<b>SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (€)</b>			<b>6.507.799,27</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>			<b>6.508.000,00</b>
<b>Koeficijent prilagodbe tržištu -1,0 TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)</b>			<b>6.508.000,00</b>

### 3.4.2. Zaključak

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost hotela „Punta“ troškovnom metodom iznosi **6.508.000,00 € odnosno 49.070.320,00 kn.**

### 3.5.1. PROCJENA TROŠKOVNOM METODOM – Vila „Arausa“

ARAUSA					
Parcela	(m <sup>2</sup> )	0,00	Godina procjene	2023	
Tlocrt objekata	(m <sup>2</sup> )	757,28	Godina izgradnje	2000	
Okoliš	(m <sup>2</sup> )	0,00			
<b>Zgrada</b>	<b>POVRŠINA</b>	<b>BRUTO</b>	<b>KVP</b>	<b>NAPOMENA</b>	
Zgrada	(m <sup>2</sup> )	1.799,00	1.635,45		
				<b>VOLUMEN</b>	
<b>Zgrada ukupno</b>	(m <sup>2</sup> )	<b>1.799,00</b>	<b>1.635,45</b>	(m <sup>3</sup> )	<b>6.132,92</b>
<b>TROŠKOVI</b>					
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA-građ.</b>	(€/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00		
<b>Privođenje svrsi</b>					
<b>Komunalni doprinos</b>	(€/m <sup>3</sup> )	18,52	113.603,08		
<b>Vodni doprinos</b>	(€/m <sup>3</sup> )	3,00	17.270,40		
<b>Priključci, geodezija, geomehanika</b>	(€)		6.000,00		
<b>Projektiranje, nadzor, konzalting</b>	(€)	5%	85.452,50		
<b>PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO</b>	(€)		222.325,98		
<b>Izgradnja</b>					
zgrade	(€/m <sup>2</sup> )	950,00	1.709.050,00		
Ostalo-okoliš, prometnice instalacije i slično	(€/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00		
<b>IZGRADNJA UKUPNO</b>	(€)		1.709.050,00		
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (€)</b>				1.931.375,98	
<b>Umanjenja</b>					
<b>FK Matrica</b>	<b>A lokacija/tržište</b>	<b>B Zgrada općenito</b>		<b>C Stanje zgrade</b>	
<b>1</b> <b>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>optimalna lokacija*</li> <li>velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vrlo dobra infrastruktura</li> <li>vrlo dobro oblikovanje</li> <li>dobra prostorna organizacija</li> <li>visoka fleksibilnost</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>nema oštećenja</li> <li>puna stabilnost</li> <li>puna uporabivost</li> <li>daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>	
<b>2</b> <b>Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dobra lokacija*</li> <li>redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vrlo dobra infrastruktura</li> <li>dobro oblikovanje</li> <li>dobra prostorna organizacija</li> <li>dovoljna fleksibilnost</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>mala oštećenja</li> <li>puna stabilnost</li> <li>još dobra uporabivost</li> <li>daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>	
<b>3</b> <b>Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>srednja lokacija*</li> <li>još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dovoljna infrastruktura</li> <li>prosječno oblikovanje</li> <li>prosječna prostorna organizacija</li> <li>umjerena fleksibilnost</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>jasna oštećenja</li> <li>smanjena stabilnost</li> <li>prosječna uporabivost</li> <li>daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>	

<b>4</b> <b>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> <b>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
<b>FK Faktor korištenja zgrade</b>	<b>1,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

#### Izračun

Starost građevine (G)	god.	<b>23</b>			
Održiv Vijek Korištenja (OVK)	god.	<b>80</b>			
Preostali Vijek Korištenja	god.	57			
Odabrani faktor korištenja	FK	3,0			
Relativna starost (G/OVK)		29%			
OOVK	<b>49%</b>	39,20			
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	god.	40,80			
Linearni otpis		0,51			
<b>REKAPITULACIJA</b>					
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	0,00	0,00			<b>0,00</b>
<b>PRIVOĐENJE SVRSI</b>					<b>222.325,98</b>
<b>IZGRADNJA UKUPNO</b>	1.799,00	950,00	0,51		<b>837.434,50</b>
					<b>0,00</b>
<b>SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (€)</b>					<b>1.059.760,48</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>					<b>1.060.000,00</b>
<b>Koeficijent prilagodbe tržištu -1,0 TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)</b>					<b>1.060.000,00</b>

### 3.5.2. Zaključak

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost vile „Arausa“ troškovnom metodom iznosi **1.060.000,00 € odnosno 7.992.400,00 kn.**

### 3.6.1. PROCJENA TROŠKOVNOM METODOM – Turistička građevina „Borik“

<b>BORIK</b>				
Parcela	(m <sup>2</sup> )	<b>0,00</b>	Godina procjene	<b>2022</b>
Tlocrt objekata	(m <sup>2</sup> )	<b>412,00</b>	Godina izgradnje	<b>2020</b>
Okoliš	(m <sup>2</sup> )	<b>0,00</b>		

Zgrada	POVRŠINA	BRUTO	KVP	NAPOMENA	
Zgrada	(m <sup>2</sup> )	825,06	791,95		
				VOLUMEN	
Zgrada ukupno	(m <sup>2</sup> )	825,06	791,95	(m <sup>3</sup> )	2.742,13
<b>TROŠKOVI</b>					
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA-grad.	(€/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00		
<b>Privođenje svrsi</b>					
Komunalni doprinos	(€/m <sup>3</sup> )	18,52	48.905,57		
Vodni doprinos	(€/m <sup>3</sup> )	3,00	7.920,58		
Priključci, geodezija, geomehanika	(€)		4.000,00		
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	5%	33.002,40		
<b>PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO</b>	(€)		<b>93.828,55</b>		
<b>Izgradnja</b>					
zgrade	(€/m <sup>2</sup> )	800,00	660.048,00		
Ostalo-okoliš, prometnice instalacije i slično	(€/m <sup>2</sup> )	0,00	0,00		
<b>IZGRADNJA UKUPNO</b>	(€)		<b>660.048,00</b>		
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (€)</b>				<b>753.876,55</b>	
<b>Umanjenja</b>					
FK Matrica	A lokacija/tržište	B Zgrada općenito		C Stanje zgrade	
<b>1</b> Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>optimalna lokacija*</li> <li>velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vrlo dobra infrastruktura</li> <li>vrlo dobro oblikovanje</li> <li>dobra prostorna organizacija</li> <li>visoka fleksibilnost</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>nema oštećenja</li> <li>puna stabilnost</li> <li>puna uporabivost</li> <li>daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>	
<b>2</b> Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>dobra lokacija*</li> <li>redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vrlo dobra infrastruktura</li> <li>dobro oblikovanje</li> <li>dobra prostorna organizacija</li> <li>dovoljna fleksibilnost</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>mala oštećenja</li> <li>puna stabilnost</li> <li>još dobra uporabivost</li> <li>daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>	
<b>3</b> Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>srednja lokacija*</li> <li>još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dovoljna infrastruktura</li> <li>prosječno oblikovanje</li> <li>prosječna prostorna organizacija</li> <li>umjerena fleksibilnost</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>jasna oštećenja</li> <li>smanjena stabilnost</li> <li>prosječna uporabivost</li> <li>daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>	
<b>4</b> Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>umjerena lokacija*</li> <li>mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dovoljna infrastruktura</li> <li>umjereno oblikovanje</li> <li>umjerena prostorna organizacija</li> <li>mala fleksibilnost</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>jasna oštećenja</li> <li>smanjena stabilnost</li> <li>smanjena uporabivost</li> <li>daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>	
<b>5</b> Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nedovoljna infrastruktura</li> <li>umjereno oblikovanje</li> <li>nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>bez fleksibilnosti</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>znatna oštećenja</li> <li>smanjena stabilnost</li> <li>nedovoljna uporabivost</li> <li>daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>	

Izračun				
Starost građevine (G)	god.	2		
Održiv Vijek Korištenja (OVK)	god.	80		
Preostali Vijek Korištenja	god.	78		
Odabrani faktor korištenja	FK	3,0		
Relativna starost (G/OVK)		3%		
OOVK	58%	46,40		
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	god.	33,60		
Linearni otpis		0,42		
<b>REKAPITULACIJA</b>				
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	0,00	0,00		<b>0,00</b>
<b>PRIVOĐENJE SVRSI</b>				<b>93.828,55</b>
<b>IZGRADNJA UKUPNO</b>	825,06	800,00	0,42	<b>382.827,84</b>
Odbitak za legalizaciju zgrade				<b>28.899,62</b>
<b>SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (€)</b>				<b>447.756,76</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>				<b>448.000,00</b>
<b>Koeficijent prilagodbe tržištu -1,0 TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)</b>				<b>448.000,00</b>

### 3.6.2. Zaključak

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost turističke građevine „Borik“ troškovnom metodom iznosi **448.000,00 € odnosno 3.377.920,00 kn.**

### 3.7. Ukupna rekapitulacija

Građevina	Iznos u €	Iznos u kn
Hotel "Punta"	6.508.000,00 €	49.070.320,00 kn
Vila "Arausa"	1.060.000,00 €	7.992.400,00 kn
Turistička građevina "Borik"	448.000,00 €	3.377.920,00 kn
Zemljište	4.960.000,00 €	37.398.400,00 kn
	<b>12.976.000,00 €</b>	<b>97.839.040,00 kn</b>

#### 4. IZJAVA O NEOVISNOSTI VJEŠTAKA

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procjenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

#### OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. 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 moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju 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 objiju strana.

## 5. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Naručitelj	<b>HOTELI VODICE d.d.</b> <b>Ulica Grgura Ninskog 1,</b> <b>22211 Vodice</b> <b>OIB: 94858559872</b>
adresa nekretnine	<b>Grgura Ninskog 1, 22 211 Vodice</b>
opis nekretnine	<b>Hotel „Punta“, vila „Arausa“, turistička građevina „Borik“ i pripadajuće građevinsko zemljište</b>
vlasništvo i identifikacija čestica	z.k.č. 479/2, 480/1, 480/2, 480/3, 481/1, 481/2, 482, 487/1, 488/1, 511/1, 511/2, 559, 563, 571/4, 571/5 i 2180/1 upisane u zk.ul.br 7981, 6578, 7979, 7014, 2953, 88, 2952, 2112 i 2939 k.o. Vodice u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku.
datum kakvoće nekretnine	22. studenog 2022. godine
datum vrednovanja procjene	22. studenog 2022. godine
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
pretpostavka procjene	Ponuda na otvorenom tržištu
poštena tržišna vrijednost građevinskog zemljišta iznosi	<b>4.960.000,00 €</b> odnosno <b>37.398.400,00 kn</b> (prema srednjem tečaju HNB od 22. studenog 2022. godine)
<b>poštena tržišna vrijednost Hotela „Punta“, vile „Arausa“ i turističke zgrade „Borik“ sa pripadajućim zemljištem iznosi</b>	<b>12.976.000,00 €</b> odnosno <b>97.839.040,00</b> (prema srednjem tečaju HNB od 22. studenog 2022. godine)
potvrđuje:	<b>Marko Konta, ing.građ.</b> <b>stalni sudski vještak za graditeljstvo</b>



## 5. Prilozi

### Fotodokumentacija – Hotel „Punta“





Fotodokumentacija -vila „Arausa“





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 18:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 88

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10591/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-12287/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-20874/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	559	NEPLODNO ZEMLJIŠTE			157	
		UKUPNO:			157	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HOTELI VODICE D.D. VODICE	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559872.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 18:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 1288

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10591/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-17549/2022, Z-18185/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	477/1	ŠUMA			212	
2.	477/2	ŠUMA			26	
3.	484	VRT				
		UKUPNO:			238	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 RUDAN D.O.O., OIB: 84430586938, 9.RUJAN 1H, 52341 ŽMINJ, HRVATSKA	FIDUCIJARNO VLASNIŠTVO SA IMENA HOTELI VODICE D.D., GRGURA NINSKOG 1, VODICE
1.3	Zaprimljeno 24.12.2020.g. pod brojem Z-18100/2020  ZABILJEŽBA, da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 21.347.000,00 kuna (dvadeset jedan milijun tristo četrdeset sedam tisuća kuna), uvećano za ugovorene kamate i troškove od dana dospijanja do dana namirenja vjerovnika.	na 1 (1.2)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
4.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559672.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE
5.1	Zaprimljeno 17.01.2014. broj Z-345/14  Temeljem Rješenja Županijskog suda u Šibeniku posl. br. G2-838/2013-2 od 13. siječnja 2014. g. zabilježuje se postupak koji se vodi kod Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Šibenik pod br. klasa: UP/I-350-06/11-01/5, na čest. 477 i 484 k.o. Vodice, pod prvenstvenim redom zabilježbe žalbe, pod Z-2008/13	ZABILJEŽBA SPORA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 18:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 1814

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10591/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-18185/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	570/1	ORANICA			540	
2.	570/2	ORANICA			30	
		UKUPNO:			570	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1  RUDAN D.O.O., OIB: 84430586938, 9.RUJAN 1H, 52341 ŽMINJ, HRVATSKA	FIDUCIJARNO VLASNIŠTVO SA IMENA: HOTELI VODICE D.D., GRGURA NINSKOG 1, VODICE
4.2	Zaprimljeno 24.12.2020.g. pod brojem Z-18100/2020  ZABILJEŽBA, da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 21.347.000,00 kuna (dvadeset jedan milijun tristo četrdeset sedam tisuća kuna), uvećano za ugovorene kamate i troškove od dana dospijanja do dana namirenja vjerovnika.	na 4 (4.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559872.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 18:50

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 2821

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10591/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-17549/2022, Z-18185/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	510/2	ZGRADA, PUT I ŠUMA			2634	
		UKUPNO:			2634	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.03.2012. broj Z-2113/12	
2.1	Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Nar. nov. Br. 90/11), zabilježuje se da je za kat. čest. 510/2 priloženo Rješenje o odobrenju za gradnju od 11. travnja 1968. god. Broj: 05-UIPI-962/1-1968 Skupštine općine Šibenik, Odjela za upravno pravne poslove čiji izvornik se nalazi u zbirci isprava pod posl. br. Z-8936/11 ovog suda i Potvrda od 07. veljače 2012. god. Klasa: 362-01/12-18/72, Ur. broj: 531-07-1-19-12-68 Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprave za inspekcijske poslove, Odjela inspekcijskog nadzora.	ZABILJEŽBA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	RUDAN D.O.O., OIB: 84430586938, 9.RUJAN 1H, 52341 ŽMINJ, HRVATSKA	FIDUCIJARNO VLASNIŠTVO SA IMENA: HOTELI VODICE D.D., GRGURA NINSKOG 1, VODICE
1.3	Zaprimljeno 24.12.2020 g. pod brojem Z-18100/2020  ZABILJEŽBA, da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 21.347.000,00 kuna (dvadeset jedan milijun tristo četrdeset sedam tisuća kuna), uvećano za ugovorene kamate i troškove od dana dospjeća do dana namirenja vjerovnika.	na 1 (1,2)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022 18:52

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 2939

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1324/2022

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-20874/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2180/1 ZGR	ZGRADA I DVOR			1757	
		UKUPNO:			1757	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.04.2012. broj Z-2808/12	
1.1	Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 90/11) zabilježuje se da je za nekretninu označenu kao kat.čest. 2180 ZGR priloženo Rješenje o odobrenju za gradnju od 11. travnja 1968. Broj: 05-Upl-962/1-1968. Skupštine Općine Šibenik - Odjela za upravno pravne poslove te Potvrda od 9. ožujka 2012. Klasa: 362-01/12-18/72 Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - Uprave za inspekcijske poslove	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HOTELI VODICE D.D. VODICE	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>	
1.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559872.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 18:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 2952

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10591/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-12287/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-20874/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	563	VRT				
		UKUPNO:				

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HOTELI VODICE D.D. VODICE	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559872.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 18:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 2953

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10591/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-12287/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-20874/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	487/1	ŠUMA			112	
2.	488/1	ŠUMA			14	
		UKUPNO:			126	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HOTELI VODICE D.D. VODICE	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559872.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 19:01

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 2978

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10591/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-17549/2022, Z-18185/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	485	VRT				
		UKUPNO:				

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	RUDAN D.O.O., OIB: 84430586938, 9.RUJAN 1H, 52341 ŽMINJ, HRVATSKA	FIDUCIJARNO VLASNIŠTVO SA IMENA: HOTELI VODICE D.D., GRGURA NINSKOG 1, VODICE
1.3	Zaprimljeno 24.12.2020.g. pod brojem Z-18100/2020  ZABILJEŽBA, da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 21.347.000,00 kuna (dvadeset jedan milijun tristo četrdeset sedam tisuća kuna), uvećano za ugovorene kamate i troškove od dana dospjeća do dana namirenja vjerovnika.	na 1 (1,2)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559872.	ZABILJEŽBA PRESTEČAJNE NAGODBE

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI C IJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 19:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 3013

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10591/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-18185/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	491/1	ORANICA			46	
2.	491/3	ORANICA			90	
3.	491/4	ORANICA			60	
		UKUPNO:			196	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 RUDAN D.O.O., OIB: 84430586938, 9.RUJAN 1H, 52341 ŽMINJ, HRVATSKA	FIDUCIJARNO VLASNIŠTVO SA IMENA: HOTELI VODICE D.D., GRGURA NINSKOG 1, VODICE
1.3	Zaprimljeno 24.12.2020.g. pod brojem Z-18100/2020  ZABILJEŽBA, da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 21.347.000,00 kuna (dvadeset jedan milijun tristo četrdeset sedam tisuća kuna), uvećano za ugovorene kamate i troškove od dana dospijanja do dana namirenja vjerovnika.	na 1 (1.2)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559672.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 19:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 3014

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10591/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-17549/2022, Z-18185/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	568/2	ORANICA			233	
2.	568/5	ORANICA			22	
		UKUPNO:			255	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1  RUDAN D.O.O., OIB: 84430586938, 9.RUJAN 1H, 52341 ŽMINJ, HRVATSKA	FIDUCIJARNO VLASNIŠTVO S IMENA: HOTELI VODICE D.D., GRGURANINSKOG 1, VODICE
1.3	Zaprimljeno 24.12.2020.g. pod brojem Z-18100/2020  ZABILJEŽBA, da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 21.347.000,00 kuna (dvadeset jedan milijun tristo četrdeset sedam tisuća kuna), uvećano za ugovorene kamate i troškove od dana dospijanja do dana namirenja vjerovnika.	na 1 (1,2)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559872.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 19:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 6578

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10591/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-12287/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-20874/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	480/1	ORANICA			11	
		UKUPNO:			11	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HOTELI VODICE D.D. VODICE	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559872.	ZABILJEŽBA PRESTEČAJNE NAGODBE

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 19:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 7014

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10591/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-12287/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-20874/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	480/3	ORANICA			44	
2.	481/1	VRT				
3.	481/2	VRT				
4.	482	VRT				
		UKUPNO:			44	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HOTELI VODICE D.D. VODICE	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559872.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 19:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 7979

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10591/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-12287/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-20874/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	480/2	ORANICA			3	
		UKUPNO:			3	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HOTELI VODICE D.D. VODICE	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559872.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Pred. 22. prosinca 2006. Z-8033/06  "SPOREDNI ULOŽAK"  Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 21. prosinca 2006. OU-686/06 i OU-685/06 sve jav. bilj. Ljiljanka Malenica uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zaloga.		
	1.2 - za iznos od 3.161.946,67 CHF - sastojeći od glavnice 2.400.000,00 CHF, ugovorne kamate u orijentacijskom iznosu od 486.946,67 CHF, zatezne kamate u CHF orijentacijskom iznosu od 250.000,00 CHF, predvidljivih troškova od 25.000,00 CHF, <b>NLB INTERFINANZ A.G. ZURICH, BEETHOVENSTRASSE 48</b>	3.161.946,67	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 19:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 7981

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10591/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-12287/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-20874/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	479/2	ORANICA			136	
2.	511/1	ŠUMA			1378	
3.	511/2	ŠUMA			12	
		UKUPNO:			1526	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HOTELI VODICE D.D. VODICE, GRGURA NINSKOG 1.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559872.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 19:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 8834

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10591/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-17549/2022, Z-18185/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	562	VRT				
		UKUPNO:				

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	RUDAN D.O.O., OIB: 84430586938, 9.RUJAN 1H, 52341 ŽMINJ, HRVATSKA	FIDUCIJARNO VLASNIŠTVO SA IMENA: HOTELI VODICE D.D.
1.3	Zaprimljeno 24.12.2020.g. pod brojem Z-18100/2020  ZABILJEŽBA, da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 21.347.000,00 kuna (dvadeset jedan milijun tristo četrdeset sedam tisuća kuna), uvećano za ugovorene kamate i troškove od dana dospijeha do dana namirenja vjerovnika.	na 1 (1.2)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559672.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 19:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 9224

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9763/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-17549/2022, Z-18185/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	564/1	ORANICA			21	
		UKUPNO:			21	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 RUDAN D.O.O., OIB: 84430586938, 9.RUJAN 1H, 52341 ŽMINJ, HRVATSKA	FIDUCIJARNO VLASNIŠTVO SA IMENA: HOTELI VODICE D.D.
1.3	Zaprimljeno 24.12.2020.g. pod brojem Z-18100/2020  ZABILJEŽBA, da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 21.347.000,00 kuna (dvadeset jedan milijun tristo četrdeset sedam tisuća kuna), uvećano za ugovorene kamate i troškove od dana dospjeća do dana namirenja vjerovnika.	na 1 (1.2)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559872.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 16.11.2022. 19:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 9445

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9763/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-17549/2022, Z-18185/2022

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	756 ZGR	ZGRADA				PRIPIS IZ ULOŠKA 1206
		UKUPNO:				

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.04.2012. broj Z-2807/12	
2.1	Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 90/11) zabilježuje se da je za nekretninu označenu kao kat. čest. 756 ZGR zgrada priloženo Rješenje o odobrenju za gradnju od 11. travnja 1968. Broj: 05-Upl-962/1-1968. Skupštine Općine Šibenik - Odjela za upravno pravne poslove te Potvrda od 9. ožujka 2012. Klasa: 362-01/12-18/72 Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - Uprave za inspekcijske poslove.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b>	
	<b>RUDAN D.O.O., OIB: 84430586938, 9.RUJAN 1H, 52341 ŽMINJ, HRVATSKA</b>	FIDUCIJARNO VLASNIŠTVA SA IMENA: HOTELI VODICE D.D.
1.3	Zaprimljeno 24.12.2020.g. pod brojem Z-18100/2020  ZABILJEŽBA, da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 21.347.000,00 kuna (dvadeset jedan milijun tristo četrdeset sedam tisuća kuna), uvećano za ugovorene kamate i troškove od dana dospjeća do dana namirenja vjerovnika.	na 1 (1,2)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>	
2.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6651/13  Na temelju Rješenju od 22. kolovoza 2013. g. Klasa: UPI/110/07/13-01/4625; Ur. br.: 04-06-13-4625-24 Financijske Agencije u Zagrebu zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom HOTELI VODICE dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, Grgura Ninskog 1, Vodice, OIB: 94858559872.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE

### Obrazloženje

Tužitelj u tužbi i tijekom raspravljanja ističe da su predmet postupka čest. zem. br. 57/14, upisana kao ograničena površina 457 m<sup>2</sup> i čest. zem. br. 57/15, upisana kao ograničena površina 154 m<sup>2</sup> Z.U. 2112 k.o. Vodice na kojima je upisana tužena ad2, predniza tuženika ad1 i ad5 Luca Jurčev koja je upisana i kao Luca Jurčev Barbin ž. Ante, na imenu prednika tuženika ad3, ad6 i ad7 Ivana Čičin – Šaina i na imenu prednika tuženika ad4 i ad8, te da takav upis egzistira u posjedovnom listu br. 127 k.o. Vodice.

Međutim da je takav upis suvlasništva pogrešan jer da je tužitelj izvanknjižni vlasnik i posjednik nekretnina koje u naravi predstavljaju sastavni dio hotelskog kompleksa Puntla – uređeni okoliš hotela Puntla.

Naime, da je Hotel Puntla kao i ostale prateće sadržaje istog izgradilo društveno poduzeće Vodičanka i da sve što predstavlja sastavni dio kompleksa je dio procijenjenog društvenog kapitala koji je u postupku pretvorbe unesena u Vodičanku d.d. Vodice.

Hotelski kompleks i nekretnine ovog postupka da su izgrađene i uređene u vrijeme dok je zemljište bilo u društvenom vlasništvu i da je društveno poduzeće Vodičanka d.d. Vodice bilo nositelj prava korištenja, pa da je pretvorbom društvenog vlasništva sve to postalo vlasništvo Vodičanka d.d. Vodice i potom njegovog pravnog sljednika Hoteli Vodice d.d.

Nadalje, da je odlukom Glavne Skupštine trgovačkog društva Vodičanka d.d. Vodice od dana 31. ožujka 2006.g. izvršena podjela razdvajanjem s osnivanjem dva nova trgovačka društva: Olympia Vodice d.d. Vodice i Hoteli Vodice d.d. Vodice s istodobnim prijenosom svih dijelova imovine na dva nova trgovačka društva, pa da su prilikom razdvajanja trgovačkom društvu Hoteli Vodice d.d. pripale sve nekretnine i pokretne, imovina, prava i obveze Vodičanke d.d. koje su na dan 31. prosinca 2005.g. bile u vlasništvu odnosno pripadale, teretila i obvezivale Vodičanku d.d. i koju su položene u okviru kompleksa Hotel Puntla iz rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju klasa: UPJ/943-01/9702/114 od dana 06. svibnja 1997.g. pod točkom 2.

Dalje, da je između tužitelja i tužene ad2, te pravnih prednika tuženika ranije pred Općinskim sudom u Šibeniku vođen postupak pod poslovnim brojem P-1424/2012 (ranije P-2555/2006) u kojoj je pravomoćnom presudom, P-2555/2006 i pravomoćnom presudom P-1425/2012 utvrđeno tužiteljevo pravo vlasništva na fizički određeniom dijelu čest. zem. br. 57/11 k.o. Vodice površine 1152 m<sup>2</sup> koji je označene slovima C-D-I-C na skici mjesta očevida vještaka mjernika Nada Bodanović od dan 14. svibnja 2007.g.

Predmetne nekretnine čest. zem. br. 57/14 i čest. zem. br. 57/15 k.o. Vodice da su nastale parcelacijom malične nekretnine čest. zem. br. 57/11 k.o. Vodice upravo iz fizičkog dijela čest. zem. br. 57/11 k.o. Vodice površine 1152 m<sup>2</sup> koji je označene slovima C-D-I-C na skici mjesta očevida vještaka mjernika Nada Bodanović od dan 14. svibnja 2007.g.

Nadalje, da je prednik tužitelja turističko – ugostiteljskom poduzeću Vodičanka rješenje od dana 28. prosinca 1967.g. Odljeli za financije Skupštine općine Šibenik dodijelio na korištenje niz čestica među kojima je i čest. zem. br. 57/11 k.o. Vodice u površini od 1395 m<sup>2</sup> u svrhu izgradnje hotelsko – turističkog naselja "Borik" i da je



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU

### U IME REPUBLIKE HRVATSKE PRESUDA

Općinski sud u Šibeniku, po sudu Kresimiru Kričicu, kao sudu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Hoteli Vodice dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, OIB: 94856559872, Vodice, Grgura Ninskog 1, kojeg zastupa punomoćnik Sonja Bulić, odvjetnica u Puli, protiv tuženika: 1. Ksenije Jurčev – Raković iz Velikog Polja, Poljska 15, kao nasljednika pokojne Luca Jurčev, OIB: 03574890074, 2. Katica Brahmaier, Robert – Koch strasse 24, 76504 Villingen – Schwemmingen, Republika Njemačka, OIB: 38198987349, 3. Iskre Čičin Šain iz Vodica, Blata 43c, kao nasljednica pokojnog Ivana Čičin – Šaina, koju zastupa punomoćnik Elen Kuvač, odvjetnica u Šibeniku, 4. Željka Čičin – Šaina iz Spilla, Antuna Branka Šmitca 52, nasljednika pokojnog Ante Čičin – Šaina i nasljednika pokojne Ant Čičin – Šain, kojeg zastupa punomoćnik Iva Balca Kerl, odvjetnica u Zajedničkom odvjetničkom uredu Balca u Šibeniku, 5. Ljiljane Jurčev – Poljićak iz Zagreba, Stjepana Ljubica Vojvode 6, kao nasljednika pokojne Luca Jurčev, 6. Ivone Biseri, Rue de St. Jean 14, 1203 Ženeva, Švicarska, kao nasljednica pokojnog Ivana Čičin – Šaina, koju zastupa punomoćnik Elen Kuvač, odvjetnica u Šibeniku i 7. Ivisia Čičin – Šaina, Route De Simel 22, EMS, Sans Siuci, 1185, Mont Surrolle, Švicarska, kao nasljednik pokojnog Ivana Čičin – Šaina, kojeg zastupa punomoćnik Elen Kuvač, odvjetnica u Šibeniku i radi utvrđenja prava vlasništva i uknjižbe, nakon provedene i zaključene glavne rasprave, dana 06. svibnja 2022.g. u nazočnosti zamjenika punomoćnika tužitelja Sonje Bulić, na ročištu objave, dana 10. lipnja 2022.g.

#### presudio je

I. Uvrđuje se da je tužitelj Hoteli Vodice d.d. Vodice, Grgura Ninskog 1, OIB: 94856559872, vlasnik za cijelo nekretnina katastarske oznake čest. zem. br. 57/14, upisana kao ograničena površina 457 m<sup>2</sup> i čest. zem. br. 57/15, upisana kao ograničena površina 154 m<sup>2</sup> Z.U. 2112 k.o. Vodice.

II. Ovlašćuje se tužitelj Hoteli Vodice d.d. Vodice da zatraži i postdi uknjižbu prava vlasništva za cijelo ime nekretnina opisanih u točki 1. Izeke ove presude uz istovremeni izbris tog prava s imenat: Ante Čičin – Šain pok. Jere, Ivan Čičin – Šain pok. Jere, Luca Jurčev Barbin ž. Ante, Katica Brahmaier ž. Valtara, Luca Jurčev, Ante Čičin – Šain pok. Jere, Ivan Čičin – Šain pok. Jere, Katica Brahmaier

III. Odbija se zahtjev tužitelja uza naknadu pamćnog troška kao neosnovan.

Pregledom zemljišne knjige utvrđeno je da su na čest. zem. br. 571/14, pašnjak, površine 457 m<sup>2</sup> i čest. zem. br. 571/5, oranica, površine 154 m<sup>2</sup>, Z.U. 2112 k.o. Vodice, kao suvlasnici upisani Ante Čičin Šain pok. Jere za 8/40 dijela, Ivan Čičin Šain pok. Jere za 8/40 dijela, Luca Juričev Barbin ž. Ante za 8/40 dijela, Katica Braxmaier ž. Valtira za 8/40 dijela, Luca Juričev za 5/40 dijela, Ante Čičin – Šain za 1/40 dijela, Ivana Čičin – Šain pok. Jere za 1/40 dijela i Katica Braxmaier za 1/40 dijela.

Uvidom u posjedovni list br. 127 k.o. Vodice utvrđeno je da je su čest. zem. br. 571/14, oranica, Puntla, površine 457 m<sup>2</sup> i čest. zem. br. 571/5, oranica, Puntla, površine 154 m<sup>2</sup>, kao suposjednici upisani Šinka Čičin – Šain ud. Jere za 1/5 dijela, Ante Čičin Šain pok. Jere za 1/5 dijela, Ivan Čičin Šain pok. Jere za 1/5 dijela, Luca Čičin Šain ž. Ante za 1/5 dijela i Katica Čičin – Šain ž. Valtira za 1/5 dijela.

Pregledom presude Općinskog suda u Šibeniku, P-1425/2012 od dana 30. lipnja 2016.g. razvidno je da je tužitelj Hoteli Vodice u odnosu na tuženika Luca Juričev i Katicu Braxmaier utvrđen vlasnikom fizički određenog dijela čest. zem. br. 571/1 k.o. Vodice površine 1152 m<sup>2</sup> koji je označne slovima C-D-I-C na skici mjesta očevida vještaka mjernika Nada Bodanović od dan 14. svibnja 2007.g., kao pravni prednik trgovačkog društva Vodičanka d.d. Vodice nastalog pretvorbom društvenog poduzeća Vodičanka Vodice koje je bilo nositelj prava upravljanja, korištenja i raspolaganja tog odvojenog dijela zemljište čestice još od 1967.g. makar u zemljišnoj knjizi nije upisano pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja na korist tog društvenog poduzeća, te da je na skici mjesta očevida od dana 24. svibnja 2007.g. vidljiv položaj, oblik i veličina dijela čest. zem. br. 571/1 k.o. Vodice površine 1152 m<sup>2</sup> koji je označne slovima C-D-I-C.

Nadalje, iz pregleda presude Županijskog suda u Šibeniku, Gž-36/2017 od dana 02. svibnja 2017.g. utvrđeno je da je odbijena djelomično žalba tuženika kao neosnovana i u odluci o glavnoj stvari da se potvrđuje presuda Općinskog suda u Šibeniku, P-1425/2012 od dana 30. lipnja 2016.g., te da se djelomično prihvaća žalba i preinačava odluka o pamičnom trošku na način da se nalaže tužitelju da u roku od petnaest dana tuženima naknadi pamični trošak u iznosu od 161.914,00 kuna.

Pregledom pamičnog postupka Općinskog suda u Šibeniku, P-1425/12 utvrđeno:

da je u pamičnom postupku tužitelja Hoteli Vodice d.d. protiv tuženika Ante Čičin Šaina, Ivana Čičin Šaina, Luca Juričev Barbin i Katicu Braxmaier presudom, P-2648/06 od dana 05. srpnja 2007.g. presuđeno da je tužitelj vlasnik fizički određenog dijela čest. zem. br. 571/1 k.o. Vodice površine 1152 m<sup>2</sup> koji je označne slovima C-D-I-C na skici mjesta očevida vještaka mjernika Nada Bodanović od dan 14. svibnja 2007.g., kao pravni prednik trgovačkog društva Vodičanka d.d. Vodice nastalog pretvorbom društvenog poduzeća Vodičanka Vodice koje je bilo nositelj prava upravljanja, korištenja i raspolaganja tog odvojenog dijela zemljište čestice još od 1967.g. makar u zemljišnoj knjizi nije upisano pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja na korist tog društvenog poduzeća, da se utvrđuje da je tužitelj povukao dio tužbenog zahtjeva kojim traži uknjižbu prava vlasništva uz izbris postojećeg

nekretnina oduzeta iz posjeda dotadašnjih korisnika nacionaliziranog građevinskog zemljišta Čičin – Šaina, pa da je sukladno odredbi čl. 360 i 361. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pravo korištenja predmetnom nekretnom prednika tužitelja pretvoreno u pravo vlasništva Vodičanke d.d. i da je naknadno temeljem ugovora o uređenju pripadajuća prava vlasništva na nekretninama i uređenju određenih pravnih odnosa glede inovine, prava i obveza sklopljenog između Olympia Vodice d.d. i Hoteli Vodice d.d. od dan 17. srpnja 2006.g. pravo vlasništva nekretnina je pripalo tužitelju.

Stoga da predlaže da sud nakon provedenog postupka donese presudu kojom se prihvaća tužbeni zahtjev tužitelja.

Tuženi ad3 Iskra Čičin Šain, ad6 Ivona Biseri i ad7 Ivis Čičin Šain su podneskom od dana 03. ožujka 2020.g. priznali tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja. Preostali tuženi se nisu protivili tužbi i tužbenom zahtjevu tužitelja.

Tijekom postupka sud je izveo sljedeće dokaze:

1. pregledom presude Općinskog suda u Šibeniku, P-1425/2012 od dana 30. lipnja 2016.g. i skice mjesta očevida od dana 24. svibnja 2007.g.
2. pregledom presude Županijskog suda u Šibeniku, Gž-36/2017 od dana 02. svibnja 2017.g.
3. pregledom pamičnog spisa Općinskog suda u Šibeniku, P-1425/12
4. pregledom zemljišne knjige
5. pregledom prijavnog lista, klasa: 932-06/14-02/427, urbroj: 541-24-211-14-2
6. pregledom Odluke Glavne skupštine trgovačkog društva Vodičanka d.d. Vodice od dana 31. ožujka 2016.g. o podjeli
7. pregledom rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju klasa: UPI/ 943-01/97-02/114 od dana 06. svibnja 1997.g.
8. pregledom rješenja od dana 28. prosinca 1967.g. Odljel za financije Skupštine općine Šibenik, broj: 03-12952/1-1967
9. pregledom Ugovora o utvrđenju pripadanja prava vlasništva na nekretninama i uređenju određenih pravnih odnosa glede imovine, prava i obveza sklopljenog između Olympia Vodice d.d. i Hoteli Vodice d.d. od dana 17. srpnja 2006.g.
10. pregledom djelokupnog spisa

Tužbeni zahtjev tužitelja je osnovan u cijelosti.

U ovoj pravnoj stvari tužitelj traži da se utvrdi da je tužitelj Hoteli Vodice d.d. Vodice, Grgura Ninskog 1, OIB: 94858559872, vlasnik za cijelo nekretnina katastarske oznake čest. zem. br. 571/4, upisana kao oranica površine 457 m<sup>2</sup> i čest. zem. br. 571/5, upisana kao oranica površine 154 m<sup>2</sup> Z.U. 2112 k.o. Vodice, te d se ovlasti da temeljem presude zatraži i postdi uknjižbu prava vlasništva za cijelo na ime nekretnina opisanih u točki 1. Izreke ove presude uz istovremeni izbris tog prava s imena: Ante Čičin – Šain pok. Jere, Ivan Čičin – Šain pok. Jere, Luca Juričev Barbin ž. Ante, Katica Braxmaier ž. Valtira, Luca Juričev, Ante Čičin – Šain pok. Jere, Ivan Čičin – Šain pok. Jere, Katica Braxmaier.

- da presudom Županijskog suda u Šibeniku, Gž-36/2017 od dana 02. svibnja 2017. g. odbijena djelomično žalba tuženika kao neosnovana i u odluci o glavnoj stvari da se potvrđuje presuda Općinskog suda u Šibeniku, P-1425/2012 od dana 30. lipnja 2016. g., te da se djelomično prihvaća žalba i preinačava odluka o parničnom trošku na način da se nalaze tužitelju da u roku od petnaest dana tuženima naknadi parnični trošak u iznosu od 161.914,00 kuna
- da je presudom Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Rev-x 130/2018 od dna 07. rujna 2021. g. odbijena kao neosnovana revizija tuženika Luce Juritčev Barbin i Kalice Braxmaier protiv presude Županijskog suda u Šibeniku, Gž-36/2017 od dana 02. svibnja 2017. g.

Pregledom rješenja od dana 28. prosinca 1967. g. Odjel za financije Skupštine općine Šibenik, broj: 03-12952/1-1967 (priloženog u parničnom spisu P-1425/2012) utvrđeno je da je na temelju čl. 37. i 40. Zakona o prometu zemljišta i zgrade (službeni list SFRJ broj 43/65) i Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta radi provedbe Zaključka Skupštine općine Šibenik broj 12952/1-ZS-1967 od dana 28. lipnja 1967. g. u svrhu izgradnje hotelsko – turističkog naselja Bonk u Vodicama dodijelio na korištenje trgovačkog – ugostiteljskom poduzeću Vodica d.o.o. građevinsko neizgrađeno zemljište u društvenom vlasništvu, uz nekretnine koje nisu predmet ovog postupka, dio čest. zem. br. 571/1 k.o. Vodice, površine cca 1395 m<sup>2</sup>, bivše vlasništvo Jerka Čičin – Šalina, kao i da je dio čest. zem. br. 571/1 k.o. Vodice, površine cca 1395 m<sup>2</sup> oduzima iz posjeda dosadašnjeg korisnika nacionaliziranog građevinskog zemljišta, da će se posebnim rješenjem Odjela za financije Skupštine općine Šibenik u smislu čl. 47. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta odrediti visina naknade za oduzeto zemljište i da je novi korisnik dužan u roku od tri godine računajući od dana dostave rješenja sagraditi hotelsko – turističko naselje čija će veličina i ostali uvjeti biti propisani u rješenju o lokaciji Odjela za privredu i komunalne poslove Skupštine općine Šibenik.

Pregledom rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju klasa: UPI/ 943-01/97-02/114 od dana 06. svibnja 1997. g. (priloženog u parničnom spisu P-1425/2012) koje je izdano temeljem čl. 42. Zakona o privatizaciji (Narodne novine br. 21/96) utvrđeno je da je u postupku pretvorbe društvenog poduzeća HTP Vodica d.o.o. temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine br. 19/91, 83/92, 94/93, 8/95) u vrijednost temeljenog kapitala na lokaciji Vodice, Objekti hotela Punita, Pogon konfekcije i Snack bar procijenjeni dio čest. zem. br. 571/1, Vodice, površine 1395 m<sup>2</sup>.

Nadalje, iz pregleda Odluke Glavne skupštine trgovačkog društva Vodica d.o.o. vodice od dana 31. ožujka 2016. g. razvidno je da je odošren Plan podjele društva Vodica d.o.o. od dana 13. veljače 2006. g. kojim se razdvaja društvo Vodica d.o.o. istodobnim priloženom svih dijelova imovine Vodica d.o.o. kao društva koji se djeli, uz njegov pristanak bez provođenja likvidacije, na dva nova društva Olympia Vodice d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam i Hotel Vodice d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam koji se osnivaju radi provođenja razdvajanja s osnivanjem.

- upisa, da su tuženi ad3 i ad4 dužni platiti trošak tužitelju u iznosu od 14.795,76, te da je rješenjem, P-264/06 od dana 09. srpnja 2007. g. dopunjena presuda, P-264/06 od dana 05. srpnja 2007. g. dodavanjem nove točke izreke kojom se odbija kao neosnovan prigovor dvostruke litispendencije;
- da je rješenjem Županijskog suda u Šibeniku, Gž-1410/2007 od dana 03. svibnja 2010. g. djelomično odbijena žalba tuženika ad3 i ad4 kao neosnovana u odnosu na rješenje o odbijanju prigovora dvostruke litispendencije i potvrđena presuda, da je djelomično uvažena žalba tuženika ad3 i ad4 u odnosu na utvrđenje da je tužitelj vlasnik fizički određenog dijela čest. zem. br. 571/1 k.o. Vodice površine 1152 m<sup>2</sup> koji je označene slovom C-D-I-C na skici mjesta očevida vještaka njemnika Nada Bodanović od dan 14. svibnja 2007. g i u odnosu na odluku o parničnom trošku i ukinuta presuda i preimtet vraćen u tom dijelu na ponovno suđenje, te da je uvažena žalba tuženika ad1 i da se preinačuje odluka o trošku u odnosu na tuženika ad1 na način da se odbija zahtjev za naknadu parničnog troška;
- da je u ponovnom postupku između tužitelja Hotel Vodice d.d. protiv tuženika Ante Čičin Šalina, Ivana Čičin Šaina, Luce Juritčev Barbin i Kalice Braxmaier presudom, P-2202/2010 od dana 28. listopada 2010. g. presuđeno da je tužitelj vlasnik fizički određenog dijela čest. zem. br. 571/1 k.o. Vodice površine 1152 m<sup>2</sup> koji je označene slovom C-D-I-C na skici mjesta očevida vještaka njemnika Nada Bodanović od dan 14. svibnja 2007. g., kao pravni prednik trgovačkog društva Vodica d.o.o. Vodice nastalog pretvorbom društvenog poduzeća Vodica d.o.o. koje je bilo nositelj prava upravljanja, korištenja i raspolaganja tog odvojenog dijela zemljište čestice još od 1967. g. makar u zemljišnoj knjizi nije upisano pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja na konist tog društvenog poduzeća, te da su tuženi ad3 i ad4 dužni naknaditi tužitelju trošak u iznosu od 139.479,62 kune;
- da je rješenjem Županijskog suda u Šibeniku, Gž-1941/2010 od dan 21. svibnja 2012. g. povodom žalbe tuženik ad3 i ad4 prihvaćena žalba, ukinuta presuda, P-2202/2010 od dana 28. listopada 2010. g., te predmet u odnosu na tuženike ad3 i ad4 vraćen na ponovnim postupak, dok u odnosu na tuženike ad1 i ad2 koji nisu podnijeli žalbu je presuda, P-2202/2010 postala pravomoćna;
- da je u ponovnom postupku donesena presuda Općinskog suda u Šibeniku, P-1425/2012 od dana 30. lipnja 2016. g. razvidno je da je tužitelj Hotel Vodice u odnosu na tuženike Lucu Juritčev i Katicu Braxmaier utvrđen vlasnikom fizički određenog dijela čest. zem. br. 571/1 k.o. Vodice površine 1152 m<sup>2</sup> koji je označene slovom C-D-I-C na skici mjesta očevida vještaka njemnika Nada Bodanović od dan 14. svibnja 2007. g., kao pravni prednik trgovačkog društva Vodica d.o.o. Vodice nastalog pretvorbom društvenog poduzeća Vodica d.o.o. koje je bilo nositelj prava upravljanja, korištenja i raspolaganja tog odvojenog dijela zemljište čestice još od 1967. g. makar u zemljišnoj knjizi nije upisano pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja na konist tog društvenog poduzeća;



- tuženika Luce Juritšev Barbin i Katice Braxmaier protiv presude Županijskog suda u Šibeniku, GZ-36/2017 od dana 02. svibnja 2017.g.
- rješenje od dana 28. prosinca 1967.g. Odlj za financije Skupštine općine Šibenik, broj: 03-12952/1-1967 (priloženog u pamićnom spisu P-1425/2012) prema kojem je na temelju čl. 37. i 40. Zakona o prometu zemljišta i zgrade (službeni list SFRJ broj 43/65) i Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta radi provedbe Zaključka Skupštine općine Šibenik broj 12952/1-25-1967 od dana 28. lipnja 1967.g. u svrhu izgradnje hotelsko – turističkog naselja Borik u Vodicama dodijelio na korištenje trgovačkog – ugostiteljskom poduzeću Vodičanka iz Vodica građevinsko neizgrađeno zemljište u društvenom vlasništvu, uz nekretnine koje nisu predmet ovog postupka, dio čest. zem. br. 571/1 k.o. Vodice, površine cca 1395 m<sup>2</sup>, bivše vlasništvo Jerka Čičin – Saina, kao i da je dio čest. zem. br. 571/1 k.o. Vodice, površine cca 1395 m oduzima iz posjeda dosadašnjeg korisnika nacionaliziranog građevinskog zemljišta, da će se posebnim rješenjem Ocjela za financije Skupštine općine Šibenik u smislu čl. 47. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta odrediti visina naknade za oduzeto zemljište i da je novi korisnik dužan u roku od tri godine računajući od dana dostave rješenja sagraditi hotelsko – turističko naselje čija će veličina i ostali uvjeti biti propisani u rješenju o lokaciji Ocjela za privredu i komunalne poslove Skupštine općine Šibenik.
  - rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju klasa: UP/I 943-01/97-02/114. od dana 06. svibnja 1997.g (priloženog u pamićnom spisu P-1425/2012) koje je izdano temeljem čl. 42. Zakona o privatizaciji (Narodne novine br. 21/96) prema kojem je u postupku pretvorbe društvenog poduzeća HTP Vodičanka Vodice temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine br. 19/91, 83/92, 94/93, 89/95) u vrijednost temeljenog kapitala na lokaciji Vodice, Objekt hotela Punta, Pogon konfekcije i Snack bar procijenjen dio čest. zem. br. 571/1, Vodice, površine 1395 m<sup>2</sup>;
  - odluku Glavne skupštine trgovačkog društva Vodičanka d.d. vodice od dana 31. ožujka 2016.g. prema kojoj je odobren Plan podjele društva Vodičanka od dana 13. veljače 2006.g. kojim se razdvaja društvo Vodičanka d.d. istodobnim prijenosom svih dijelova imovine Vodičanka d.d. kao društva koji se dijeli, uz njegov pristanak bez provođenja likvidacije, na dva nova društva Olympia Vodice d.d. za ugostiteljstvo i turizam i Hoteli Vodice d.d. za ugostiteljstvo i turizam koji se osnivaju radi provođenja razdvajanja s osnivanjem;
  - ugovor o utvrđenju pripadanja prava vlasništva na nekretninama i uređenju određenih pravnih odnosa glede imovine, prava i obveza prema kojem su dana 17. srpnja 2006.g. ugovor sklopile Olympia Vodice d.d. i Hoteli Vodice d.d. da su ugovorne stranke sveopći pravni sljednici trgovačkog društva Vodičanka d.d. Vodice na temelju Zakona o trgovačkim društvima i rješenja Trgovačkog suda u Šibeniku, broj Tt-06/182-3, Tt-06/183-4 i Tt-06/184-5 od dan 17. svibnja 2006.g. i da su nastali Odlukom Glavne skupštine Trgovačkog društva Vodičanka d.d. vodice od dana 31. ožujka 2016.g. kojim je odobren Plan podjele društva Vodičanka od dana 13. veljače 2006.g. kojim se razdvaja društvo Vodičanka d.d. istodobnim prijenosom svih dijelova imovine Vodičanka d.d. kao društva koji se dijeli, uz njegov pristanak bez provođenja

- društvenog poduzeća, da se utvrđuje da je tužitelj povukao dio tužbenog zahtjeva kojim traži ukrižbu prava vlasništva uz izbiti postojećeg upisa, da su tuženi ad3 i ad4 dužni platiti trošak tužitelju u iznosu od 14.795,76, te da je rješenjem, P-2646/08 od dana 09. srpnja 2007.g. dopunjena presuda, P-2646/06 od dana 05. srpnja 2007.g. dodavanjem nove točke izreke kojom se odbija kao neosnovan prigovor dvostruke litispendencije, da je rješenjem Županijskog suda u Šibeniku, GZ-1410/2007 od dana 03. svibnja 2010.g. djelomično odbijena žalba tuženika ad3 i ad4 kao neosnovana u odnosu na rješenje o odbijanju prigovora dvostruke litispendencije i potvrđena presuda, da je djelomično uvažena žalba tuženika ad3 i ad4 u odnosu na utvrđenje da je tužitelj vlasnik fizički određeno dijela čest. zem. br. 571/1 k.o. Vodice površine 1152 m<sup>2</sup> koji je označene slovima C-D-I-C na skici mjesta očevida vještaka mjerilnika Nada Bodanović od dan 14. svibnja 2007.g i u odnosu na odluku o pamićnom trošku i ukinuta presuda i predmet vraćen u tom dijelu na ponovno suđenje, te da je uvažena žalba tuženika ad1 i da se preinačuje odluka o trošku u odnosu na tuženika ad1 na način da se odbija zahtjev za naknadu pamićnog troška, da je u ponovnom postupku između tužitelja Hoteli Vodice d.d. protiv tuženika Ante Čičin Saina, Ivana Čičin Saina, Luce Juritšev Barbin i Katice Braxmaier presudom, P-2202/2010 od dana 28. listopada 2010.g. presuđeno da je tužitelj vlasnik fizički određenog dijela čest. zem. br. 571/1 k.o. Vodice površine 1152 m<sup>2</sup> koji je označene slovima C-D-I-C na skici mjesta očevida vještaka mjerilnika Nada Bodanović od dan 14. svibnja 2007.g., kao pravni prednik trgovačkog društva Vodičanka d.d. Vodice nastalog pretvorbom društvenog poduzeća Vodičanka Vodice koje je bilo nositelj prava upravljanja, korištenja i raspolaganja tog odvojenog dijela zemljište čestice još od 1967.g. makar u zemljišnoj knjizi nije upisano pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja na korist tog društvenog poduzeća, te da su tuženi ad3 i ad4 dužni naknaditi tužitelju trošak u iznosu od 139.479,62 kuna, -da je rješenjem Županijskog suda u Šibeniku, GZ-1941/2010 od dan 21. svibnja 2012.g. povodom žalbe tuženika ad3 i ad4 prihvaćena žalba, ukinuta presuda, P-2202/2010 od dana 28. listopada 2010.g., te predmet u odnosu na tuženika ad3 i ad4 vraćen na ponovnim postupak, dok u odnosu na tuženike ad1 i ad2 koji nisu podnijeli žalbu je presuda, P-2202/2010 postala pravomoćna, da je u ponovnom postupku donesena presuda Općinskog suda u Šibeniku, P-1425/2012 od dana 30. lipnja 2016.g. razvidno je da je tužitelj Hoteli Vodice u odnosu na tuženike Luce Juritšev i Katice Braxmaier utvrđen vlasnikom fizički određenog dijela čest. zem. br. 571/1 k.o. Vodice površine 1152 m<sup>2</sup> koji je označene slovima C-D-I-C na skici mjesta očevida vještaka mjerilnika Nada Bodanović od dan 14. svibnja 2007.g., kao pravni prednik trgovačkog društva Vodičanka d.d. Vodice nastalog pretvorbom društvenog poduzeća Vodičanka Vodice koje je bilo nositelj prava upravljanja, korištenja i raspolaganja tog odvojenog dijela zemljište čestice još od 1967.g. makar u zemljišnoj knjizi nije upisano pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja na korist tog društvenog poduzeća, da potvrđuje presuda Općinskog suda u Šibeniku, P-1425/2012 od dana 30. lipnja 2016.g. i da se djelomično prihvaća žalba i preinačuje odluka o pamićnom trošku na način da se nalaze tužitelju da u roku od petnaest dana tuženima naknadi pamićni trošak u iznosu od 161.914,00 kuna, te da je presudom Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Rev-x 130/2018 od dna 07. rujna 2021.g. odbijena kao neosnovana revizija

**LUPITA O PRAVNOM LJEKU:**

Protiv ove presude dopuštena je žalba Županijskom sudu (odredbom čl. 4. st. 4. Zakona o područjima i sjedištima sudova (Narodne novine br. 128/14) propisano je da je za odlučivanje o žalbama protiv odluka svih općinskih sudova u ostalim građanskim predmetima određuje se svaki županijski sud).

Žalba se podnosi putem Općinskog suda u Šibeniku, u roku od pedeset dana i to:

- a) za parničnu stranku koja je uredno obaviještena o ročištu objave presude i koja je pristupila na ročište objave presude od dana održanog ročišta objave presude
- b) za parničnu stranku koja je uredno obaviještena o ročištu objave presude, a nije pristupila na ročište objave presude od dana održanog ročišta objave presude
- c) za parničnu stranku koja nije uredno obaviještena o ročištu objave presude od dana dostave prvostupnijske presude.

Dana,

1. Tužitelj po pun. Sonji Buljić, Pula, izravno na ročištu objave, odnosno u protivnom putem e-oglasne ploče suda
2. Tuženima ad3. ad6 i ad7 po pun. Elen Kuvrač, Šibenik izravno na ročištu objave, odnosno u protivnom putem e-oglasne ploče suda
3. Tuženiku ad4 po ZOU Baica, Šibenik izravno na ročištu objave, odnosno u protivnom putem e-oglasne ploče suda
4. Tuženima ad1 i ad5 na adresu iz presude, izravno na ročištu objave, odnosno u protivnom putem e-oglasne ploče suda, a u slučaju neuredne dostave za ročište objave presude putem pošte
5. Tužena ad2 po zastupniku za primanje pismena u RH Ivici Crnogačić, Šibenik, putem e-komunikacije

U Šibeniku, 10. lipnja 2022.g.

S u d a c:  
Krešimir Krnić



likvidacije, na dva nova društva Olympia Vodice d.d. za ugostiteljstvo i turizam i Hotel Vodice d.d. za ugostiteljstvo i turizam koji se osnivaju radi provođenja razdvajanja s osnivanjem, da je ugovorom utvrđeno pripadanje prava vlasništva na nekretninama i uređuju međusobne odnose o određenim pitanjima pravnih odnosa gde imovina, prava i obveze na način da društvo Olympia Vodice d.d. pripadaju prava i obveze u omjeru od 67,3% a društvo Hotel Vodice d.d. pripadaju prava i obveze u omjeru od 32,7%. da Hotel Vodice d.d. pripadaju u vlasništvo sve nekretnine i pokretne, imovina, stvari, prava i obveze Vodica d.d. koje su na dan 31. prosinca 2005.g. bile u vlasništvu odnosno pripadale ili teretile ili obvezivale Vodica d.d. i nalaze se položene u okviru kompleksa i predstavljaju kompleks Hotela Punta iz rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju klasa: UP/I 943-01/97-02/114 od dana 06. svibnja 1997.g na lokaciji Vodice, Objekt hotela Punta, Pogon konfekcije i Snack bar i to čest. zem. br.571/1, Vodice, površine 1395 m2, te Pregledom prijavnog lista, klasa: 932-06/14-02/427, urbroj: 541-24-211-14-2 utvrđeno je da je izvršena parcelacija matične nekretnine čest. zem. br. 571/1, površine 2695 m2, Z.U. 2112 k.o. Vodice kojom su nastale nove katastarske nekretnine čest. zem. br. 571/4, oranica, površine 457 m2 i čest. zem. br. 571/5, oranica, površine 154 m2;

radi se o stjecanju na temelju odluke suda u trenutku njezine pravomoćnosti po kojoj je izvršena parcelacija matične nekretnine čest. zem. br. 571/1 k.o. Vodice radi formiranja nove predmetne nekretnine katastarske oznake čest. zem. br. 571/4 i čest. zem. br. 571/5 k.o. Vodice i čiji učinak pravomoćne presude kao pravno relevantne činjenice djeluje prema tuženiku (res iudicata facit ius inter partes – pravomoćna presuda stvara pravo među strankama, res iudicata pro veritate habetur – presudenu stvar treba smatrati istinitom) zbog čega je tužbeni zahtjev tužiteljice valjalo prihvatiti kao osnovan.

U odnosu na troškove postupka valjalo je primijeniti odredbu čl. 157 Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/04, 2/07, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, dalje: ZPP-a), kojom je propisano da ako tuženik nije dao povod za tužbu i ako je prije nego što se upusito u raspravljanje o glavnoj stvari priznao tužbu tužitelj dužan tuženiku nadoknaditi parnične troškove, pa kako su tuženi ad3 Iskra Čičin Šain, ad6 Ivona Bisešić i ad7 Ivis Čičin Šain podneskom od dana 03. ožujka 2020.g. priznali tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja, dok se preostali tuženi nisu protivili tužbi i tužbenom zahtjevu time je sud cijenio da isti nisu dali povod za tužbu kojom se uknjiženo već stečeno presuđeno pravo na novim formiranim nekretninama koje su nastale od matične nekretnine, pa je zahtjev tužitelja ocijenio neosnovanim-

Sukladno ocjeni svakog dokaza zasebno i u njihovoj ukupnosti (odredba čl. 8 ZPP-a), uz danu mogućnost strankama u postupku na izjašnjavanje o predmetu spora (odredbe čl. 5. st. 1. ZPP-a), sud je odlučio kako je naznačeno u izricaji ove presude.

U Šibeniku, 10. lipnja 2022.g.

S u d a c:  
Krešimir Krnić

Broj zapisa: eb30d-6b19f

Kontrolni broj: 0b6c6-9311b-5a9e0

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=KREŠIMIR KRNIČ, L=ŠIBENIK, O=OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU, C=HR  
Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudiva.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjera možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Šibeniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

k.o. Vodice te se ovlaštuje tužitelj temeljem presude zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva za cijelo na tim nekretninama uz istovremeni izbor tog prava s imena dosadašnjih vlasnika.

**Dokaz:**

- *presuda Općinskog suda u Šibeniku posl.br P-263/2022-7 od 10. lipnja 2022. s klauzulom pravomoćnosti i ovršnosti*

**II.** Na tim nekretninama je pod brojem Z-4045/2022 dana 10.3.2022. zabilježen spor pod posl.br. P-263/22. Sljedećom iznijetom, predlagatelj predlaže da Sud, u procenstvenom redu zabilježbe spora, dopusti uknjižbu prava vlasništva na temelju presude Općinskog suda u Šibeniku posl.br P-263/2022-7 od 10. lipnja 2022. s klauzulom pravomoćnosti i ovršnosti na nekretninama:

- k.č. 571/4, upisana kao oranica površine 457 m<sup>2</sup> k.o. Vodice  
 - k.č. 571/5, upisana kao oranica površine 154 m<sup>2</sup> k.o. Vodice

i to na ime:

**HOTELI VODICE d.d.**, Vodice, Grgura Ninskog 1, OIB: 94858559872.

U Pulj, 10. studenog 2022.

Predlagatelj  
 po punomoćniku:

Digitalni sporod  
 by Sonja Bulić  
 10021118  
 123847  
 019W

**Sonja  
 Bulić**

**ODVJETNIK  
 mr.sc. SONJA BULIĆ**

Dalmatinova 4  
 52100 Pula, Croatia  
 sonja.bulic@lawyer.hr  
 tel. 052 751 066  
 mob. 098 9034 968

**OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU  
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL  
 ŠIBENIK**

Zemljišnoknjižna stvar:

**Predlagatelj:** **HOTELI VODICE d.d.**, Vodice, Grgura Ninskog 1, OIB: 94858559872, zastupani po punomoćnici mr.sc. Sonji Bulić, odvjetnici iz Pule

**Protustranke:** **KATICA BRAXMAIER**, Robert – Koch Strasse 24, Villingen-Schermningen, Republika Njemačka, OIB: 38185887349

**ANTE ČIČIN-ŠAIN**, Annana Brnuka Šimića 52, Split, OIB: 61629390042

**IVAN ČIČIN-ŠAIN**, Blaata 43 C, Vodice, OIB: 45642753183

**KSENJA JURIČEV-RAKOVIĆ**, Pojpataska 15, Veliko Polje, OIB: 03574890074

**LJILJANA JURICEV-POLJICAČAK**, Ulica Stjepana Vojvode 6, Zagreb, OIB: 04882438305

**Radi:** uknjižbe i brisanja

**PRJEDLOG ZA UKNJIŽBU PRAVA VLASNIŠTVA**

*punomoć  
 priilog  
 pristojba*

**I.** Pravomoćnom presudom Općinskog suda u Šibeniku posl.br. P-263/2022-7 od 10. lipnja 2022. utvrđeno je da je tužitelj Hotelu Vodice d.d. Vodice, Grgura Ninskog 1, OIB: 94858559872, vlasnik za cijelo nekretnina kuzastarske oznake čest. zem. br. 571/4, upisana kao oranica površine 457 m<sup>2</sup> i čest. zem. br. 571/5, upisana kao oranica površine 154 m<sup>2</sup> Z.U. 2112.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.11.2022. 20:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VODICE (Mbr. 330337)

Posjedovni list: 5402

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HOTELI VODICE, D.D., ULICA GRGURA NINSKOG 1, VODICE, HRVATSKA (VLASNIK)	94858559872

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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		477/1	PUNTA ŠUMA	212 212	20		
		477/2	PUNTA ŠUMA	26 26	20		
		479/2	PUNTA ORANICA	136 136	20		
		480/1	PUNTA ORANICA	11 11	20		
		480/2	PUNTA ORANICA	3 3	20		
		480/3	PUNTA ORANICA	44 44	20		
		481/1	PUNTA ORANICA	38 38	20		
		481/2	PUNTA ORANICA	41 41	20		
		482	PUNTA ŠUMA	151 151	20		
		484	PUNTA ŠUMA	179 179	20		
		485	PUNTA ŠUMA	229 229	20		
		487/1	PUNTA ŠUMA	112 112	20		
		488/1	PUNTA ŠUMA	14 14	20		

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
		491/1	PUNTA	46	20		
			ORANICA	46			
		491/3	PUNTA	90	20		
			ORANICA	90			
		491/4	PUNTA	60	20		
			ORANICA	60			
		510/2	PUNTA	2634	20		
			ŠUMA	2087			
			ZGRADA	466			
			PUT,PROLAZ	81			
		511/1	PUNTA	1378	20		
			ŠUMA	1378			
		511/2	PUNTA	12	20		
			ŠUMA	12			
		559	PUNTA	157	20		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	157			
		562	PUNTA	173	20		
			VOĆNJAK	173			
		563	PUNTA	230	20		
			ORANICA	230			
		564/1	PUNTA	21	20		
			ORANICA	21			
		568/2	PUNTA	233	20		
			ORANICA	233			
		568/5	PUNTA	22	20		
			ORANICA	22			
		570/1	PUNTA	540	20		
			ORANICA	540			
		570/2	PUNTA	30	20		
			ORANICA	30			
*		756	BRISTAK	1518	20		
			HOTEL, BORIK	1518			
*		2180/1	PUNTA	1757	20		
			ZGRADA I DVOR	1757			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>10097</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.11.2022. 20:02

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VODICE (Mbr. 330337)

Posjedovni list: 127

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/5	ČIČIN-ŠAIN ŠINKA, UD. JERE, VODICE, VODICE	
1/5	ČIČIN-ŠAIN ANTE, P. JERIKA, ANTUNA BRANKA ŠIMIČA 52, SPLIT	61629390042
1/5	ČIČIN-ŠAIN KATICA, Ž. VALTERA, VODICE, VODICE	
1/5	ČIČIN-ŠAIN IVAN, P. JERIKA, BLATA 43C, VODICE, HRVATSKA	45642753183
1/5	ČIČIN-ŠAIN LUCA, Ž. ANTE, VODICE, VODICE	

Podaci o katastarskim česticama

Zigr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	206/3	SELO NEPLODNO	26 26	20		
*		272	MJESTO KUĆA I DVORIŠTE	196 196	20		
		571/1	PUNTA ORANICA	997 997	20		
		571/4	PUNTA ORANICA	457 457	20		
		571/5	PUNTA ORANICA	154 154	20		
		571/10	PUNTA ORANICA	281 281	20		
*		1625	PUNTA KUĆA, PUNTA	96 96	20		
		2424/3	ILOVAČE PAŠNJAK	1024 1024	13		
		2424/4	ILOVAČE PAŠNJAK	668 668	13		
		2424/8	ILOVAČE PAŠNJAK	158 158	13		
		2424/10	ILOVAČE PAŠNJAK	136 136	13		

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2424/11	ILOVAČE PAŠNJAK	110 110	13		
		2424/12	ILOVAČE PAŠNJAK	523 523	13		
		2424/13	ILOVAČE PAŠNJAK	98 98	13		
		2648/1	ILOVAČE PAŠNJAK	1241 1241	13		
		2649/2	ILOVAČE PAŠNJAK	709 709	13		
		2650/2	ILOVAČE PAŠNJAK	4039 4039	13		
		3023	STAJCE PAŠNJAK	2316 2316	14		
		3024	STAJCE PAŠNJAK	2269 2269	14		
		3058	STAJCE PAŠNJAK	493 493	14		
		3566/5	ŠOBRI PAŠNJAK	4025 4025	9		
		5643/4	PIŠĆE ORANICA	2506 2506	10		
		5727/2	PIŠĆE ORANICA	673 673	10		
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>23195</b>			

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



**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 1000





Republika hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-986/2021  
Zagreb, 1. srpnja 2021.

## RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Marka Konte, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Marko Konta (OIB 99480856383), ing.građ. iz Zagreba, Barčev trg 11, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

1. Dana 16. lipnja 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Marka Konte za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.
2. Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-1118/17 od 6. lipnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.
3. S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.
4. Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
Poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković

