

R-171/2016

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - REVIZIJA
u svrhu ažurnog monitoringa

POSLOVNA GRAĐEVINA - NEDOVRŠENI HOTEL

NARUČITELJ – VIGENS d.o.o



TRŽIŠNA VRIJEDNOST

5.992.800 kn ILI 800.000 EUR

IZRADA:

ZANE d.o.o. Poslovnica SPLIT, Gundulićeva 26a, Split
Split, 8.07.2016. godine

Jagoda Britvić, dipl.ing.građ.

Suradnik

Marijana Čičin Ćoran, ing.građ.

KONTROLA:

Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh.

OVJERA:

Dunja Primer, dipl.ing.arh.

DIREKTOR:

Nenad Mećava

SAŽETAK

naručitelj	adresa	inicijator
VIGENS d.o.o.	KOŽINO, PUT. SV BARTULA 37	Zagrebačka banka d.d.

tip nekretnine	mjesto	poštanski broj	ulica	kućni broj
HOTEL U IZGRADNJI	KOŽINO	23231	KOŽINO	BB

	DOKUMENTACIJA					
	vrsta izvotka	zk odjel	broj čestice	uložak	vlasništvo	udio vlasništva
	ZK IZVADAK	OPĆINSKI SUD U ZADRU	412/32, 412/290	4510	VIGENS INVEST D.O.O.	1/1
katastarska općina						
DIKLO						
	status nekretnine u zemljišnoj knjizi		Upisano u zk. izvadak kao kuća i pomoćni objekt			
	status zakonitosti nekretnine		zakonita			
			ishodovano rješenje o izvedenom stanju			
	upisana prava		-			
	zabilježba		nije upisana pozitivna zabilježba			
	vrsta izvotka		odjel katastra	broj lista	katastarska općina	broj čestice
	POSJEDOVNI LIST		ZADAR	2892	DIKLO	412/32,412/290
	status nekretnine u katastarskom operatu		UCRTANO U KATASTAR			

PRETHODNO IZRAĐENA REVIZIJA		
Oznaka elaborata	P-1407/2014	
Napomena		
Datum procjene	TRŽIŠNA VRIJEDNOST - nedovršeno cca	
24.12.2014.	840.000 EUR (960.000 EUR BRUTO)	

OPĆI PODACI				
površina zemljišta	0,00 m2			
vrsta građevine	kategorija/ pretp buduća	broj soba	broj ležaja	dovršenost
HOTEL	***	25	50	nedovršeno
stanje nekretnine	nedovršeno			

PREDMET REVIZIJE					
tip nekretnine		katnost	NP	BP	OG
HOTEL		pr+4	1.620,60	2.233,96	5.821,67
Napomena ZANE	DA, PROCJENA IZRAĐEN UZ PRETPOSTAVKU DOVRŠENJA OBJEKTA I ISHOĐENJA KATEGORIZACIJE SMJEŠTAJA 3*				
Dan vrednovanja	Dan kakvoće	Datum izrade	TRŽIŠNA VRIJEDNOST nedovršenog hotela cca		
8.07.2016.	30.04.2016.	8.07.2016.	800.000 EUR		

- Nije predmet ovog Elaborata imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.
- Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.
- Pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.
- Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
- Ponovni pregled je izvršen i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađena je ova revizija.
- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

SADRŽAJ

RJEŠENJA O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA	3
POPIS PROPISA, LITERATURE, IZVORA I METODA PROCJENE NEKRETNINA	4
UVOD	5
OPIS NEKRETNINE	6
OPIS LOKACIJE	6
OPIS STANA	7
TEHNIČKI OPIS	8
ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA	9
GRAFIČKI PRILOZI	12
FOTODOKUMENTACIJA	15
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	18
DOKUMENTACIJA.....	25

RJEŠENJA O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA

Rješenje ZAGREB NEKRETNINE (ZANE) d.o.o.

2



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-307/16
Zagreb, 25. ožujka 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Zagreb nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Nova Ves 17 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudske vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudske vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u Zagreb nekretnine d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 25. veljače 2016. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudske vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Zagreb nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja, te ima zaposlenog stalnog sudske vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti, koji je osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudske vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
mr.sc. Dražen Jakovina



O tome obavijest:
1. ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Rješenje Dunja Primer, dipl.ing.arh.

Rješenje Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-151/16
Zagreb, 01. ožujka 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Dunje Primer za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13 i 33/15), nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15),

riješio je

Dunja Primer, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Nazorova 43a, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

mr.sc. Dražen Jakovina



O tome obavijest:
1. Dunja Primer
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1679/12
Zagreb, 24. siječnja 2013. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Jasminke Markus Šutevski za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na temelju članka 140. stavak 1. Zakona o sudovima (NN 122/10- pročišćeni tekst i 27/11) u vezi s člankom 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

riješio je

Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Brune Bušića 16, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

PREDSJEDNIK SUDA:

Ivan Turajčić



O tome obavijest:
1. Jasminka Markus Šutevski
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE LITARATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

PROPISI

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2012)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 8) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- 9) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 10) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) Bilteni HNB-a
- 4) Burza nekretnina – Barometar cijena nekretnina
- 5) UniCredit group - Polugodišnji pregledi osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- 6) www.enekretnine.mgipu.hr

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE NEKRETNOSTI

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

- ✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.
- ✦ Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.
- ✦ Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14).

UVOD

Na temelju Zahtjeva iniciranog od ZAGREBAČKE BANKE d.d. za tvrtku VIGENS d.o.o. izrađena je ova procjena vrijednosti nekretnina - revizija u svrhu ažurnog monitoringa rizika.

Nije predmet ovog Elaborata imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Predmet procjene

Poslovna građevina – nedovršeni apart-hotel u Kožinu pored Zadra, izgrađen na zk. čest.zem. 412/32 k.o. Diklo upisanoj u zk.uložak: 4510, te neizgrađena zk. čest.zem. 412/290 k.o. Diklo, upisana također u zk.ul.br. 4510, a nalaze se južno od nedovršenog hotela, a sve prema kopiji izvatka iz zemljišne knjige i katastarskog plana u prilogu elaborata

Na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta na dan kakvoće 30.04.2016.g., izrađena je ova procjena.

Vlasništvo: VIGENS INVEST d.o.o.

Omjer vlasništva: 1/1

Upisana prava: -

Napomena

- U zk izvatku je upisana zabilježba o nepriloženoj Uporabnoj dozvoli:
Na temelju čl. 141 st. 4 Zakona o gradnji (NN 175/03), zabilježuje se da je građevina sagrađena na čest.br. 412/32 upisana bez priložene građevinske i uporabne dozvole.
Za predmetnu nedovršenu poslovnu građevinu je izdano Rješenje o izvedenom stanju koje još nije provedeno kroz zemljišnik.
- Procjena izrađena uz pretpostavku dovršenja objekta temeljem Glavnog projekta, a u skladu sa Rješenjem o izvedenom stanju, te uz pretpostavku buduće kategorizacije smještaja 3*.
Ukoliko predmetne pretpostavke ne budu zadovoljene ova procjena podložna je promjenama.
- Prilaz preko k.č. 412/291 ili preko k.č. 412/110 k.o. Diklo.
Procjena izrađena uz pretpostavku osiguranog prilaza građevini na k.č. 412/32 k.o. Diklo.

OPIS NEKRETNOSTI

OPIS LOKACIJE

Predmetni nedovršeni hotel i neizgrađena zemljišta su u prigradskom naselju grada Zadra, Kožino, smješteno na udaljenosti od cca 10 km od Zadra prema zapadu, a sastoji se od starog Sela-Kožina i Kožina-Primorje, u gdje se nalazi i predmetni objekt, a radi se o primorskom pojasu između lokalne pristupne prometnice i mora, objekt se nalazi u prvom redu parcela ispod pristupne prometnice (put Sv. Bartola), a uz sjeverozapadnu granicu parcele nalazi se ulica Podgajnice, udaljenost od mora je cca 200 m;

Lokacija je u potpunosti komunalno opremljena, tako je priključena na komunalnu mrežu vodovoda, elektromrežu i telefonsku mrežu, kanalizacijska mreža nije izvedena.

Lokacija je u interesantna zbog blizine mora, grada Zadra, te je prepoznatljiva zbog zone vila sa bazenima.

Pristup predmetnoj lokaciji:

Kolni i pješački pristup moguće je automobilom sa sjeverne strane, pristupna cesta je položena uz sjeveroistočnu granicu, točnije između predmetne čestice i pristupne ceste se nalazi čestica 412/291 koja se proteže i uz dio sjeverozapadne granice, a za koju postoji pravo služnosti.

Uz sjeverozapadno pročelje pa do mora se nalazi lokalna, djelomično asfaltirana cesta kojom se dolazi do plaže, te sa plaže do 4 neizgrađene čestice, koje se nalaze južno od objekta.

Parkiranje je moguće na sjevernom dijelu parcele, te uz pristupnu cestu

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:

-

Opis okruženja:

Predmetna nekretnost se nalazi u stambenom - turističkom naselju, tj. u okruženju su kuće za iznajmljivanje, individualnog tipa, od čega većina njih ima izgrađene bazene,

objekti zapadno



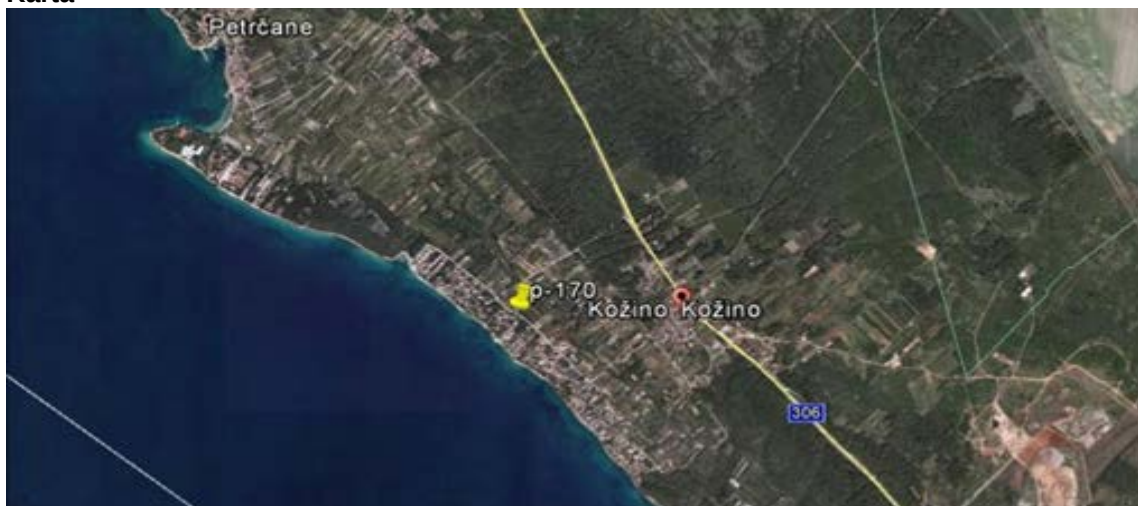
objekt južno



zemljišta sjeverno



Karta



OPIS HOTELA

Nedovršeni hotel je slobodnostojeća poslovno - turistička građevina, katnosti Po+Su+Pr+1.kat+2.kat+potkrovlje

Glavni ulaz u hotel je na etaži prizemlja.

U podrumu hotela planirana je konoba i spremište.

U suterenu su planirani recepcija, restoran, multifunkcionalne sale i drugi potrebni prateći sadržaji.

Na etažama prizemlja, 1. i 2 kata su smještajne jedinice (po 3 sobe sa kupaonicom u svakom krilu), te u prizemlju još jedan odvojeni apartman sa zasebnim ulazom.

U potkrovlju su po 2 smještajne jedinice u svakom krilu. Sve smještajne jedinice imaju pogled na more te na pristup balkonu, terasi ili loggi.

Ulaz u hotel je formiran na sjeveroistočnom pročelju, kolni i pješački pristup moguć je sa glavne asfaltirane ceste sa sjeveroistočne strane objekta.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	OG obujam građevine	BP bruto površina		NP neto površina		KP korisna površina
	m ³	m ²		m ²		m ²
zatvoreni prostor	5.425,11	1.837,40		1.620,60		1.593,65
otvoreni prostor	396,56	396,56		0,00		0,00
	5.821,67	2.233,96		1.620,60		1.593,65

POVRŠINA ZEMLJIŠTA	zk.č.br.	čhv	m ²
k.o. Diklo	412/32		1.640,00
k.o. Diklo	412/290		579,00
UKUPNO			2.219,00

TEHNIČKI OPIS

Katnost: podrum+suteran+prizemlje+1. kat+2. kat+potkrovlje

Ugrađena dizala: Ne

Godina izgradnje: cca 1990. godine

Naknadno ulaganje: potrebno

Objekt je zadnjih 20-ak godina u istom stupnju dovršenosti, ali protekom godina vidljiv je utjecaj propadanja objekta (vanjske stolarije) pod utjecajem neodržavanja i vanjskih utjecaja atmosferilija; ali nema prodora vode u potkrovlju

Energetski razred: Nepoznat (energetski certifikat nije predložen)

Konstrukcija

Temelji: armiranobetonski trakasti temelji

Nosiva konstrukcija: armiranobetonski zidovi podrumске etaže, dok su ostale etaže zidane blok opekom, ojačane armiranobetonskim horizontalnim i vertikalnim serklažima, dijelom i sa nosivim ab stupovima i gredama

Međukatna konstrukcija: polumontaženi sustav od fert gredica sa ispunom i armiranobetonskom tlačnom pločom

Krovna konstrukcija: drvena, krovna limarija bakrena, a pokrov je mediteran crijep;

Stubište: je unutarnje armiranobetonsko i pripremljen prostor za ugradnju lifta

Završne obrade

Pročelje: neožbukano

Podovi: betonski, estrih nije izveden, kao ni završna obrada;

Zidovi: u smještajnim jedinicama ožbukani, ali bez završne obrade

Stropovi: u smještajnim jedinicama na katovima su ožbukani, ali bez završne obrade, u potkrovlju podgled drvenog stropa, u suteranu i podrumu stropovi su ili neožbukani fert ili beton iz oplata

Vrata i prozori

Vanjska stolarija uglavnom ugrađena i to drveni prozori sa izo staklom, zaštićeni drvenim griljama ili plastičnim roletama. U ugostiteljskom dijelu objekta zatvori su drveni, bez vanjske zaštite;

Unutarnja stolarija: nije ugrađena,

Instalacije:

kroz smještajni dio objekta provedene su sve elektro, vodo vodne i kanalizacijske instalacije. Također provedena je i instalacija za centralno grijanje.

Provedenim pregledom građevine da se pretpostavi da je ista u funkciji ili barem bez znatnih oštećenja budući nije ni korištena. U preostalom dijelu građevine i to veći dio suterana i podrum instalacija nije u cijelosti provedena. Sanitarna oprema i uređaji, elektro prekidači, grijača i rasvjetna tijela nisu ugrađena;

Rizik zagađenja iz okoliša: ne postoji

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena;

Napomena

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA
POSLOVNA GRAĐEVINA - NEDOVRŠENI HOTEL

KOŽINO, PUT SV. BARTULA bb

neto površina					NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.							
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m²	koeficijent	m²	
ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR							
podrum							
1	spremište	4,10	1,00	1,00	4,10	1,00	4,10
2	konoba	149,00	1,00	1,00	149,00	1,00	149,00
					153,10		153,10
suteren							
1	recepција	46,90	1,00	1,00	46,90	1,00	46,90
2	ured sa kupaonicom	27,80	1,00	1,00	27,80	1,00	27,80
3	vjetrombran	7,70	1,00	1,00	7,70	1,00	7,70
4	spremište posteljine	44,20	1,00	1,00	44,20	1,00	44,20
5	spremište recepcije	13,50	1,00	1,00	13,50	1,00	13,50
6	hodnik	5,00	1,00	1,00	5,00	1,00	5,00
7	pomoćna prostorija	8,00	1,00	1,00	8,00	1,00	8,00
8	multifunkcionalna sala	174,00	1,00	1,00	174,00	1,00	174,00
9	sala za doručak	98,60	1,00	1,00	98,60	1,00	98,60
10	predprostor wc-a	3,00	1,00	1,00	3,00	1,00	3,00
11	ženski wc	12,90	1,00	1,00	12,90	1,00	12,90
12	muški wc	10,80	1,00	1,00	10,80	1,00	10,80
13	kuhinja	19,30	1,00	1,00	19,30	1,00	19,30
14	skladište	9,30	1,00	1,00	9,30	1,00	9,30
15	pranje suđa	11,90	1,00	1,00	11,90	1,00	11,90
16	garderoba osoblja	13,20	1,00	1,00	13,20	1,00	13,20
17	sanitarije osoblja	9,70	1,00	1,00	9,70	1,00	9,70
18	kotlovnica	10,90	1,00	1,00	10,90	1,00	10,90
19	pomoćna prostorija	32,50	1,00	1,00	32,50	1,00	32,50
					559,20		559,20
prizemlje							
1	ulazni hall	20,20	1,00	1,00	20,20	1,00	20,20
2	predprostor	21,80	1,00	1,00	21,80	1,00	21,80
3	hodnik	14,00	1,00	1,00	14,00	1,00	14,00
4	soba 1 s kupaonicom	20,50	1,00	1,00	20,50	1,00	20,50
5	soba 2 s kupaonicom	20,50	1,00	1,00	20,50	1,00	20,50
6	soba 3 s kupaonicom	27,80	1,00	1,00	27,80	1,00	27,80
7	apartman	51,20	1,00	1,00	51,20	1,00	51,20
8	hodnik	14,00	1,00	1,00	14,00	1,00	14,00
9	soba 4 s kupaonicom	20,50	1,00	1,00	20,50	1,00	20,50
10	soba 5 s kupaonicom	20,50	1,00	1,00	20,50	1,00	20,50
11	soba 6 s kupaonicom	27,80	1,00	1,00	27,80	1,00	27,80

12	spremište	49,30	1,00	1,00	49,30	1,00	49,30
					308,10		308,10
1.kat							
1	hall	43,80	1,00	1,00	43,80	1,00	43,80
2	hodnik	14,00	1,00	1,00	14,00	1,00	14,00
3	soba 7 s kupaonicom	20,50	1,00	1,00	20,50	1,00	20,50
4	soba 8 s kupaonicom	20,50	1,00	1,00	20,50	1,00	20,50
5	soba 9 s kupaonicom	27,80	1,00	1,00	27,80	1,00	27,80
6	hodnik	14,00	1,00	1,00	14,00	1,00	14,00
7	soba 10 s kupaonicom	20,50	1,00	1,00	20,50	1,00	20,50
8	soba 11 s kupaonicom	20,50	1,00	1,00	20,50	1,00	20,50
9	soba 12 s kupaonicom	27,80	1,00	1,00	27,80	1,00	27,80
					209,40		209,40
2.kat							
1	hall	43,80	1,00	1,00	43,80	1,00	43,80
2	hodnik	14,00	1,00	1,00	14,00	1,00	14,00
3	soba 13 s kupaonicom	20,50	1,00	1,00	20,50	1,00	20,50
4	soba 14 s kupaonicom	20,50	1,00	1,00	20,50	1,00	20,50
5	soba 15 s kupaonicom	27,80	1,00	1,00	27,80	1,00	27,80
6	hodnik	14,00	1,00	1,00	14,00	1,00	14,00
7	soba 16 s kupaonicom	20,50	1,00	1,00	20,50	1,00	20,50
8	soba 17 s kupaonicom	20,50	1,00	1,00	20,50	1,00	20,50
9	soba 18 s kupaonicom	27,80	1,00	1,00	27,80	1,00	27,80
					209,40		209,40
potkrovlje							
1	hodnik	25,00	1,00	1,00	25,00	1,00	25,00
		18,80	1,00	1,00	18,80	0,75	14,10
2	apartman sa kupaonicom	12,15	1,00	1,00	12,15	1,00	12,15
		22,25	1,00	1,00	22,25	0,75	16,69
3	apartman sa kupaonicom	12,15	1,00	1,00	12,15	1,00	12,15
		22,25	1,00	1,00	22,25	0,75	16,69
4	apartman sa kupaonicom	12,15	1,00	1,00	12,15	1,00	12,15
		22,25	1,00	1,00	22,25	0,75	16,69
5	apartman sa kupaonicom	12,15	1,00	1,00	12,15	1,00	12,15
		22,25	1,00	1,00	22,25	0,75	16,69
					181,40		154,45
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR					1.620,60		1.593,65

OTVORENI POSLOVNI PROSTOR							
1	balkon - prizemlje	7,20	1,00	6,00	43,20	0,50	21,60
2	terasa - prizemlje	239,20	1,00	1,00	239,20	0,25	59,80
3	balkon - 1.kat	7,20	1,00	6,00	43,20	0,50	21,60
4	balkon - 2. kat	7,20	1,00	6,00	43,20	0,50	21,60
5	loggia - potkrovlje	10,38	1,00	2,00	20,76	0,75	15,57
6	terasa - potkrovlje	3,50	1,00	2,00	7,00	0,25	1,75
OTVORENI POSLOVNI PROSTOR					396,56		141,92

bruto površina					BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	komada	m ²	visina bruto	m ³

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR							
podrum							
		206,20	1,00	1,00	206,20	3,00	618,60
					206,20		618,60
suteren							
		184,80	1,00	1,00	184,80	3,40	628,32
		493,90	1,00	1,00	493,90	2,98	1.471,82
					678,70		2.100,14
1.kat							
		355,30	1,00	1,00	355,30	2,96	1.051,69
					355,30		1.051,69
2.kat							
		355,30	1,00	1,00	355,30	2,96	1.051,69
					355,30		1.051,69
potkrovlje							
		134,80	1,00	1,00	134,80	2,05	276,34
		107,10	1,00	1,00	107,10	3,05	326,66
					241,90		603,00
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR					1.837,40		5.425,11

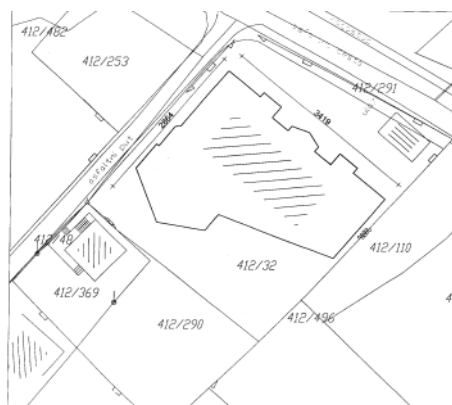
OTVORENI POSLOVNI PROSTOR							
	balkon - prizemlje	7,20	1,00	6,00	43,20	1,00	43,20
	terasa - prizemlje	239,20	1,00	1,00	239,20	1,00	239,20
	balkon - 1.kat	7,20	1,00	6,00	43,20	1,00	43,20
	balkon - 2. kat	7,20	1,00	6,00	43,20	1,00	43,20
	loggia - potkrovlje	10,38	1,00	2,00	20,76	1,00	20,76
	terasa - potkrovlje	3,50	1,00	2,00	7,00	1,00	7,00
OTVORENI POSLOVNI PROSTOR					396,56		396,56

Podrum: 280 cm,
Suteren: 278 i 365 cm
Prizemlje; 273 cm
1.kat: 273 cm
2.kat; 273 cm
Potkrovlje: 105 – 350 cm

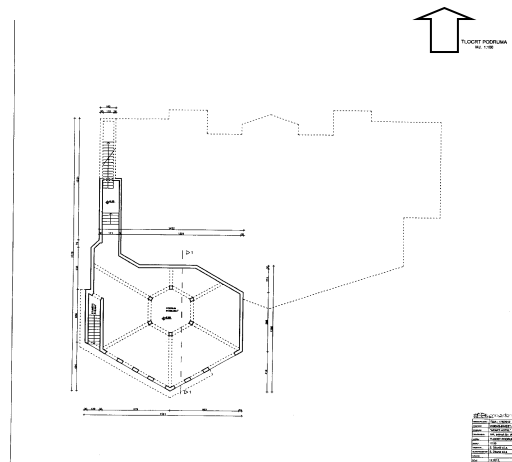
GRAFIČKI PRILOZI

Tlocrt / IZ SNIMKE IZVEDENOG STANJA

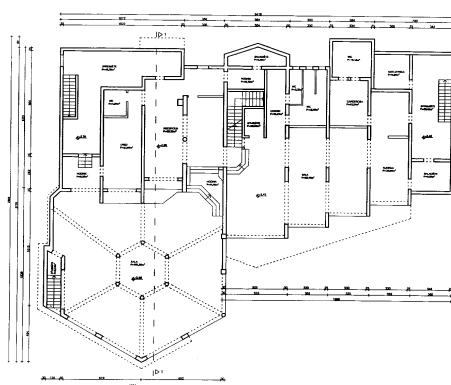
Situacija



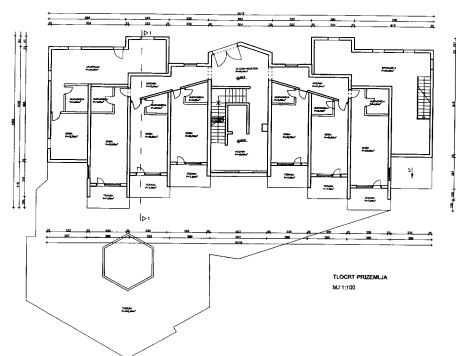
Podrum



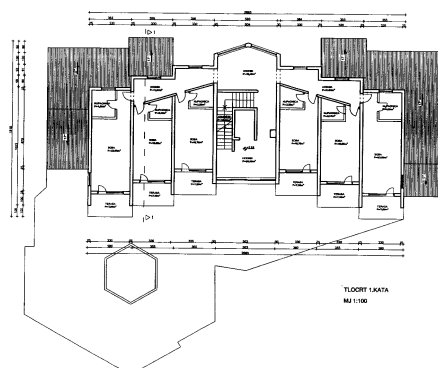
Suteren



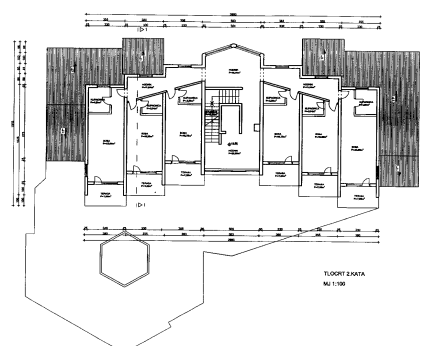
Prizemlje



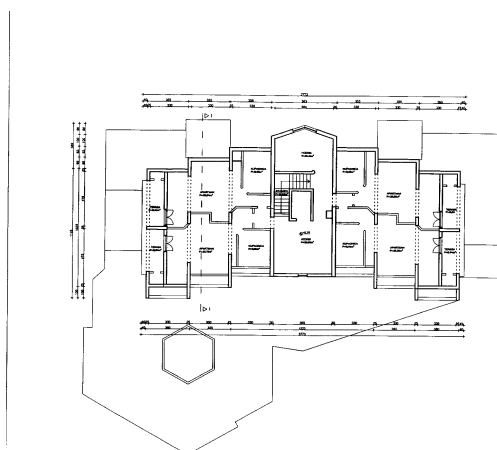
1.kat



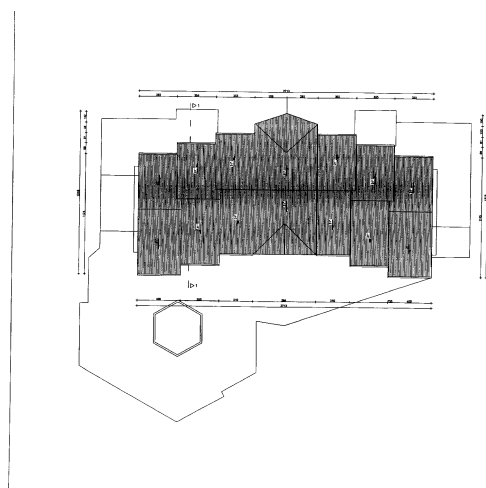
2.kat



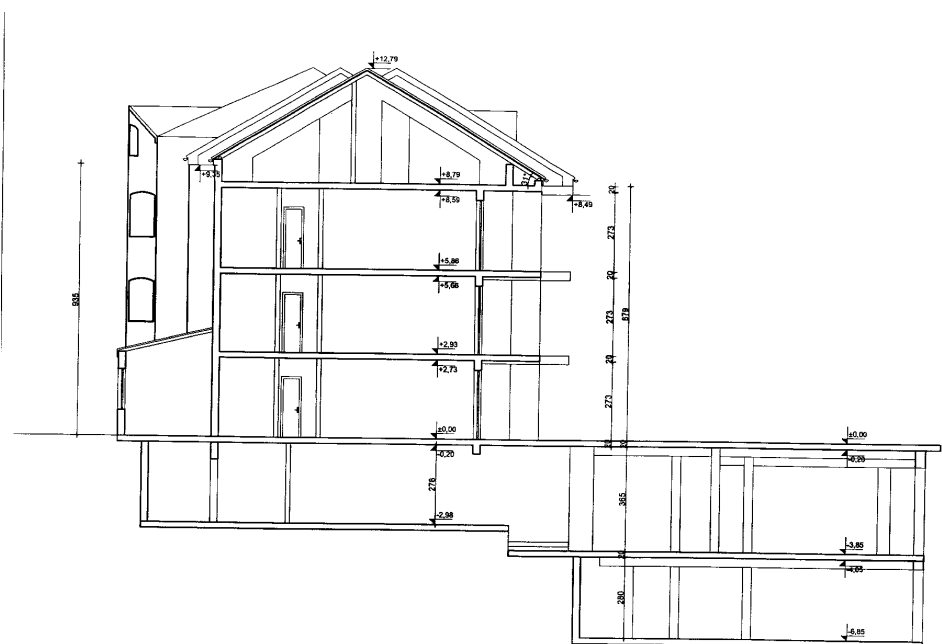
Potkrovlje



krov



Presjek



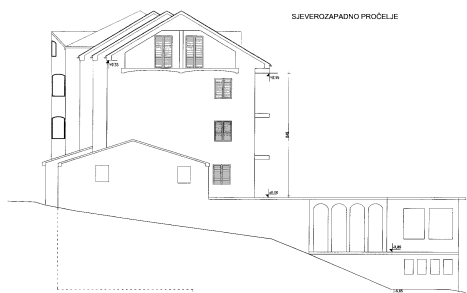
Jugozapadno pročelje



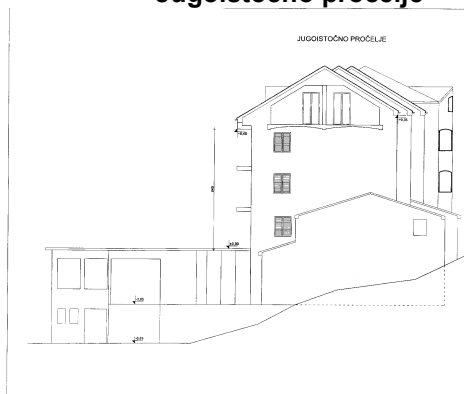
Sjeveroistočno pročelje



Sjeverozapadno pročelje



Jugoistočno pročelje



FOTODOKUMENTACIJA



Sjeveroistočno ulazno pročelje



Sjeverozapadno i jugozapadno pročelje



Jugozapadno pročelje – pogled sa južnog zemljišta



Pomoćni objekt na ulazu u parcelu

suteren

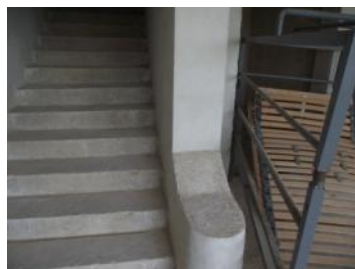


prizemlje

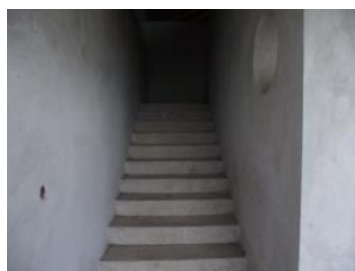




1.kat



2.kat



potkrovlje

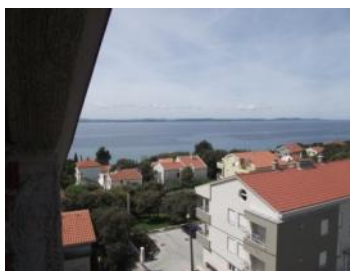


instalacije





Pogled prema zapadu



Pogled prema jugozapadu



Pogled prema sjeverozapadu



Pogled prema jugoistoku



Pogled prema jugu

Vanjsko uređenje i ostalo



Sjeverozapadna granica



Put do mora uz
sjeverozapadnu granicu



Sjeveroistočna granica uz
pristupnu cestu

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, procjena predmetne nekretnine izvršena je prihodovnom metodom. Ostvarivi godišnji zakup utvrđen je kao udio od procijenjenih godišnjih prihoda od hotelske djelatnosti. Ostvareni godišnji prihod umanjen je za troškove održavanja, upravljanja i modernizacije te troškove izostanka zakupnine. Primijenjena je stopa kapitalizacije obzirom na dostupne podatke s tržišta o ponudi i potražnji. Troškovnom metodom utvrđeni su ukupni troškovi građenja

PRIHODOVNA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PRIHOD OD NEKRETNINE

R.br.	Kat	Namjena	Površina		Mjesečni zakup, neto		
			korektiv. faktor	m2	ugovorni EUR/m ²	procijenjeni EUR/m ²	procijenjeni EUR
1	pr+4	hotel	1,00	1.620,60		9,28	15.042,25
			Komada	Površina m2			
		VPM	0	0,00		0,00	0,00
		GPM, G	0	0,00		0,00	0,00
1		Ukupna površina		1.620,60	Ukupna korisna površina	1.620,60	15.042,25
GODIŠNJI NETO ZAKUP				9,28		9,28	180.507,00EUR

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

godišnji bruto prihod				180.507,00EUR
operativni troškovi	18%	=	19,54 EUR/m ²	-31.659,79EUR
ukamačivanje vrijednosti zemljišta	7,50%		338.308 EUR	-25.373,08EUR
prosječna kapitalizacijska rata	7,50%		godišnji neto prihod građevine	123.474,14EUR
OOVK	21godina		VRIJEDNOST GRAĐEVINE	1.290.972,66EUR
multiplikator	10,46		VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	338.307,76EUR
			POTENCIJAL	0,00EUR
			UREĐENJE	-826.506,00EUR
UKUPNO			495,36EUR/m ²	802.774,42EUR
			32.110,98EUR/sobi	

GIY 11,08%

Pomoćni izračun: GODIŠNJI OPERATIVNI TROŠKOVI

troškovi upravljanja	2%godišnjeg neto zakupa	2.707,61EUR
održavanje	9 EUR/m ² korisne površine	14.585,40EUR
izostanak zakupnine	3%godišnjeg neto zakupa	5.415,21EUR
modernizacija	0,5%1.790.314 EUR	8.951,57EUR
VPM, GPM, G		0,00EUR
UKUPNO OPERATIVNI TROŠKOVI	18%godišnjeg prihoda	31.659,79EUR

Procjena ostvarivog prihoda izrađena je na bazi stvarnih cijena smještaja - noćenja sa doručkom u hotelima koja sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja koja se tiču lokacije, kategorije i tipa smještaja. Udio ostalih prihoda od nekretnine procijenjena obzirom na opremljenost i ponuđenu uslugu. Godišnja popunjenost procijenjena je obzirom na ponudu i karakteristike destinacije. Ostvariva cijena zakupa, korištena za procjenu nekretnine prihodovnom metodom, iznosi 29 % godišnjeg procijenjenog prihoda što je održiva vrijednost obzirom na kategoriju i ponudu nekretnine.

1. PODACI O HOTELU

SOBA	1ležaja	0	25sobe
SOBA	2ležaja	25	
AP STUDIO	4ležaja	0	
broj ležajeva		50	2,0l/s
broj otvorenih dana		178	365 49%
popunjenost	36%	130	6.516noćenja
ukupna površina (m2)		1.621	65m2/s

2. PRIHODI

%

EUR

3. NAJAM

%

EUR

GODIŠNJI NAJAM

29%

prihoda

180.507

9,28EUR/m2

4. POKAZATELJI

godišnja popunjenost soba	36%
popunjenost raspoloživih soba	73%
ARR prosječan prihod po sobi	132EUR
REVPAR prosječan prihod po raspoloživoj sobi	97EUR
ukupni prihod po sobi	25.018EUR
mjesečni najam	15.042EUR

Procjena zemljišta izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena korištene su kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

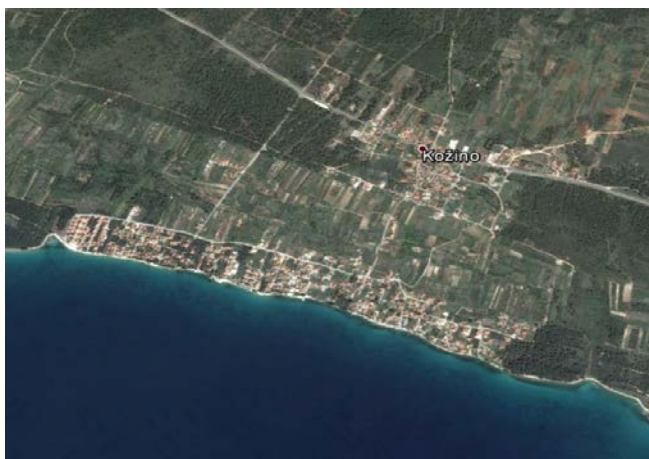
POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja	Kategorija zemljišta
8.07.2016.	KOŽINO	KOŽINO	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	317,00	M	40%	1.

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks prema kretanju hedonističkog indeksa objavljenog u Biltenu HNB-a. Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti položajnih obilježja utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja uzimajući u obzir da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.



IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci dobiveni sa portala eNekretnine MGIPU-a

Redni broj transakcije	Cjenovni blok KOŽINO	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja	Kategorija zemljišta
1	KOŽINO	31.12.2014.	158,04	453	M	40%	1.
2	KOŽINO	28.08.2015.	171,44	2.162	M	40%	1.
3	KOŽINO	7.08.2013.	139,89	1.075	M	40%	1.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišteni indeksi cijena nekretnina preuzeti sa www.dsz.hr (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok KOŽINO	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B 8.07.2016.	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	KOŽINO	31.12.2014.	158,04	93,98	91,88	0,98	154,51
2	KOŽINO	28.08.2015.	171,44	91,88		1,00	171,44
3	KOŽINO	7.08.2013.	139,89	97,80		0,94	131,43

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu nam u cijelosti poznata. Pretpostavljamo da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok KOŽINO	Položajna obilježja				Kpo Koeficijent položajnih obilježja	Fk Faktor korekcije
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura		
1	KOŽINO	izgr.građ.pod.	pravilan	ravno	u prometnici, pristup neizveden	0,98	1,00
		1,00	1,00	1,00	0,90		
2	KOŽINO	izgr.građ.pod.	pravilan	djelom ravno	u prometnici, pristup neizveden	0,98	1,00
		1,00	1,00	1,00	0,90		
3	KOŽINO	izgr.građ.pod.	nepoznato	djelom ravno	u prometnici, pristup neizveden	0,98	1,00
		1,00	1,00	1,00	0,90		

predmetna nekretnina	KOŽINO	1,00	1,00	1,00	0,90	0,98	1,00
----------------------	--------	------	------	------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok KOŽINO	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m2	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	KOŽINO	154,51	0,98	158,47	-1,35%	-2,10	4,42
2	KOŽINO	171,44	0,98	175,84	-12,45%	-19,47	379,07
3	KOŽINO	131,43	0,98	134,80	13,80%	21,57	465,40

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjek EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
156,37	16,82	10,76	0,98	152,46

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnim za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Dan vrednovanja	Vrsta stambena	Površina m2	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		
			koef.	EUR/m2	EUR
8.07.2016.	građevinska parcela	2.219,00	1,00	152,46	338.307,76

Za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine od štete, troškovnom metodom je procijenjena nova vrijednost troškova građenja po današnjim standardima. Tako dobivena vrijednost novogradnje umanjena je za starost i nedostatke.

Vrijednost zemljišta procijenjena je kao udio u ukupnim troškovima investicije.

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE

Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Vrijednosti doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće priključke. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltene IGH.

A	DOPRINOSI	Kn/m3	EUR/m3	OG	92.085	EUR
	Komunalni doprinos	96,19	12,84	5.821,67	74.755	EUR
	Vodni doprinos	22,30	2,98	5.821,67	17.331	EUR

B	PRIKLJUČCI	Kn/m2	EUR/m2	BP	44.733	EUR
		150	20,02	2.233,96	44.733	EUR

C	GRAĐENJE - NV nova vrijednost	C1+C2+C3	1.790.314	EUR
---	-------------------------------	----------	-----------	-----

D	GRAĐENJE - SV sadašnja vrijednost	D1+D2+D3	1.548.152	EUR
---	-----------------------------------	----------	-----------	-----

Hotel	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
	udio	EUR/m ²	n/N	%	EUR/m ²	udio
konstrukcija	45%	337,50	0,25	0,11	253,65	38%
zatvaranje	20%	150,00	0,00	0,00	150,00	23%
završni radovi	15%	112,50	0,00	0,00	112,50	17%
instalacije	15%	112,50	0,00	0,00	112,50	17%
cen.pogon.uređaji	5%	37,50	0,00	0,00	37,50	6%
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
ukupno	100%	750,00		0,11	666,15	100%
godina procjene	2016.	n - starost	26 god.	umanjenje konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
godina rekonstrukcije	1990.	N - max vijek	60 god.			
C1a	NV nova vrijednost	750,00	umanjenje	BP	1.675.470,00	EUR
D1a	SV sadašnja vrijednost	666,15	11%	2.233,96	1.488.152,45	EUR

Vanjsko uređenje	EUR/j.m.	j.m.	vrijednost
ograde, hortikultura i drugo	1,00	75.000,00	75.000 EUR
bazen i opločenja	0,00	1.250,00	0 EUR
C2	NV nova vrijednost	umanjenje	75.000,00 EUR
D2	SV sadašnja vrijednost	20%	60.000,00 EUR

Ostalo	EUR/m ²	BP	vrijednost
Projekti	10,00	2.233,96	22.340 EUR
	%	EUR	vrijednost
Razno	1,00%	1.750.470	17.505 EUR
C3	NV nova vrijednost	umanjenje	39.844,30 EUR
D3	SV sadašnja vrijednost	100%	0,00 EUR

E	ZEMLJIŠTE	udio	EUR/m2	korek. faktor	m2	249.198	EUR
---	-----------	------	--------	------------------	----	---------	-----

u funkciji građevine		152,46		2.219,00	338.308 EUR
----------------------	--	--------	--	----------	-------------

NOVA VRIJEDNOST					2.265.440 EUR
-----------------	--	--	--	--	---------------

Utvrđivanje OOVK-a					
Godina procjene	2016.			Faktor korištenja FK	
Godina izgradnje	1990.			A	2,0
Starost zgrade G	26 god.			B	2,0
OVK	40 god.			C	2,0
Relativna starost $R_s = G/OVK$	65%			2,0	
OOVK	21 god.	0,53			

Rekapitulacija i zaključak

Split, 8.07.2016. srednji tečaj HNB iznosi 1 EUR = 7,491 kn

PRIHODOVNA METODA procjena tržišne vrijednosti	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	BP m ²	EUR/m ² BP
GRAĐEVINA	1.290.973	1.620,60	797
ZEMLJIŠTE	338.308		209
POTENCIJAL	0		0
UREĐENJE	-826.506		-510
UKUPNO	802.774	1.620,60	495

ZAKLJUČAK	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	BP m ²	EUR/m ² BP
	800.000 EUR	1,00	800.000
		EUR/sobi	32.000
7,491	5.992.800 kn		

- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

DOKUMENTACIJA

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet sa www.pravosudje.hr

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 08.12.2014. 23:06

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4510

Katastarska općina: 334634, DIKLO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13802/2014
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	412/32	KUĆA, POMOĆNI OBJEKT I DVORIŠTE KUĆA POMOĆNI OBJEKT DVORIŠTE			1640 708 34 898	
2.	412/93	VOĆNJAK VOĆNJAK			903 903	
3.	412/94	PAŠNJAK PAŠNJAK			323 323	
4.	412/201	NEPLODNO NEPLODNO			597 597	
5.	412/202	PAŠNJAK PAŠNJAK			190 190	
6.	412/290	ŠUMA ŠUMA			579 579	
UKUPNO:					4232	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Na temelju čl. 141 st.4 Zakona o gradnji (NN 175/03), zabilježuje se da je građevina sagrađena na čest.br. 412/32 upisana bez priložene građevinske i uporabne dozvole.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VIGENS INVEST D.O.O., ZA GRADITELJSTVO I TRGOVINU, PETRČANE, KOŽINO PRIMORJE	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

09.12.2014. 13:47:20

Stranica: 1

• **izvadak katastarskog plana**



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

Klasa: 935-06/13-01/ 4696

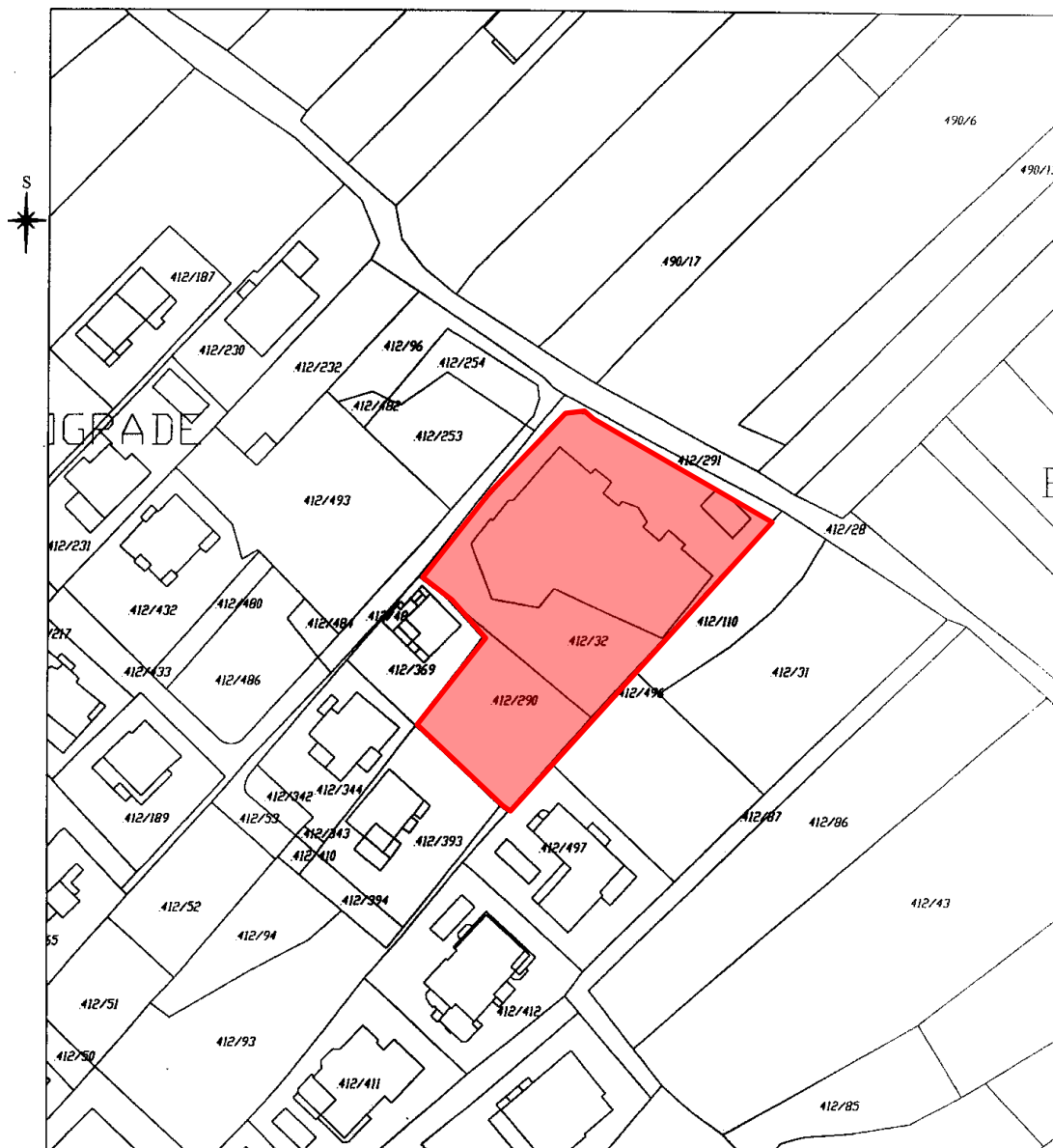
Ur. broj: 541-22-02/08-13- 3

U Zadru, dana 05.04. 2013. god.

KAT. OPĆINA DIKLO
BROJ PLANA

PRESLIK KATASTARSKOG PLANA

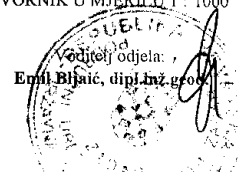
MJERILO 1 : 1000



Kat. pristojba Kn	40,00
T. br. 1	" 20,00
T. br. 55	" 20,00
Materijalni troškovi Kn	120,00
Preslik izradio:	

čest.zem.	
412/32	
412/290	

NAPOMENA: IZVORNIK U MJERILU 1 : 1000



- izvadak posjedovnog lista preuzet sa www.katastar.hr



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

Stanje na dan: 12.06.2016. 23:02

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DIKLO (Mbr. 334634)

Posjedovni list: 2892

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VIGENS INVEST D.O.O. , PUT SV. BARTULA 37, PETRČANE (VLASNIK)	

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		407/10	TOKIČKA	623	9		
			PAŠNJAK	623			
		407/19	TOKIČKA	457	9		
			ORANICA	457			
		412/8	TOKIČKA	648	9		
			PAŠNJAK	648			
		412/32	PGRADA	1640	5		
			KUĆA, PGRADA	708			
			DVORIŠTE	898			
			POMOĆNI OBJEKT	34			
		412/93	OGRADA	903	5		
			VOČNJAK	903			
		412/94	OGRADA	323	5		
			PAŠNJAK	323			
		412/119	PRIMORJE	407	9		
			PAŠNJAK	407			
		412/120	PRIMORJE	223	9		
			VOČNJAK	223			
		412/121	PRIMORJE	215	9		
			ORANICA	215			
		412/122	GREDICA	293	9		
			VOČNJAK	293			
		412/127	TOKIČKA	434	9		
			PAŠNJAK	434			
		412/201	OGRADA	597	5		
			KRŠ	597			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		412/202	OGRADA	190	5		
			PAŠNJAK	190			
		412/290	OGRADA	579	5		
			ŠUMA	579			
		412/362	PRIMORJE	108			
			ORANICA	108			
		412/363	DONJA GREDICA	37			
			ORANICA	37			
Ukupna površina katastarskih čestica				7677			

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

• **kopija Rješenja o izvedenom stanju**



REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA



GRAD ZADAR
Upravni odjel za provedbu dokumenata
prostornog uređenja i građenja

KLASA: UP/I-361-03/12-01/1167
URBROJ: 2198/01-4/2-13-8NH
Zadar, 22. srpnja 2013. godine

OVO RJEŠENJE/ZAKLJUČAK JE IZVRŠNO
I PRAVOMOCNO DANA 03.01.2014.
REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
GRAD ZADAR
UPRAVNI ODJEL ZA PROVEDBU DOKUMENATA
PROSTORNOG UREĐENJA I GRAĐENJA
Zadar 03.01.2014. Potpis _____



Grad Zadar, Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja povodom zahtjeva stranke „Vigens-invest“ d.o.o iz *Petrčana, Kožino Primorje*, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12, donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

- Ozakonjuje se nedovršena slobodnostojeća zahtjevna poslovna zgrada- apart hotel, višestrešnog krovišta , katnosti podrum, suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje (Po+Su+Pr+2kata+Pk), u kojoj se nalaze smještajne jedinice sa zajedničkim sadržajima , izgrađena na k.č. br. 412/32 k.o. Diklo u Kožinu , prikazana na geodetskom snimku izvedenog stanja , oznake :092/13 izrađenog po ovlaštenom geodetu Vicku Burčul, dipl.inž.geod. iz Ureda ovlaštenog inženjera Zadar i Arhitektonskoj snimci izrađenoj po ovlaštenom arhitekti Simonu Džunić, dipl. ing. arh. br. ovl. A 1411 iz Moj Dom d.o.o. Zadar, od prosinca 2012. godine, oznake T.D. 175/2012.
- Geodetska snimka izvedenog stanja i arhitektonska snimka iz točke 1. izreke ovoga rješenja , te izvja iz točke 3. istoga , sastavni su dijelovi ovoga rješenja.
- Za zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja ovlaštenu inženjer građevinarstva mag.ing.aedif. Robert Komač , br. ovl. G 4471 iz Orbis d.o.o. Zadar , dao je izjavu od prosinca 2012.godine da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.
- Ispitivanje ispunjena lokacijskih uvjeta , bitnih zahtjeva za građevinu , osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju ovog rješenja.
- Izvođenju radova na završavanju zgrade iz točke 1. dispozitiva može se pristupiti nakon što se u skladu sa posebnim Zakonom izradi glavni projekt , odnosno ishodi potvrda glavnog projekta , sukladno članku 34 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12,)

Obrazloženje

Vigens-invest d.o.o. iz Petrčana, Kožino Primorje , podnjeli su 28.12.2012. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja.

Uz svoj zahtjev imenovani su priložili propisane dokumente :

- Geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade , naveden u točki 1. izreke ovoga rješenja , u tri primjerka
- Arhitektonsku snimku navedenu u točki 1. izreke ovoga rješenja, u tri primjerka

2

- Izjavu o ispunjenom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti navedene u točki 3. izreke ovoga rješenja u tri primjerka,

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađene na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. godine utvrđeno je a predmetna građevina vidljiva na njoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen ispis iz spomenute ortofoto karte koji je položen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Zadra (Službeni Glasnik Grada Zadra, br. 04/04, 03/08, i 16/11), , arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja ,te očevitom održanim dana 12.02. 2013. godine utvrđeno je :

- da se predmetna zgrada ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12), na kojem se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade.
- da se zgrada nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Zadra (Službeni Glasnik Grada Zadra, br. 04/04, 03/08, 16/11), unutar građevinskog područja naselja Kožino , u zoni Mx- mješovita namjena – građevine s posebnim uvjetima (karta 4.2 građevinsko područje naselja Kožino.
- da predmetna zgrada nije izgrađena na međi i nema istak koji prelazi na drugu česticu/nema otvor na zidu koji je izgrađen na međi sa susjednom česticom.
- da predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner ,trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop
- da je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.
- da zgrada ne prelazi etažnost propisanu člankom 2. Odluke o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi (Glasnik Grada Zadra, br. 12/11)

Uvidom u rješenje o naknadi Klasa:Upl-363-03/13-03/422, Ur. br. 2198/01-3/3-13-2, Zadar, 24. travnja 2013. godine, i potvrdu Klasa:Upl-363-03/13-03/422, Ur.br. 2198/01-3/3-13-3, Zadar , 26. lipnja 2013. godine utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u iznosu od 98.158,73 kn.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovog rješenja , vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica , pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom , koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog upravnog tijela .
Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 15.04.2013.godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika , što je utvrđeno zapisnikom od strane ovog upravnog tijela .

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine , postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1.,2.,i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23 . stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbama članka 24. st. 1 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba za izdavanje ovoga rješenja po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04,

2

3

141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

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

Voditelj postupka :

Nataša Horvat, ing. građ.



Pomoćnica / Pročelnice :

Slavica Kardum, dipl. jur.

DOSTAVITI:

1. Vogens-invest d.o.o. iz Petrčana, Kožino Primorje ,
2. Oglasna ploča Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja ; Zadar ,Brne Kmarutića 13/II (8 dana) :
3. Pismohrana

NA ZNANJE:

- 4.- Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Građevinska inspekcija
5. Ured državne uprave- Služba za gospodarstvo

3

- podaci za prilazne čestice



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR**

Stanje na dan: 07.07.2016. 23:19

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DIKLO (Mbr. 334634)

Posjedovni list: 735

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MEDIĆ ANTE, ŠIME , KOŽINO 49/A, KOŽINO	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		412/53	OGRADA	87	5		
			ŠUMA	87			
		412/291	PGRADA	86	5		
			ŠUMA	86			
	D	412/410	OGRADA	10	5		
			PUT	10			
	D	449/2	GUMNA	296	6		
			PAŠNJAK	296			
		490/2	DONJE BRAJDE	1133	6		
			VOĆNJAK	1133			
	D	684/1	VRTLI	72	6		
			ORANICA	72			
		1995/2	GRMI	1291	7		
			ORANICA	1291			
Ukupna površina katastarskih čestica				2975			

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 ZADAR**

Stanje na dan: 07.07.2016. 23:19

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DIKLO (Mbr. 334634)
Posjedovni list: 756

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/3	LUCIN JENNIFER ANNE, SAD, NEW YORK (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	74405302476
1/3	MEDICH JOSEPH, SAD, NEW YORK (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	81417141545
1/3	MEDICH THOMAS PETER, SAD, NEW YORK (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	93392356650

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	412/31	PGRADA	463	5		
			ORANICA	463			
	D	412/110	OGRADA	177	5		
			PAŠNJAK	177			
Ukupna površina katastarskih čestica				640			

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

