

Broj elaborata: 196/2026
U Splitu, lipanj 2026 .

NARUČITELJ : DALMA d.d. u stečaju, Kopilica 5, Split, OIB:64479860853



NEKRETNINA : TURISTIČKO NASELJE BRZET
na k.č.z. 1705/1, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711 k.o. Omiš

Datum procjene : 24.06.2026.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ
IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.grad.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Opis nekretnine i okoline – Turističko naselje Dalma Brzet

Turističko naselje Dalma Brzet smješteno je u Omišu, na adresi Brzet 13, u neposrednoj blizini mora i šljunčane plaže. Objekt je kategoriziran kao turističko naselje iz skupine hoteli, kategorije tri zvjezdice. Naselje se nalazi u mirnijem obalnom dijelu grada, okruženo zelenilom i borovom vegetacijom, s jednostavnim pristupom plaži i obalnom pojasu.

Smještajni dio naselja organiziran je kroz tri smještajna paviljona, oznaka A, B i C, koji imaju prizemlje i jedan kat. Objekt raspolaže s ukupno 88 smještajnih jedinica, sve sobe, odnosno ukupno 176 kreveta. Paviljon A sadrži 36 dvokrevetnih soba, paviljon B 12 dvokrevetnih soba, a paviljon C 40 dvokrevetnih soba. Uz smještajne paviljone, u sklopu naselja nalaze se i građevina recepcije te građevina s kuhinjom i blagovaonicom.

U sklopu turističkog naselja pružaju se usluge smještaja s doručkom i ostale prehrane. Gostima su dostupni recepcija, restoran s blagovaonicom i terasom, parkiralište te dodatni sadržaji povezani s boravkom uz more. Blagovaonica ima kapacitet do 162 konzumnih mjesta u unutarnjem dijelu i do 130 konzumnih mjesta na vanjskoj terasi.

Lokacija omogućava boravak neposredno uz more, dok je centar Omiša udaljen približno 800 metara i dostupan pješice obalnom šetnicom. U okolici su dostupni ugostiteljski objekti, trgovine, javni sadržaji i turističke aktivnosti grada Omiša. Zbog položaja uz more, smještajnog kapaciteta i pratećih ugostiteljskih sadržaja, Turističko naselje Dalma Brzet predstavlja dio turističke ponude Omiša s naglaskom na sezonski smještaj u prirodnom i priobalnom okruženju.

- Tržišna vrijednost nekretnine (TV):

8.040.700,19	€
---------------------	----------

U prikazanu cijenu nije uključen porez na nekretninu.



SADRŽAJ :

	RJEŠENJE
A.	UVOD
A. 1.	Zadatak
A. 2.	Status procjenitelja i sukob interesa
B.	SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
C.	LOKACIJA
D.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
E.	PROCJENA
E. 1.	Dan kakvoće
E. 2.	Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
E. 3.	Geometrijski podaci
E. 4.	Metoda procjene
E. 5.	Izračun vrijednosti nekretnina
E. 5.1.	Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom
F.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
G.	METODA POTPORE
G. 1.	Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom (metoda potpore)
G. 1.1.	Usporedne nekretnine
G. 1.2.	Izračun vrijednosti zemljišta
G. 1.3.	Tržišna vrijednost - trenutno stanje (troškovna metoda)
H.	PRILOZI
H. 1.	Fotozapis
H. 2.	Dokumentacija
H. 3.	Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završetku dodiplomskog studija građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerene preslike rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su-460/2019 od 6. prosinca 2019. godine te rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-763/2018 od 21. listopada 2019. godine kojima se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Ivan Mijanović, Split, Makarska ulica 46
2. Pismohrana-ovdje



8Cn1sL1qE0mPLOGZHpd-Lw

1. ZADATAK

Naručitelj : DALMA d.d. u stečaju, Kopilica 5, Split, OIB:64479860853
Nekretnina: TURISTIČKO NASELJE BRZET
na k.č.z. 1705/1, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711 k.o. Omiš

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj ("Pravilnik i procedure procjena vrijednosti nekretnina") koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ
IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i

U Splitu 24.06.2026.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: TURISTIČKO NASELJE BRZET
Lokacija : na k.č.z. 1705/1, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711 k.o. Omiš
Naručitelj: DALMA d.d. u stečaju, Kopilica 5, Split, OIB:64479860853
Dan kakvoće 24.06.2026.
Dan vrednovanja 24.06.2026.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Prihodovna metoda
- pomoćna metoda: Troškovna metoda
Namjena procjene : Za potrebe Naručitelja
Regija Regija 5 - Dalmacija
Županija Splitsko-dalmatinska
Tržišni položaj Turistička središta
Z.K. izvadak: e- izvadak od 24.06.2026.
Općinski sud: Split, Zemljišnoknjižni odjel Omiš

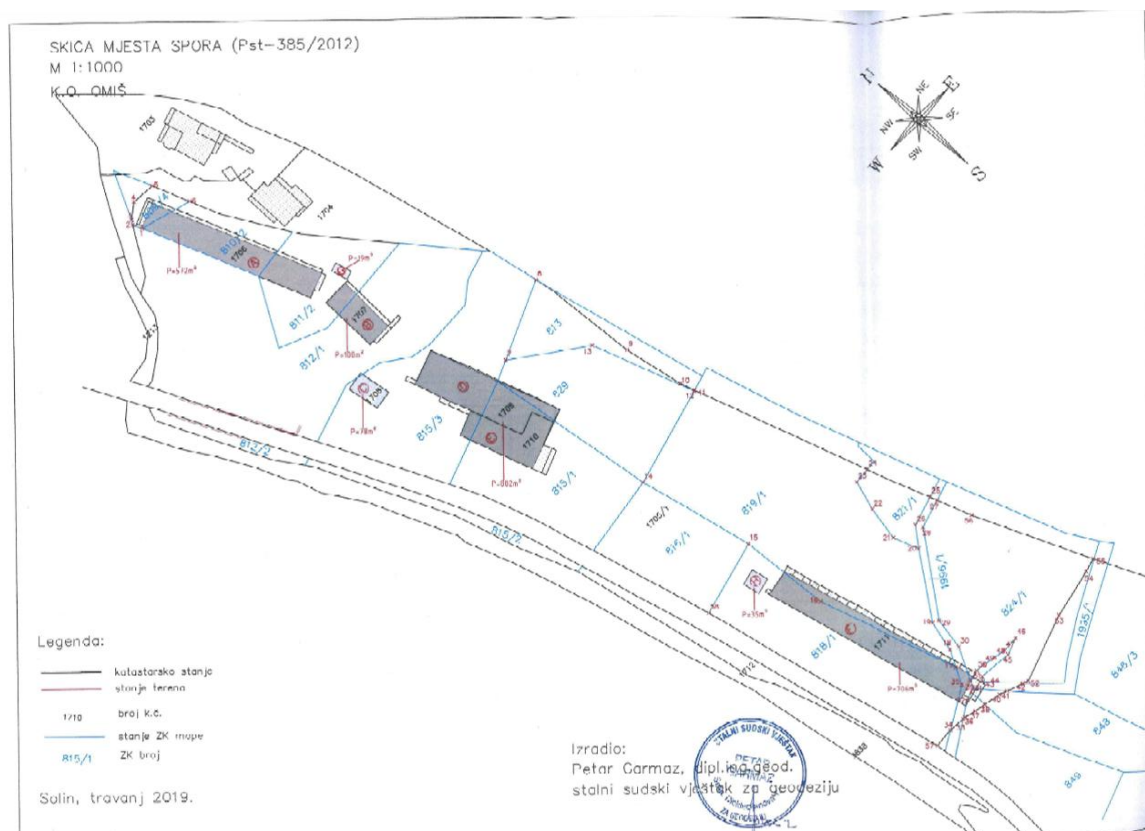
ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest ZK/Katastar (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	PL	
Omiš	2503	809/4	-				120
Omiš		810/2	-				693
Omiš		811/2	-				519
Omiš		812/1	-				2.680
Omiš		813	-				733
Omiš		815/1	-				1.495
Omiš		815/3	-				1.524
Omiš		829	-				1.386
Omiš	672	818/1	-				761
Omiš		819/1	-				3.650
Omiš	749	816/1	-				654
Omiš	2703	821/1	-				0
Omiš	3776	1995/1	-				0
Omiš		1996/1	-				227
Omiš	3806	824/1	-				2.118
			-	Omiš	1705/1	1401	15.167
			-	Omiš	1706	1306	525
			-	Omiš	1707		172
			-	Omiš	1708		57
			-	Omiš	1709		432
			-	Omiš	1710		277
			-	Omiš	1711		667
SUMA PREMA ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA:							16.560
SUMA PREMA KATASTRU:							17.297

Opis nekretnine: ZGRADA-HOTEL, ŠUMA, PAŠNJAK
Površina čest ZK: 16.560 m2

Stanje u zemljišnim knjigama nije usklađeno sa stanjem u katastru parcelacijom, nomenklaturom i površinom. Dostavljena je skica ovlaštenog geodeta Petra Garmaza iz travnja 2019. godine. Identifikacija čestica vršena je prema dostavljenoj skici.

Zemljišnoknjižne čestice 848 i 849 nismo bili u mogućnosti identificirati obzirom da više nemaju istu nomenklaturu.

Za potrebe izrade elaborata Vještak koristi površine upisane u dostupne ZK izvatke, uz napomenu da je za točno utvrđenje površine potrebno izraditi novu skicu odnosno identifikaciju čestica od strane ovlaštenog vještaka za geodeziju.



Vlasnik ZK 2503:

1. Vlasnički dio: 1/1
GRAD OMIŠ, OIB: 49299622160

Teret:

NEMA, sukladno upisu u ZK

Vlasnik ZK 672:

1. Vlasnički dio: 1/1
OPĆENARODNA IMOVINA

Teret:

NEMA, sukladno upisu u ZK

Vlasnik ZK 749:

1. Vlasnički dio: 1/1
PALAVERŠIĆ NIKOLA POK. MATE, OMIŠ

Teret:

NEMA, sukladno upisu u ZK

Vlasnik ZK 2703:

1. Vlasnički dio: 1/1
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

Teret:

NEMA, sukladno upisu u ZK

Vlasnik ZK 3776:

1. Vlasnički dio: 1/1
JAVNO VODNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE NA UPRAVLJANJU HRVATSKIH VODA, OIB: 28921383001, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 220

Teret:

IMA, sukladno upisu u ZK

Vlasnik ZK 3806:

2. Suvlasnički dio: 1/90
ŠABAN ZVONKO
6. Suvlasnički dio: 7/270
ČIZMIĆ VINKO POK. TOME, OIB: 93527281984, SPLIT, LOVRETSKA 6
7. Suvlasnički dio: 7/270
ČIZMIĆ IVOR POK. TOME, OIB: 19935607860, SPLIT, LOVRETSKA 6
8. Suvlasnički dio: 7/270
VUJNOVIĆ DIANA ROĐ. SONJARA POK. NENADA, OIB: 76625066080, SPLIT,
PUT SKALICA 47
9. Suvlasnički dio: 7/270
SONJARA-GARBER ELIZABETA, OIB: 36563643524, ULICA SV. FELICIJA 19,
KAŠTEL STARI 21217 KAŠTEL ŠTAFILIĆ
11. Suvlasnički dio: 19/180
MARUŠIĆ DAVOR, OIB: 00652136367, VELEBITSKA 147, 21000 SPLIT
12. Suvlasnički dio: 7/270
KARLI SINA, OIB: 74067312288, ULICA KNEZA MISLAVA 20, 10000 ZAGREB

13. Suvlasnički dio: 7/270
KARLI NENAD POK. IVE, OIB: 98691537667, KANADA, PITT MEADOWS BC
V3Y 2 W8, HOFMANN, WAY 1957/3
16. Suvlasnički dio: 19/360
PIVČEVIĆ IVICA, OIB: 45984359405, SUKOIŠANSKA 18, 21000 SPLIT
17. Suvlasnički dio: 19/360
PIVČEVIĆ ZORAN, OIB: 77744570218, TUČEPSKA ULICA 2, 21000 SPLIT
20. Suvlasnički dio: 17/30
MARIĆ MINDOLJEVIĆ VLADIMIR, OIB: 03807093537, IVANA GUNDULIĆA
10, 21000 SPLIT, HRVATSKA
21. Suvlasnički dio: 1/36
CASAL JEANINE ROSE, OIB: 84179741910, 41 GYPSY POINT ROAD
CATSKILL, 12414 NEW YORK, SAD
22. Suvlasnički dio: 1/36
MYERS MARY ANNE, OIB: 91173681016, 130 BURLINGAME RD MORIS,
13808 NEW YORK, SAD

Teret:

IMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet:

Legalna nekretnina

Rješenje odobrenja projekta

Broj: 03-I-5570/1-63.-KTK-1/1-63., Omiš, 26.IX.1963. godine

Rješenje odobrenja za građenje

Broj: 03-I-1598/-1964, Omiš, 22.02.1964. godine

Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine

Klasa: UP/I-361-05/18-30/000027, Urbroj: 2181/1-11-04/05-18-0003, Omiš,
14.06.2018. godine

Pristup na JPP:

ima pristup na JPP

Opis ako nema:

-

Onečišćenja

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Godina gradnje :

1964

Godina rekonstrukcije:

-

Alternativna upotreba

Moguća uz dodatna ulaganja

Energetski certifikat (EC):

-

Pregledom svih objekata turističkog naselja Brzet na terenu vidljivo je da se isto sastoji od tri paviljona, recepcije, restorana, trafostanice te pripadajućeg parkirališta. Cjelokupni kompleks sukladno osnovnom arhitektonskom rješenju uklopljen je u zelenilo, i okolni krajobraz. Sukladno Rješenju o odobrenju projekta Turističkog naselja Brzet Broj: 03-I-5570/1-63.KTK-1/1-63 od 26.IX.1963. god., jasno je da se odobrava projekt naselja uključivo sastavne dijelove i to: restoran, paviljon stari, paviljon novi te uređenje terena.

Pregledom stanja na terenu nedvojbeno je da izgrađeni objekti s okolnim terenom čine sastavnu funkcionalnu uporabnu cijelinu, odnosno objekt može egzistirati isključivo kao cijelina (objekti zajedno s okolišem, parkingom, hortikulturom...). Navedeno potvrđuju i građevinske čestice koje su prozване u građevinskim dozuvolama kao cijelina a i činjenica da je RJEŠENJE o odobrenju projekta izdano i za uređenje terena.

Napomene :

Slijedom svega gore navedenog a obzirom da pripadajući objekti zajedno s okolnim zemljištem čine neraskidivo jedinstvo i cijelinu, vrši se procjena tržišne vrijednosti Turističkog naselja kao cijeline, odonosno objekata zajedno s zemljištem budući da su isti neraskidivo povezani.

Procjenjivanje odvojeno objekata od samog zemljišta dovelo bi do obezvrijeđivanja tržišne vrijednosti kako objekata tako i zemljišta. U tom slučaju, objekti kao takvi nebi mogli biti u funkciji jer nemaju pristup, a okolno zemljište bi se obezvrijedilo jer se na istom nebi moglo graditi prema trenutno važećem prostornom planu, gdje se Turističko naselje isključivo promatra za cijelo.

NKP (m2)

2.977,47

Tržišna vrijednost nekretnine
(TV):

8.040.700 €

C. LOKACIJA

MAKRO

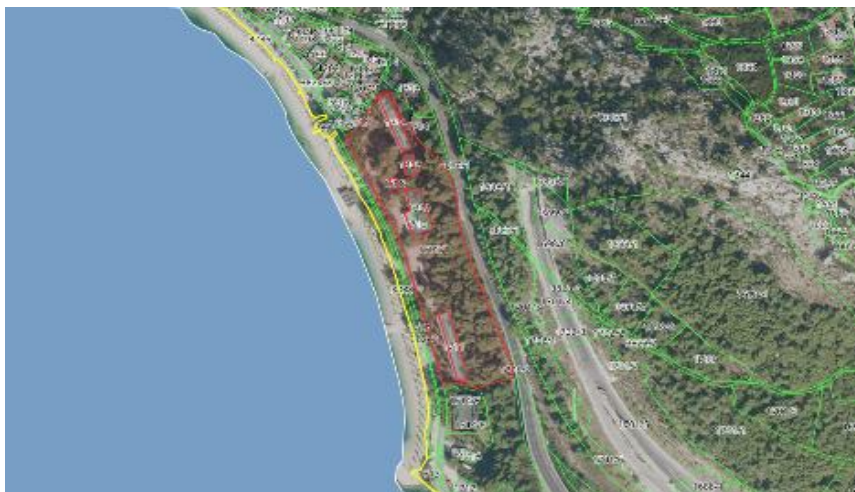


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema prvim podacima popisa stanovništva iz 2021. godine, Hrvatska ima oko 3,89 milijuna stanovnika, što potvrđuje nastavak depopulacije, s 9,2% manje stanovnika nego u popisu stanovništva iz 2011. godine. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO

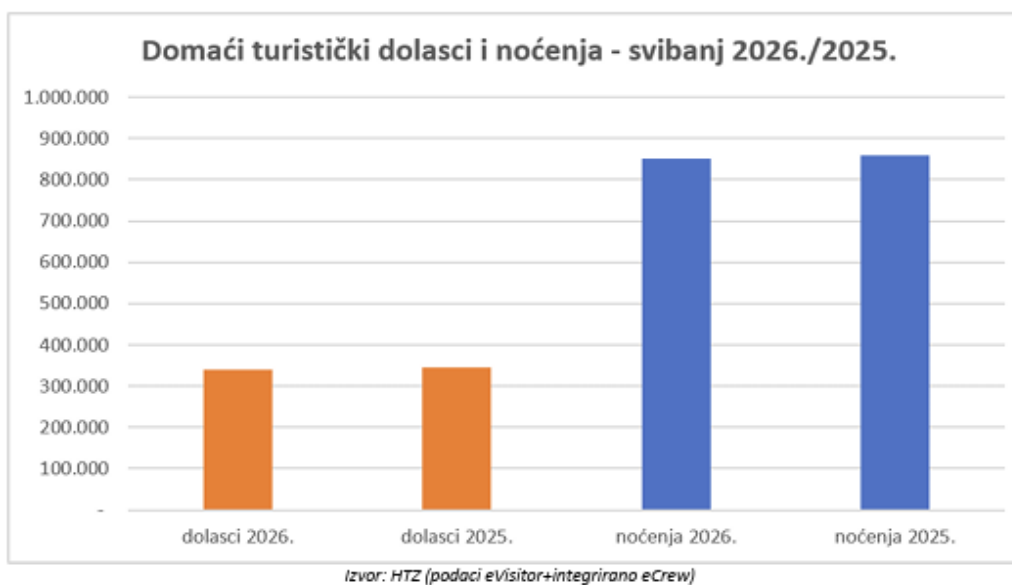
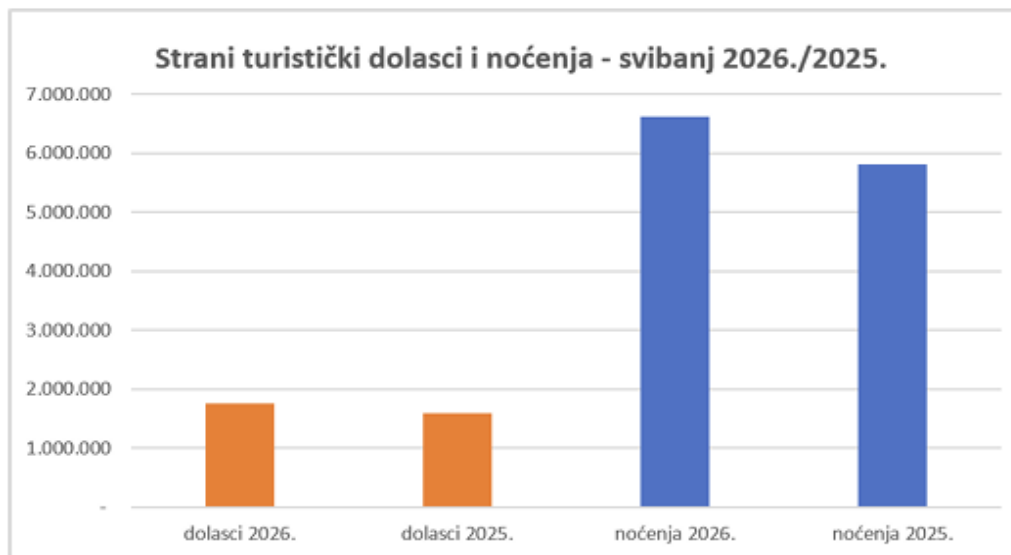


Turističko naselje Dalma Brzet smješteno je u Omišu, na adresi Brzet 13, u neposrednoj blizini mora i šljunčane plaže. Objekt je kategoriziran kao turističko naselje iz skupine hoteli, kategorije tri zvjezdice. Smještajni dio organiziran je kroz tri paviljona oznaka A, B i C, koji imaju prizemlje i jedan kat, a objekt raspolaže s ukupno 88 smještajnih jedinica, odnosno 176 kreveta. Paviljon A sadrži 36 dvokrevetnih soba, paviljon B 12 dvokrevetnih soba, a paviljon C 40 dvokrevetnih soba. U sklopu naselja nalaze se recepcija te građevina s kuhinjom i blagovaonicom, a pružaju se usluge smještaja s doručkom i ostale prehrane. Lokacija objekta omogućuje izravan pristup obalnom pojasu, dok je centar Omiša dostupan pješice obalnom šetnicom.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Prema podacima sustava eVisitor obrađenim na dan 3. lipnja 2026., tijekom svibnja je zabilježeno 1,75 mil. dolazaka stranih turista (indeks 110 u usporedbi sa svibnjem 2025.) te 339 tisuća dolazaka domaćih turista (indeks 98). Broj noćenja stranih turista u svibnju je iznosio 6,62 mil. (indeks 114) dok su domaći turisti ostvarili 850 tisuća (indeks 99).

Ukupan turistički promet (strani i domaći turisti) u svibnju je iznosio 2,09 mil. dolazaka (indeks 108) i 7,47 mil. noćenja (indeks 112).



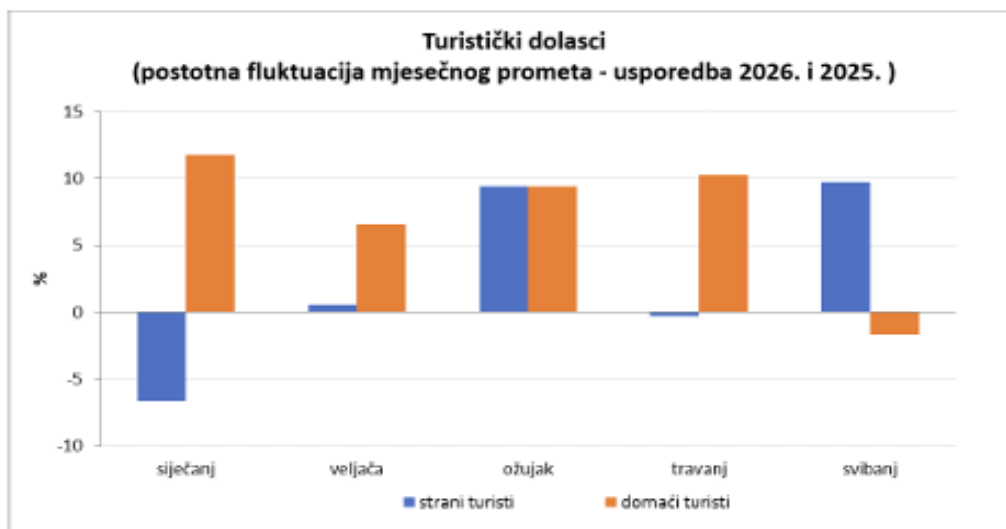
izvor: <http://htz.hr>

izvor: <https://www.htz.hr/hr/poslovna-inteligencija/informacije-o-tijeku-turisticke-godine>

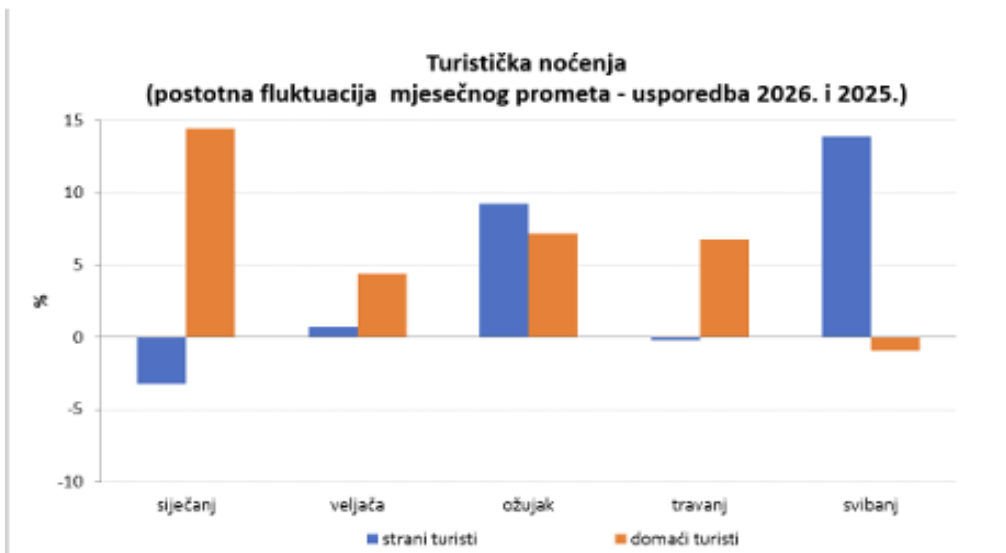
Ukupni pokazatelji: siječanj - svibanj 2026

Prema podacima sustava eVisitor obrađenim na dan 3. lipnja 2026., u razdoblju siječanj-svibanj 2026. broj dolazaka stranih turista iznosio je 3,34 mil. (indeks 105 u usporedbi s razdobljem siječanj-svibanj 2025.), dok je broj dolazaka domaćih turista istovremeno iznosio 1,11 mil. (indeks 107). U istom vremenskom razdoblju ostvareno je 11,54 mil. noćenja stranih turista (indeks 108), kao i 2,49 mil. noćenja domaćih turista (indeks 104).

Sveukupni (strani i domaći) broj dolazaka u razdoblju siječanj-svibanj iznosio je 4,45 mil. (indeks 105), a istovremeno je zabilježeno 14,03 mil. sveukupnih noćenja (indeks 107).



Izvor: HTZ (podaci eVisitor+integrirano eCrew)



Izvor: HTZ (podaci eVisitor+integrirano eCrew)

izvor: <http://htz.hr>

izvor: <https://www.htz.hr/hr/poslovna-inteligencija/informacije-o-tijeku-turisticke-godine>

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 24.06.2026. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Nije rađen posebni izmjer nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključen
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključen
Plin	-

TURISTIČKO NASELJE BRZET

Godina gradnje	1964
Godina obnove	-
Katnost	Pr+1Kt; Pr (recepција)
Broj soba	Paviljon A: 36 dvokrevetnih soba Paviljon B: 12 dvokrevetnih soba Paviljon C: 40 dvokrevetnih soba
Smještajni kapacitet:	176 krevet
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB zidovi i blok opeka
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovn k. + pokrov	Ravni krov + slojevi izolacije
Limarija	Ugrađena
Pročelje	Fasadna žbuka, kamen
Vanjska stolarija (prozori)	PVC, ALU
Vanjska stolarija (vrata)	PVC, ALU
Lift	NE
Prostorije	88 dvokrevetnih soba u paviljonima A, B i C, građevina s recepcijom te građevina s kuhinjom i blagovaonicom
Pregradni zidovi	Gips karton
Obrada zidova	Žbuka + boja , keramičke pločice
Obrada podova	Keramičke pločice
Unutarnja stolarija	Drvena
Grijanje	Električna energija
Ventilacija	DA
Klima	DA
Mrežna instalacija	DA
Alarm / video nadzor	NE
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je stara 62 godine, u izvornom stanju, ali je u funkcionalnom stanju za postojeću turističku namjenu. Vidljivi su tragovi starosti i redovnog korištenja, bez uočenih većih oštećenja koja bi izravno upućivala na narušenu funkcionalnost i stabilnost objekta.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Geometrijski podaci, odnosno bruto površine objekata preuzete su iz dostavljene uporabne dozvole (prilog elaborata)

TURISTIČKO NASELJE BRZET

	P (m ²)					
Paviljon A						
Prizemlje	526,72	x	1,00	=	526,72	m ²
1. Kat	526,72	x	1,00	=	526,72	m ²
Paviljon A ukupno:	1053,44				1053,44	m ²
Paviljon B						
Prizemlje	168,82	x	1,00	=	168,82	m ²
1. Kat	168,82	x	1,00	=	168,82	m ²
Paviljon B ukupno:	337,63				337,64	m ²
Paviljon C						
Prizemlje	644,80	x	1,00	=	644,80	m ²
1. Kat	644,80	x	1,00	=	644,80	m ²
Paviljon C ukupno:	1289,60				1289,60	m ²
Recepcija						
Recepcija	59,32	x	1,00	=	59,32	m ²
Recepcija ukupno:	59,32				59,32	m ²
Restoran						
Prizemlje	890,40	x	1,00	=	890,40	m ²
1. Kat	91,44	x	1,00	=	91,44	m ²
Restoran ukupno:	981,84				981,84	m ²

SVEUKUPNO (reducirano s koeficijentima):	3721,83				3721,84 m²
---	----------------	--	--	--	------------------------------

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA:

Bruto građevinska površina (BGP) =	3.721,84 m²
Neto građevinska površina (NGP) =	2.977,47 m²
Volumen objekta (BV)	9.676,78 m³

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Prihodovnom metodom (metoda kapitalizacije prinosa)

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali smo izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) koja je određena prema preostalom vijeku uporabe nekretnine. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna metoda izračuna vrijednosti nekretnine pretpostavlja da vrijednost nekretnine zapravo predstavlja sadašnju vrijednost od budućih novčanih tokova koje će ona generirati. Procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koja ide uz vlasništvo nad nekretninom.

Za potrebe izrade procjemenog elaborata Vještaku nisu dostavljeni podaci o prihodima već smo upućeni da razmotrimo prihode tvrtke koja je u zakupu poslovnog objekta na javno dostupnim podacima. Temeljem uvida u službene podatke utvrđeni su prihodi poslovanja tvrtke u zakupu i to za 2025 godinu, te je izvršena korekcija podataka obzirom na inflaciju u tekućoj godini, dok su operativni troškovi iskustveno određeni od strane Vještaka. Procjenitelj ne snosi nikakve posljedice koje mogu nastati u slučaju korištenja netočnih podataka koji čine bazu izračuna metodom kapitalizacije dobiti, a koji su dobiveni od naručitelja.

Indeks potroš. cijena (2025=100)
(iznos u €)
Ukupni godišnji prihod
korigiran za inflaciju
Ukupni trošak do GOP-a
GOP

Broj soba
Broj noćenja
Broj prodanih soba
Popunjenost na razini godine
Popunjenost u periodu rada hotela
Broj operativnih radnih dana
BOP po sobi (godišnji)- €

2025	Prosjeck korigiran za inflaciju (V.26)
100	116,7
ostvareno	
1.200.000	
1.400.400	1.400.400
840.000	
360.000	
70,0%	70,0%
88	88
13.636,36	15.913,64

Obzirom da gore navedeni rezultati nisu službeni (nemamo službeni RDGV) sukladno važećoj pravnoj regulativi za procjene vrijednosti nekretnine Procjenitelj se također koristio relevantnim podacima o prihodima i troškovima za navedenu namjenu. Kod obrade koristili smo se podacima koji su dobiveni obradom tržišta BENCHMARKING HRVATSKOG HOTELIJERSTVA, Sveučilišta u Rijeci. Nakon provedenog istraživanja o tržišno održivim podacima za poslovanje hotela ove vrste i kategorije došli smo do sljedećih podataka:

2.1 KEY PERFORMANCE INDICATORS FOR REVENUE MANAGEMENT BY REGION

Table 2 Average Occupancy, ADR, RevPAR, TRevPAR and Total Revenue per Overnight by region

Region	Average Occupancy				ADR (in €)	
	Operating Capacity (%)		Full Capacity (%)			
	December	Cumulative (YTD) 2022	December	Cumulative (YTD) 2022	December	Cumulative (YTD) 2022
Croatia	45.24	63.70	12.12	46.11	57.82	119.46
Istra	65.69	73.06	6.98	50.56	80.84	113.84
Kvarner	39.44	57.57	7.79	33.78	38.17	103.29
Dalmatia	20.15	60.39	5.27	44.00	44.56	163.16
Continent*	63.92	64.67	63.92	63.80	82.43	77.24
Region	RevPAR (in €)		TRevPAR (in €)		Total Revenue per Overnight (in €)	
Croatia	30.57	54.35	58.51	80.31	63.89	111.85
Istra	55.10	60.75	95.02	89.92	71.05	85.82
Kvarner	19.24	38.32	42.89	48.34	44.04	73.11
Dalmatia	8.54	60.53	13.26	88.65	43.99	186.69
Continent*	52.94	52.37	101.99	96.85	107.56	88.75

2.2 KEY PERFORMANCE INDICATORS FOR REVENUE MANAGEMENT BY CATEGORIES

Table 3 Average Occupancy, ADR, RevPAR, TRevPAR and Total Revenue per Overnight by categories in Croatia

Category	Average Occupancy				ADR (in €)	
	Operating Capacity		Full Capacity (%)			
	December	Cumulative (YTD) 2022	December	Cumulative (YTD) 2022	December	Cumulative (YTD) 2022
Croatia	45.24	63.70	12.12	46.11	57.82	119.46
5 *****	58.59	60.06	14.34	52.84	81.72	218.19
4 ****	45.26	63.53	11.97	49.35	54.05	104.87
3 ***	36.28	66.70	12.53	36.18	51.50	70.69
Category	RevPAR (in €)		TRevPAR (in €)		Total Revenue per Overnight (in €)	
Croatia	30.57	54.35	58.51	80.31	63.89	111.85
5 *****	56.94	91.07	105.71	133.80	89.22	162.78
4 ****	27.82	55.55	55.59	82.94	60.19	114.79
3 ***	21.23	30.19	35.81	42.76	56.19	57.83

izvor: <http://www.hotel-benchmarking.com/benchmarking-hoteli-izvjestaji.php>

BENCHMARKING HRVATSKOG HOTELIJERSTVA, Sveučilišta u Rijeci: (hoteli sa 3*)

Za usporedbu uzeti podaci iz 2022.g. korigiran za inflaciju indeks 2022 indeks 2026. koef.

TRevPAR 42,76 x 365 = 15.607 € 2022. 126,88 209,37 1,65

TRevPAR 15.607 € x 1,65 = 25.754 € korekcija za inflaciju

Za potrebe ove procjene izvršili smo analizu podataka Benchmarkinga hrvatskog hotelijerstva i podataka s javno dostupnih izvora a vezanih za prihod od Hotela. Vještak je mišljenja da podaci korišteni s Benchmarkinga daju objektivnije podatke o poslovanju i prihodima obzirom na poziciju Hotela, neposredan pristup plaži te mogućnostima ostvarivanja prihoda uz bolji marketnig i vidljivost objekta. Slijedom navedenog Vještak kao prihode Hotela uzima podatke Benchmarkinga hrvatskog hotelijerstva obzirom da isti predstavljaju najbolju moguću iskorištenost odnosno potencijal objekta u trenutnom stanju.

PODACI ZA IZRAČUN :

Kapacitet	88	SOBA
BOP po osobi (godišnji)	25.754,42 €	
Ukupni trošak (% od BOP)	70,0%	
Podaci iz Pravilnika:		
Vrsta nekretnine	Nekretnina za odmor	
Početna stopa kapitalizacije (IY)	6-7	%
Usvojena stopa kapitalizacije (IY)	6,5	%
Podaci iz prethodne analize		
Prosječni prihod	2.266.389,33 €	godišnje
Održivi vijek korištenja	80 godina	
Godina izgradnje	1964 godina	
Zamjenska godina gradnje (godina obnove -10% OVK)	-	godina
Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja		
Izračun se radi sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina-Prilog 10 (RH-MGIPU)		

FK matrica	A	B	C	Odabrani FK =	3
	1	2	3		
G = 62	OVK= 80	G/OVK= 78%	%OVK= 41%		
OOVK= %OVK*OVK (godina) =					33

FK matrica	Postupak prema faktoru korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti, tj. u kojoj mjeri zgrada
G	Apsolutna starost zgrade
OVK	Održivi vijek korištenja zgrade u godinama
OOVK	Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade u godinama

Efektivni bruto prihod (EBP) godišnji	2.266.389
Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =	2.266.389 €
Operativni troškovi (% EBP)	73,0%
Ukamaćivanje vrijednost zemljišta	-408.559
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =	203.366 €
Početna stopa-IY (%)	OOVK-god
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)	7,44%
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZGRADA (TV_{zgr})	2.732.154 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (TV_z)*	6.285.528,93 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST IMOVINE	9.017.683,19 €
Vrijednost opreme (88 x 11.102 €)	15 -976.983 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)	8.040.700,19 €

Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV)	
3.721,84 m ² x 1.750 €/m ² NGP	6.513.220 €

*vrijednost zemljišta izračunata u metodi potpore

ZAKLJUČAK

NGP=	3.722	m ²	Br soba=	88	kom
TV/NGP=	2.160 €	€/m ² NGP	TV / soba=	91.372	€/sobi

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : TURISTIČKO NASELJE BRZET

na adresi: na k.č.z. 1705/1, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711 k.o. Omiš

naručitelja: DALMA d.d. u stečaju, Kopilica 5, Split, OIB:64479860853

Mišljenja smo da je na dan 24.06.2026.

- Tržišna vrijednost nekretnine (TV):

8.040.700,19 €

- Tržišna vrijednost imovine (TV):

9.017.683,19 €

U prikazanu cijenu nije uključen porez na nekretninu.

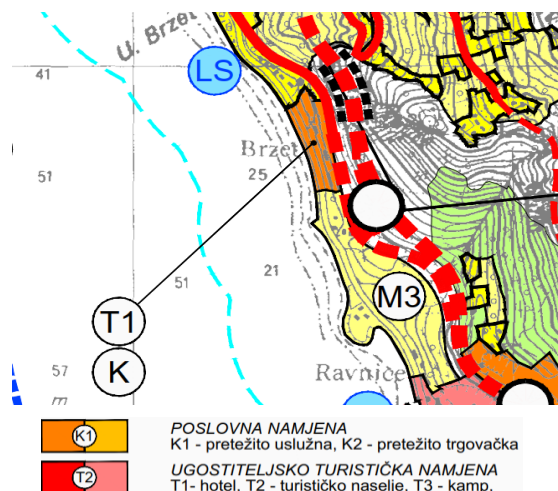
OVLAŠTENI PROCJENITELJ
IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i

U Splitu, lipanj 2026 . godine

G. METODA POTPORE

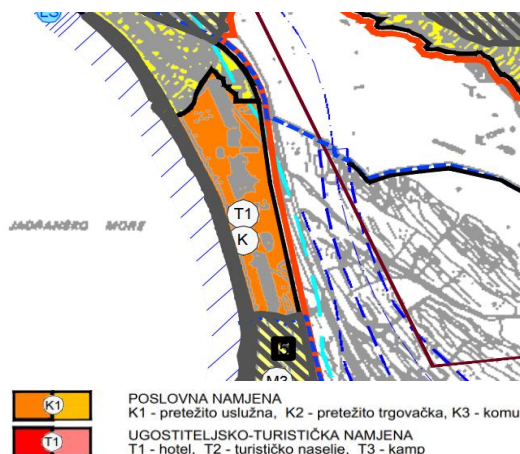
1. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom (metoda potpore)

Sukladno izmjenama i dopunama PPU Grada Omiša („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 4/07, 8/10, 3/13, 5/15, 10/15., 15/15, 7/16 i 9/16), kartografski prikaz 1. "Korištenje i namjena površina", predmetna čestica nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, namjene T1 - hoteli i K - poslovna namjena.



Županija:	SPLITSKO DALMATINSKA
Grad:	OMIŠ
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE (VI) PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OMIŠA
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza:	1.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:25000
Odluka o izradi, izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Grada Omiša:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:
"Službeni glasnik Grada Omiša", broj 8/15.	"Službeni glasnik Grada Omiša", broj 15/15.
Javna rasprava (datum objave): 18. rujna 2015.	Javni uvid održan: od: 28. rujna 2015. do: 06. listopada 2015.
"Slobodna Dalmacija", medijske stranice Grada Omiša, Splitsko-dalmatinske županije i Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja	
Početnik tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
	NENO MIMICA, dipl. ing. grad.
Suglasnost na plan prema članku 103. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13.) broj suglasnosti klasa: 350-02/15-11/07	datum: 07. prosinca 2015.
Urb. broj: 531-05-15-02	

Sukladno izmjenama i dopunama PPU Grada Omiša („Službeni glasnik Grada Omiša“, broj 4/07, 8/10, 3/13, 5/15, 10/15., 15/15, 7/16 i 9/16), kartografski prikaz 4. "Građevinska područja naselja", predmetna čestica nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, namjene T1 - hoteli i K - poslovna namjena.



Županija:	SPLITSKO DALMATINSKA
Grad:	OMIŠ
Naziv prostornog plana:	DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OMIŠA (V)
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
Broj kartografskog prikaza:	4.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1: 5000
Odluka o izradi, izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Grada Omiša:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:
"Službeni glasnik Grada Omiša", broj 8/15.	"Službeni glasnik Grada Omiša", broj 9/16.
Početnik tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
	ZORA LELAS-KOVIĆ, dipl. oec.
Suglasnost na plan prema članku 103. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13.) broj suglasnosti klasa: 350-02/16-11/05	datum: 6. rujna 2016.
Urb. broj: 531-05-16-3	

Članak 61.

Uređenje hotela 'Brzet' se planira prema slijedećim uvjetima:

- Izgrađena ugostiteljsko-turistička zona Brzet ukupne površine 2,1 ha, predviđa se za uređenje hotela – T1, ukupnog kapaciteta 500 kreveta i poslovnih sadržaja (K),
- Unutar zone se planira rekonstrukcija i zamjena postojećih te izgradnja novih ugostiteljsko-turističkih sadržaja sukladno posebnom propisu,
- Daljnijim uređenjem ugostiteljsko-turističke zone Brzet, osim njene kvalitativne i kvantitativne dopune te uklapanje u okoliš, potrebno je osigurati kvalitetno povezivanje s ostalim gradskim sadržajima, izgradnju obalne šetnice (lungo-mare) te uređenje postojeće javne plaže,
- „Najveći koeficijent izgrađenosti nove građevne čestice 0,5,
- Najveći koeficijent iskorištenosti nove građevne čestice 2,0,
- Najveća visina građevina je P+5, odnosno visina građevine je najviše 19,0 m,
- Sve građevine mogu imati podzemne etaže (podrum),
- Nove građevne čestice moraju imati neposredan pristup na javno-prometnu površinu najmanje širine kolnika 5,5 m
- Parkiralište riješiti u skladu s poglavljem 5. ovih odredbi
- Odvodnja otpadnih voda mora biti riješena kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem otpadnih voda.

1.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Nekretnina	Izvor podataka (IDZKC)	Grad	Lokacija	Površina (m ²)	Namjena	Urbana pravila	Kategorija zemljišta	ki	Datum transakcije	Cijena
građevinsko zemljište	e-nekretnine 1915687	Baška Voda	k.č. 3233/6 k.o. BAST-BAŠKA VODA	590	T1		I	2,00	19.5.2023	177.000,00 €

Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Nekretnina	Izvor podataka (IDZKC)	Grad	Lokacija	Površina (m ²)	Namjena	Urbana pravila	Kategorija zemljišta	ki	Datum transakcije	Cijena
građevinsko zemljište	e-nekretnine 1958123	Baška Voda	k.č. 3233/4 k.o. BAST-BAŠKA VODA	996	T1		I	2,00	12.6.2023	348.460,00 €

Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Nekretnina	Izvor podataka (IDZKC)	Grad	Lokacija	Površina (m ²)	Namjena	Urbana pravila	Kategorija zemljišta	ki	Datum transakcije	Cijena
građevinsko zemljište	e-nekretnine 2036236	Baška Voda	k.č. 2982/37 k.o. BAST-BAŠKA VODA	126	T1		I	2,00	8.12.2023	37.000,00 €

Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

1.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 16.560 m²

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Omiš	Baška Voda	Baška Voda	Baška Voda
		Brzet	k.č. 3233/6 k.o. BAST-BAŠKA VODA	k.č. 3233/4 k.o. BAST-BAŠKA VODA	k.č. 2982/37 k.o. BAST-BAŠKA VODA
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	24.06.2026.	19.5.2023	12.6.2023	8.12.2023
	Površina (m ²)	16.560	590	996	126
	Cijena (€)	-	177.000	348.460	37.000
	Cijena po m ²	-	300,0	350,0	292,9
Međuvremensko izjednačavanje	Protok vremena	2Q2026	2Q2023	2Q2023	4Q2023
	DZS indeksi cijena nekretn.	223,91	170,86	170,86	179,04
	Vremensko usklađenje	-	31,0%	31,0%	25,1%
	Korigirana vrijednost po m ²	-	393,0	458,5	366,4
	Odstupanje zbog		393,00	458,50	366,40
	Ki- koeficijent iskoristivosti	2,00	2,00	2,00	2,00
	Koef. za preračunavanje KP	1,45	1,45	1,45	1,45
	Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
	Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	393,00	458,50	366,40
	Lokacija-kategorija	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	korekcija	-	0%	0%	0%
	Kategorija zemljišta	I.	I.	I.	I.
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	16.560	590	996	126
	korekcija	-	-10%	-10%	-15%
	Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Namjena	T	T	T	T
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	na zemljištu	uz zemljište	uz zemljište	uz zemljište
	korekcija	-	5%	5%	5%
	Ukupno korekcija	-	-5%	-5%	-10%
	Korigirana vrijednost po m ²	379,56	373,4	435,6	329,8
	Ukupno korigirana cijena	379,6	373,4	435,6	329,8
	Odstupanje od prosjeka		-6,2	56,0	-49,8
	Kvadrat odstupanja	5.656,5	38,6	3.137,6	2.480,4
	Standardna devijacija - σ	43,4			
	Dvosturuka devijacija - 2σ	86,8			
	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		-3%	15%	-13%
	Odstupanje od 2σ (±)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

Površina zemljišta 16.560,00 m²
Vrijednost po m² 379,56 €/m²
Tržišna vrijednost 6.285.528,93 €

1.3. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	16.560	m2	Cz=	379,56	€/m2Pz		VZ=	6.285.529 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	9.677	m3	Kd=	14,60	€/m3BV		Kd=	141.276,29 €	
Priključci									
BGP=	3.722	m2	Cp=	10	€/m2BGP		Kp=	37.218 €	
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka =								6.464.024 €	
Nova vrijednost objekta		TURISTIČKO NASELJE BRZET							
NGP=	2.977,47	m2	Cizg=	1.750	€/m2NGP		NV= 5.210.576 €		
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,80	1.400	€/m2NGP				
Godina procjene 2026		Godina gradnje 1964		Starost (G) = 62		Trajnost OVK= 80			
FK matrica		A – Lokacija/tržište		B – zgrada općenito		C – stanje zgrade			
Opis		izvršna lokacija		vrlo dobra infrastruktura		jasna oštećenja			
Faktor korištenja zgrade (FK)		1		2		3			
Relativna starost (G/OVK) = 78%		Odabrani FK=		3	Predvidivi ostatak OVK u %		41%		
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)						33			
Zamjenska starost zgrade (god.)						47			
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis						59,0%			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							1.709.069 €		
Intelektualne usluge kod izgradnje				% od NV			3,0%	156.317 €	
Okoliš				% od NV			4,0%	208.423 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)								8.537.833 €	
Koeficijenti za prilagodbu TF = (1 + V + Posl + L) * T									
veličina-Fv	poslov.-Fposl			legalitet-Fl			tržište-Ft		TF
0,00	0,00			0,00			0,95		0,95
Tržišna vrijednost TV= SGVn * TF								8.110.941 €	

TV / PZ = 489,79 €

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 2.977,47 m2
Vrijednost po m2 2.724,10 €/m2
Tržišna vrijednost nekretnine 8.110.941,23 €

Razlika TV i TV metode potpore -0,87% < 10%
Metoda potpore potvrđuje izračun osnovnom metodom

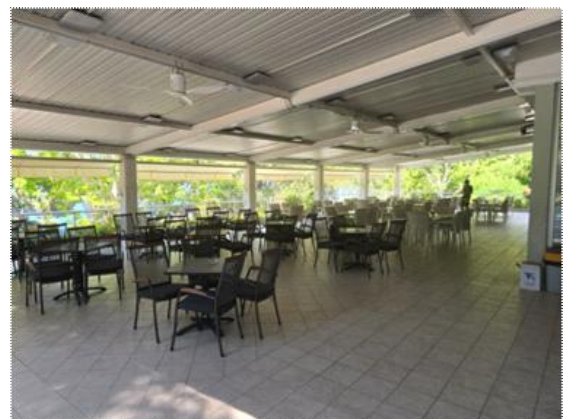
OVLAŠTENI PROCJENITELJ
IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i

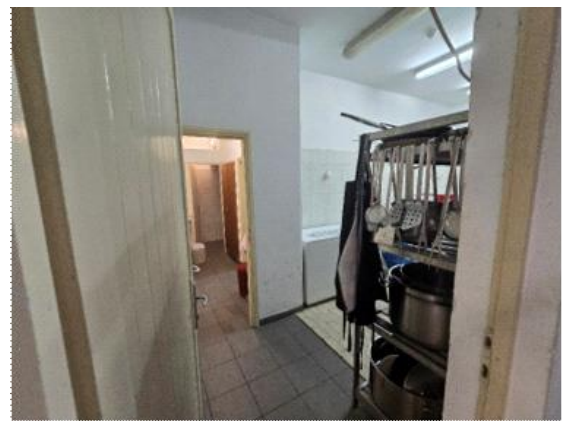
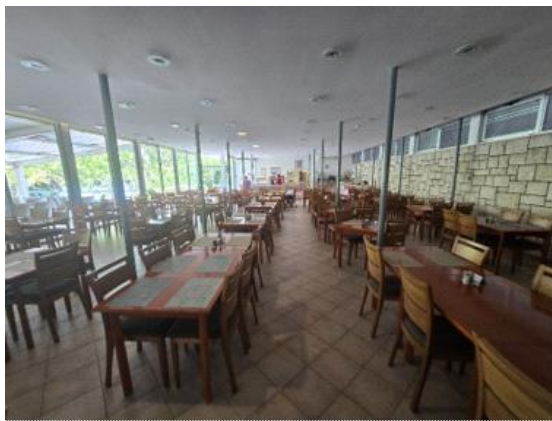
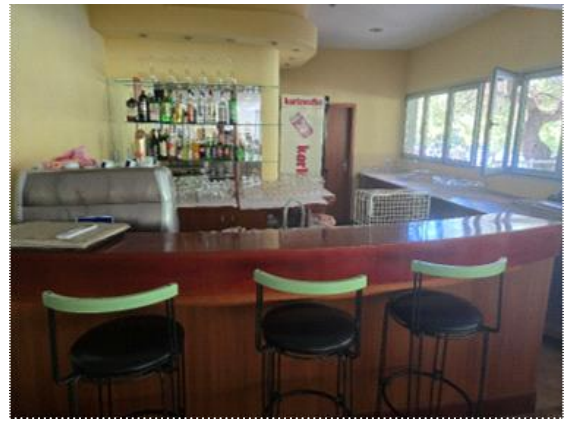
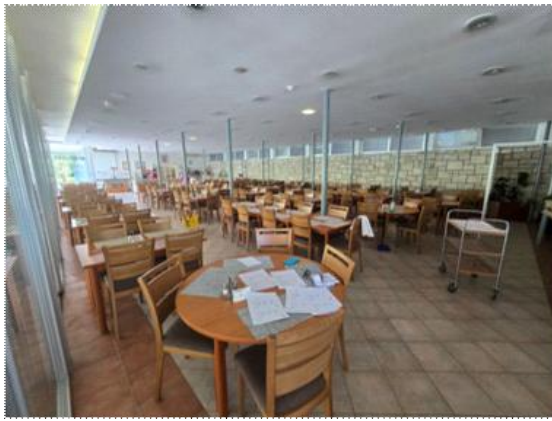
H. PRILOZI

PRILOG 1

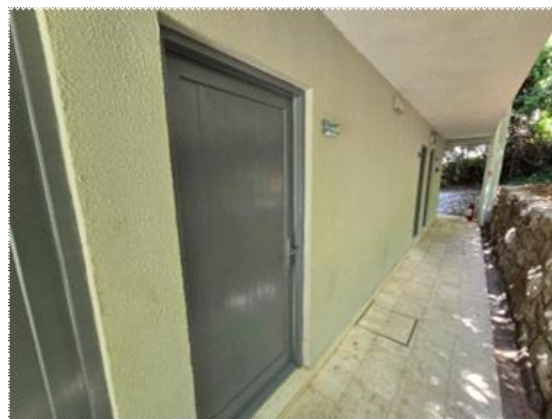
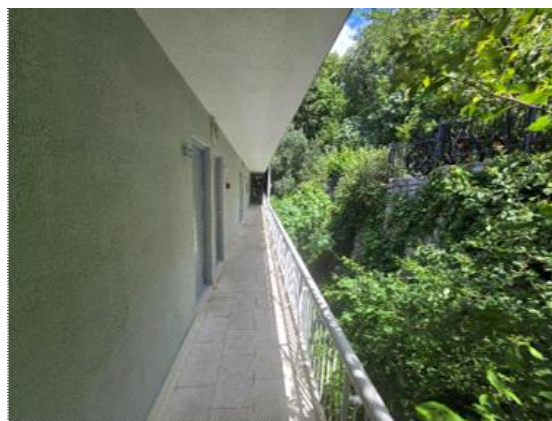
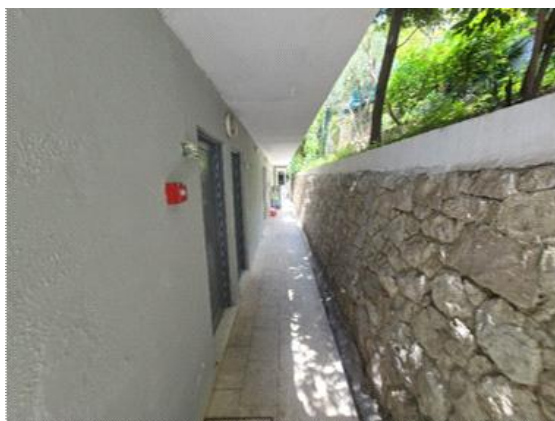


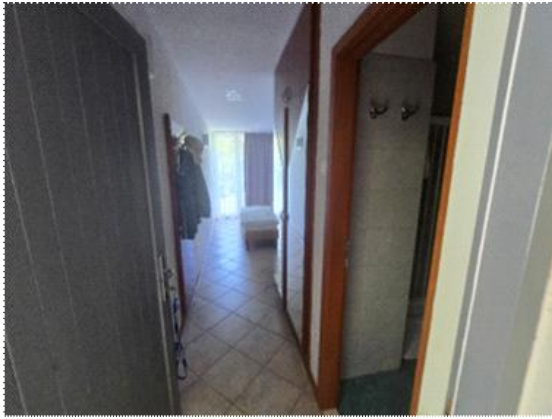














PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OMIŠ
Stanje na dan: 26.06.2026. 08:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319708, OMIŠ

Broj ZK uložka: 2503

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3513/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 813, 815/1, 815/3, 829 (OSTALO KAO
NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	809/4	PUT			120	Pripis iz uložka 1057
2.	810/2	ŠUMA I HOTEL-ZGRADA			693	Pripis iz uložka 1057
		ŠUMA			168	
		HOTEL ZGRADA			525	
3.	811/2	ŠUMA			519	Pripis iz uložka 1057
4.	812/1	ŠUMA I ZGRADA-HOTEL			2680	Pripis iz uložka 1057
		ŠUMA			2508	
		ZGRADA-HOTEL			172	
5.	813	PAŠNJAK			733	Pripis iz uložka 1057
6.	815/1	ŠUMA I ZGRADA-HOTEL			1495	Pripis iz uložka 1057
		ŠUMA			1218	
		ZGRADA-HOTEL			277	
7.	815/3	ŠUMA I ZGRADA-HOTEL			1524	Pripis iz uložka 1057
		ŠUMA			1467	
		ZGRADA-HOTEL			57	
8.	829	ŠUMA I ZGRADA-HOTEL			1386	Pripis iz uložka 1057
		ŠUMA			954	
		ZGRADA-HOTEL			432	
		UKUPNO:			9150	

POSEBNI IZVADAK

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.09.2018.g. pod brojem Z-33667/2018	
3.1	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE KL:UP/I-612-08/12-06/0165 URBROJ:532-04-01-01/6-12-1 16.07.2012, dio kčbr. 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 813, 815/1, 815/3 i 829.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD OMIŠ, OIB: 49299622160	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Pred. 12. listopada 1998. Z-780/98 Ovr-1/98 Na temelju rješenja ovog suda broj Ovr-1/98 od 27. veljače 1998. godine, zabilježuje se zabrana raspolaganja čest. zem. 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 812/2, 813, 815/1 i 829.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 14.04.2008. broj Z-554/08 Na temelju prijedloga od 10. travnja 2008. godine i čl. 81. i 82. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se postupak koji se vodi pred Uredom državne uprave u Splitsko dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Omiš pod broj Klasa:Up/I-942-04/97-01/120, a po žalbi pred Ministarstvom pravosuđa, Upravom za građansko pravo, pod broj Klasa:UP/II-942-01/06-01/475, radi povrata za oduzete čest. zem. 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 812/2, 813, 815/1, 815/2, 815/3 i 829.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ
Stanje na dan: 26.06.2026. 08:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319708, OMIŠ

Broj ZK uložka: 672

Broj zadnjeg dnevnika: Z-31748/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 818/1, 819/1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	818/1	ŠUMA			761	
2.	819/1	ŠUMA I ZGRADA-HOTEL			3650	
		ŠUMA			2983	
		ZGRADA - HOTEL			667	
		UKUPNO:			4411	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.09.2018.g. pod brojem Z-33667/2018	
1.1	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE KL:UP/I-612-08/12-06/0165 URBROJ:532-04-01-01/6-12-1 16.07.2012, dio kčbr. 818/1 i kčbr. 819/1.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆENARODNA IMOVINA	
1.2	pod upravom: DALMATINSKA INDUSTRIJA CEMENTA I CEMENTNIH PROIZVODA SPLIT	Z-79/1949

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Prim. 14.travnja 2008. Z.554/08 Na temelju prijedloga od 10. travnja 2008. godine i čl. 81. i 82. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se postupak koji se vodi pred Uredom državne uprave u Splitsko dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Omiš pod broj Klasa:Up/I-942-04/97-01/120, a po žalbi pred Ministarstvom pravosuđa, Upravom za građansko pravo, pod broj Klasa:UP/I-942-01/06-01/475, radi povrata za oduzete čest. zem. 819/1.	ZABILJEŽBA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Pred. 27. prosinca 2011. Z-2055/11 Na temelju rješenja Ministarstva pravosuđa, Uprave za građansko pravo Klasa:UP/II-942-01/08-01/1062, Urbroj:514-03-10-2 od 03. prosinca 2010. gdoine, Zaključka Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za imovinsko pravne poslove-Ispostava Omiš Klasa.UP/II-942-04/97-01/12, Urbroj:2181-05/05-11 od 26. svibnja 2011. godine i Zapisnika o očevidu od 17. lipnja 2011. godine, zabilježuje se spor radi postupka naknade-povrata imovine koji se vodi pred Uredom državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za imovinsko pravne poslove, Ispostava Omiš, a radi povrata čest. zem. 846/1, 846/2, 846/4, 847, 853.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 28.03.2024.g. pod brojem Z-13823/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, za čest.zgr. 456 predlaagtelja MARUNČIĆ BRANKO, OIB: 27075019444, MILANA MARUŠIĆA 32, 21310 OMIŠ	
4.1	Zaprimljeno 20.12.2024.g. pod brojem Z-53145/2024 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Republike Hrvatske izjavljen protiv rješenja ovog suda broj Z-13823/2024 od 27.11.2024. na nekretnini označenoj kao čest.zgr. 456.	na 3.1
5.1	Zaprimljeno 08.01.2025.g. pod brojem Z-608/2025 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Grada Omiša izjavljen protiv rješenja ovog suda broj Z-13823/2024 od 27.11.2024. na nekretnini označenoj kao čest.zgr. 456.	na 3.1
6.1	Zaprimljeno 08.01.2025.g. pod brojem Z-702/2025 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Damira Abrama, OIB: 19850895764, izjavljen protiv rješenja ovog suda broj Z-13823/2024 od 27.11.2024. na nekretnini označenoj kao čest.zgr. 456.	na 3.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OMIŠ
Stanje na dan: 26.06.2026. 08:43

Katastarska općina: 319708, OMIŠ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1103/2025
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 749

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 816/1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	816/1	VRTAL			654	
		UKUPNO:			654	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 8. studenog 2000. Z- 696/00	
1.1	Zabilježuje se da za upis objekata sagrađenih na čest. zem. 809/5 ,809/6 i 809/7, nije priložena građevna i uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 14.09.2018.g. pod brojem Z-33667/2018	
2.1	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE KL:UP/I-612-08/12-06/0165 URBROJ:532-04-01-01/6-12-1 16.07.2012, dio kčbr. 816/1.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PALAVERŠIĆ NIKOLA POK. MATE, OMIŠ	
1.2	Zaprimljeno 10.01.2025.g. pod brojem Z-1103/2025 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA NA OPĆINSKOM SUDU U SPLITU POD BROJ P-4881/2024 DANA 31.12.2024, tužitelja DALMA BRZET d.o.o., OIB: 38856482989, Brzet 13, Omiš na 1/6 dijela kčbr. 816/1.	na 1 (1.1)

Katastarska općina: 319708, OMIŠ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 749

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OMIŠ
Stanje na dan: 26.06.2026. 08:43

Katastarska općina: 319708, OMIŠ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-35800/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2703

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 821/1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	821/1	VRTAL				
		UKUPNO:				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.09.2018.g. pod brojem Z-33667/2018	
1.1	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE KL:UP/I-612-08/12-06/0165 URBROJ:532-04-01-01/6-12-1 16.07.2012, dio kčbr. 821/1.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Prim. 14.travnja 2008. Z.554/08	ZABILJEŽBA
	Na temelju prijedloga od 10. travnja 2008. godine i čl. 81. i 82. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se postupak koji se vodi pred Uredom državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Omiš pod broj Klasa:Up/I-942-04/97-01/120, a po žalbi pred Ministarstvom pravosuđa, Upravom za građansko pravo, pod broj Klasa:UP/I-942-01/06-01/475, radi povrata za oduzete čest. zem.821/1.	
2.1	Zaprimljeno 27.12.2011.g. pod brojem Z-2055/2011	
	ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju rješenja Ministarstva pravosuđa, Uprave za građansko pravo Klasa:UP/I-942-01/08-01/1062, Urbroj:514-03-10-2 od 03. prosinca 2010. godine, Zaključka Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za imovinsko pravne poslove-Ispostava Omiš Klasa:UP/I-942-04/97-01/12, Urbroj:2181-05/05-11 od 26. svibnja 2011. godine i Zapisnika o očevidu od 17. lipnja 2011. godine, zabilježuje se spor radi postupka naknade-povrata imovine koji se vodi pred Uredom državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Služba za imovinsko pravne poslove, Ispostava Omiš, a radi povrata čest. zem. 846/1	

Katastarska općina: 319708, OMIŠ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2703

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OMIŠ
Stanje na dan: 26.06.2026. 08:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319708, OMIŠ

Broj ZK uložka: 3776

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11417/2026
Aktivne plombe: Z-53569/2025

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1995/1, 1996/1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1995/1	POTOK				
2.	1996/1	POTOK			227	
		UKUPNO:			227	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.09.2018.g. pod brojem Z-33667/2018	
2.1	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE KL:UP/I-612-08/12-06/0165 URBROJ:532-04-01-01/6-12-1 16.07.2012, dio kčbr. 1995/1.	
	Zaprimljeno 15.07.2019.g. pod brojem Z-23989/2019	
4.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 20/17), zabilježuje se da za evidentiranje pomoćne zgrade, površine 16 m2, izgrađene na kčbr. 1993 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	JAVNO VODNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE NA UPRAVLJANJU HRVATSKIH VODA, OIB: 28921383001, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 220	
1.2	Zaprimljeno 23.04.2018.g. pod brojem Z-15898/2018 ZABILJEŽBA, OGRANIČENJE VLASNIŠTVA, Čini se vidljivim zabilježba zabrane otuđenja i zabrane opterećenja nekretnina, upisana u listu "C" pod gornjim poslovnim brojem.	na 1 (1.1)

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 23.04.2018.g. pod brojem Z-15898/2018 ZABILJEŽBA, ZABRANE OTUĐENJA JAVNOG VODNOG DOBRA IZ VLASNIŠTVA REPUBLIKE HRVATSKE I ZABRANA OPTEREĆENJA ZALOŽNIM PRAVOM S NAZNAKOM POSLJEDICA NIŠTETNOSTI PRAVNOG POSILA		
2.			
2.1	Zaprimljeno 13.02.2023.g. pod brojem Z-7442/2023 UKNJIZBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2011/2 u korist k.č. 1807/5 u zk.ul 2293, PUNOMOĆ BROJ: OV-3475/2022 09.08.2022, PUNOMOĆ BROJ: OV- 3677/2022 23.08.2022, PUNOMOĆ BROJ: OV-3675/2022 23.08.2022, PUNOMOĆ BROJ: OV-3344/2022 28.07.2022, PUNOMOĆ BROJ: OV- 3473/2022 09.08.2022, PUNOMOĆ HRVATSKE VODE, KLASA: 080-08/20- 01/0000033, URBROJ: 374-24-6-20-2 30.10.2020, UGOVOR O PRAVU SLUŽNOSTI NA JAVNOM VODNOM DOBRU 10.01.2023, pristupnog puta, koji dio je na Skici služnosti izrađenoj od ovlaštenog inženjera geodezije Nevena Kovačića, rujan 2022., prikazan žutom bojom i slovima E-F-G-H-I-J-P-O-E, površine 60 m2.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 01.12.2023.g. pod brojem Z-49406/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa Družić Ante pok. Mirka, OIB: 49976987205, Četvrt Vrilo 10, Omiš, radi uknjižbe prava služnosti na teret kčbr. 1985/1, a u korist kčbr. 611/1/2.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 29.01.2024.g. pod brojem Z-4077/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, povodom prigovora Ante Družića, OIB: 49976987205, Četvrt Vrilo 10, izjavljenog protiv rješenja posl.br. Z- 49406/2023 od 11. siječnja 2024.Omiš, radi uknjižbe prava stvarne služnosti na teret dijela kčbr. 1985/1, a u korist kčbr. 611/1 i 611/2.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OMIŠ
Stanje na dan: 26.06.2026. 08:43

Katastarska općina: 319708, OMIŠ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16816/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3806

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 824/1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	824/1	VRT			2118	
		UKUPNO:			2118	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 17.10.2019.g. pod brojem Z-34392/2019	
	Prvenstveni red upisa: Z-33667/2018	
2.1	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE KL:UP/I-612-08/12-06/0165 URBROJ:532-04-01-01/6-12-1 16.07.2012, dio kčbr. 824/1.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/90	ŠABAN ZVONKO	
6. Suvlasnički dio: 7/270	ČIZMIĆ VINKO POK. TOME, OIB: 93527281984, SPLIT, LOVRETSKA 6	
6.2	Zaprimljeno 21.06.2024.g. pod brojem Z-26385/2024 ZABILJEŽBA, SKRBNIŠTVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, BROJ R1 OB-774/2022 05.03.2024, RJEŠENJE HRVATSKOG ZAVODA ZA SOCIJALNI RAD, PODRUČNI URED SPLIT, KLASA: UP/I-552-02/24-05/24-S358/88, URBROJ: 139-126-04/40-24-10 15.05.2024, Zabilježuje se da je Čizmić Vinko, OIB: 93527281984, djelomično lišen poslovne sposobnosti i stavljen pod skrbništvo skrbnika Čizmić Ivora OIB: 19935607860, Ulica Domovinskog rata 27/B, 21000 Split.	na 6 (8.1)
7. Suvlasnički dio: 7/270	ČIZMIĆ IVOR POK. TOME, OIB: 19935607860, SPLIT, LOVRETSKA 6	
8. Suvlasnički dio: 7/270	VOJNOVIĆ DIANA ROĐ. SONJARA POK. NENADA, OIB: 76625066080, SPLIT, PUT SKALICA 47	

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9. Suvlasnički dio: 7/270	SONJARA-GARBER ELIZABETA, OIB: 36563643524, ULICA SV. FELICIJA 19, KAŠTEL STARI 21217 KAŠTEL ŠTAFILIĆ	
11. Suvlasnički dio: 19/180	MARUŠIĆ DAVOR, OIB: 00652136367, VELEBITSKA 147, 21000 SPLIT	
12. Suvlasnički dio: 7/270	KARLI SINA, OIB: 74067312288, ULICA KNEZA MISLAVA 20, 10000 ZAGREB	
13. Suvlasnički dio: 7/270	KARLI NENAD POK. IVE, OIB: 98691537667, KANADA, PITT MEADOWS BC V3Y 2 W8, HOFMANN, WAY 1957/3	
16. Suvlasnički dio: 19/360	PIVČEVIĆ IVICA, OIB: 45984359405, SUKOIŠANSKA 18, 21000 SPLIT	
17. Suvlasnički dio: 19/360	PIVČEVIĆ ZORAN, OIB: 77744570218, TUČEPSKA ULICA 2, 21000 SPLIT	
20. Suvlasnički dio: 17/30	MARIĆ MINDOLJEVIĆ VLADIMIR, OIB: 03807093537, IVANA GUNDULIĆA 10, 21000 SPLIT, HRVATSKA	
21. Suvlasnički dio: 1/36	CASAL JEANINE ROSE, OIB: 84179741910, 41 GYPSY POINT ROAD CATSKILL, 12414 NEW YORK, SAD	
22. Suvlasnički dio: 1/36	MYERS MARY ANNE, OIB: 91173681016, 130 BURLINGAME RD MORIS, 13808 NEW YORK, SAD	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 22 (1/36)			

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 19.04.2024.g. pod brojem Z-16816/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ: REF 4 OVR-47/2024-2 19.03.2024, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 831,77 eura sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos od: -756,12, koji protivnik osiguranja duguje temeljem poreznog rješenja klasa:UP/I-410- 20/2022-001/00178, urbroj: 513-007-17-07-2022-0004 od 10. ožujka 2022.god. teče od 07. lipnja 2022.god. do 31. prosinca 2022.god. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena, a od 01. siječnja 2023.god. do 31. prosinca 2023.g. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, a od 1. siječnja 2024.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih 2 postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena, - 75,65 eura, koji protivnik osiguranja duguje temeljem poreznog rješenja UP/I-410- 20/2022-001/00179, urbroj: 513-007-17-07/2022-0004 od 11. ožujka 2022.god. teče od 07. lipnja 2022.god. do 31. prosinca 2022.god. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena, a od 01. siječnja 2023.god. do 31. prosinca 2023.g. , po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena , a od 1. siječnja 2024.g. do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena kao i radi osiguranja troškova predlagatelja osiguranja u ovom postupku osiguranja u iznosu od 150,00 eura kn sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od donošenja rješenja o osiguranja i to od 20. ožujka 2024.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	831,77 EUR	vezano uz B 22 (22.1)
1.2	Zaprimljeno 19.04.2024.g. pod brojem Z-16816/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
OMIŠ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.06.2026. 08:56

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OMIŠ (Mbr. 319708)

Posjedovni list: 1306

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DV KORISNIK OOUR-DALMA HOTELI, PUT SKALICA 4, OMIŠ, HRVATSKA	

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
		622	U MJESTU	425	09, 9	KD	
			KUĆA, U MJESTU	274			
			ZGRADA	52			
			DVORIŠTE	99			
		623	U MJESTU	509	09		
			ZGRADA	5			
			DVORIŠTE	504			
		624	U MJESTU	21	09		
			DVORIŠTE	21			
		1706	GARMA	525	24	KD	
			KUĆA, GARMA	525			
		1707	GARMA	172	24	KD	
			ZGRADA	172			
		1708	GARMA	57	24	KD	
			ZGRADA	57			
		1709	GARMA	432	24	KD	
			KUĆA, GARMA	432			
		1710	GARMA	277	24	KD	
			ZGRADA	277			
		1711	GARMA	667	24		
			HOTEL, GARMA	667			
Ukupna površina katastarskih čestica				3085			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
OMIŠ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.06.2026. 08:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OMIŠ (Mbr. 319708)

Posjedovni list: 1401

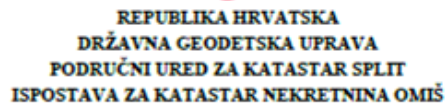
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
123/124	DV KORISNIK OOUR-DALMA HOTELI, PUT SKALICA 4, OMIŠ, HRVATSKA	
1/124	PALAVERŠIĆ ROSA, BRZET 12, OMIŠ	57355026212

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
		1705/1	GARMA	15167	24	KD	
			DVORIŠTE	123			
			ŠUMA	15044			
		1705/2	GARMA	66	24	KD	
			ŠUMA	66			
Ukupna površina katastarskih čestica				15233			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. OMIŠ
k.č.br.: 1705/1

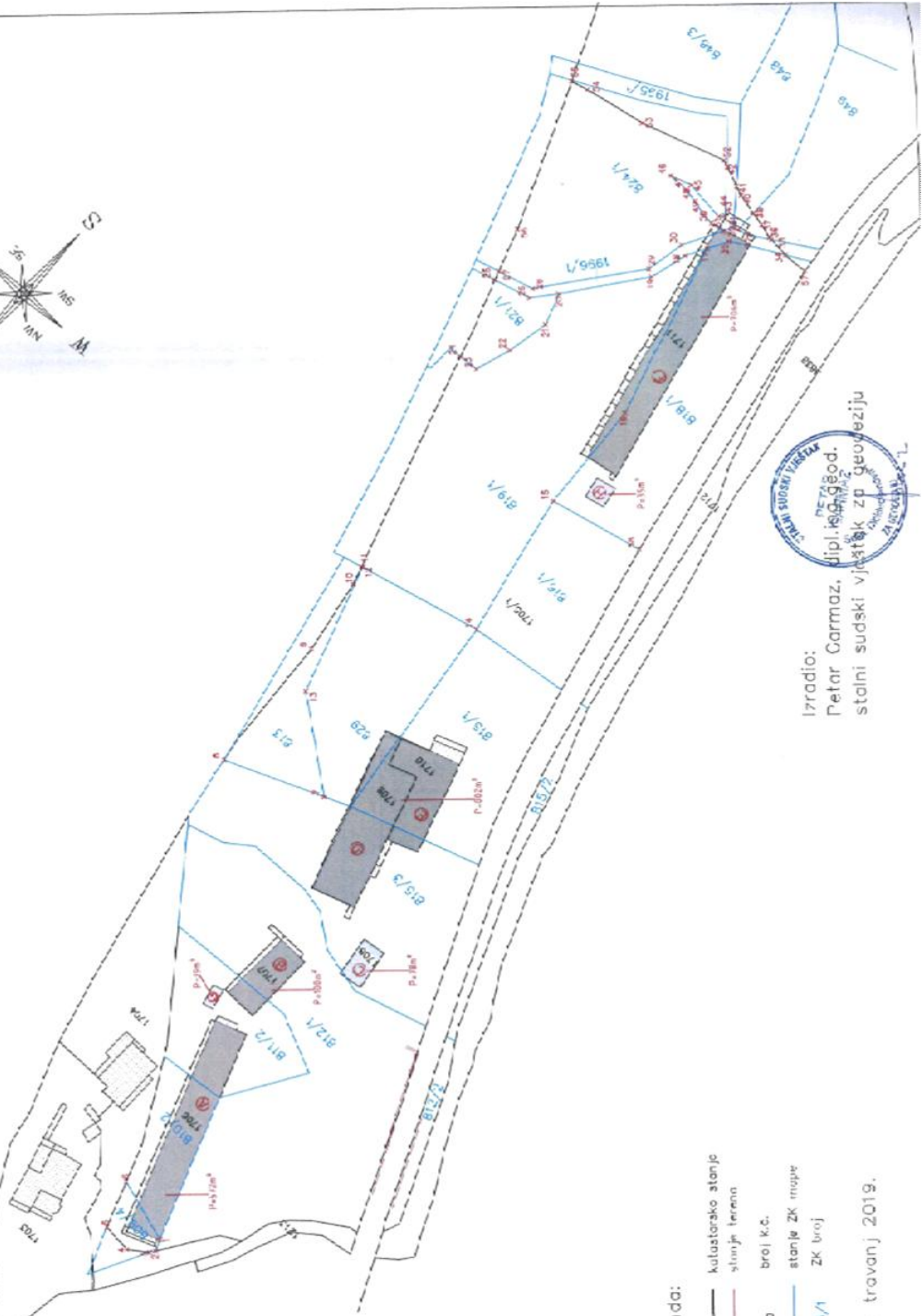
Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



SKICA MJESTA SPORA (Pst-385/2012)

M 1:1000

K.O. OMIŠ



Legenda:

- kulturno-istorijsko
- stariji tereni
- 1710 broj k.c.
- stanje ZK mapu
- R15/1 ZK broj

Solin, travanj 2019.

Izradio:
Petar Carmaz, dipl. inž. geod.
stalni sudski vještak za geotehniku



SOVIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINA OMIŠ

ODJEL ZA PRIVREDU

-Odsjek za komunalno-ugostiteljske poslove-

Komisija za tehničku kontrolu građevinskih objekata

Broj: 03-1-5570/1-63, MKK-1/1-63.

Omiš, dne 26. IX. 1963. god.

Općina Omiš - Odsjek za komunalno-ugostiteljske poslove - Komisija za tehničku kontrolu građevinskih objekata, uvažavajući po zahtjevu

Općine Omiš Odjela za privredu poslove u predmetu tehničke kontrole idejnog projekta Turističkog naselja "Erzet" i to: a/ restauran, b/ podizanje postojećeg paviljona c/ podizanje novog paviljona i d/ uređenje terena /građevinskog djela i dijela elektro-inсталacije investitora Općine Omiš, izradjenog za građevinski dio od strane arhitektonsko-projektnog biroa "Prostor" iz Zagreba, a za električne instalacije od strane arhitektonsko-projektnog biroa "Željavić" iz Zagreba, a na osnovu čl. 201. stav 1. ZUP-a /čl. 112. PNRJ broj 52/60, a u vezi čl. 10. i 11. Zakona o izgradnji investicionih objekata /Narodne novine NRH br. 26/62/, donosi sljedeće:

RJEŠENJE

Odobrava se projekat Turističkog naselja "Erzet" /idejni/ sa svim predmetnim objektima i to:

a/ restoran, b/ podizanje postojećeg paviljona, c/ podizanje novog paviljona i d/ uređenje terena, investitora Općine Omiš za koje je odobrena lokacija rješenjem broj 03-1-5566/1-63. od 15. VIII. 1963. godine, na čest. zem. 810/1, 818/1, 818/2, 849, 848, 824/1 i 821/1 k.o. Omiš u predjelu "Erzet" u mjestu Omiš.

Ovo rješenje se daje bez primjedbi.

Obrazloženje:

Provedbom tehničke kontrole ustanovljeno je sljedeće:

1/ Lokacija je odobrena rješenjem Općine Omiš broj 03-1-5566/1-63. od 15. VIII. 1963. godine. Projektant se pridržavao nalova lokacije.

2/ Funkcionalna analiza. Unutarnja dispozicija prihvatilja, a posebno na racionalno iskorištenje.

3/ Arhitekturna, glavni pročelja, koje je ovako u ovom slučaju najizraženija odraz je unutrašnjeg rješenja i funkcije pojedinih elemenata i nenametljivo se uklapa u ambijent i promatranog područja.

4/ Urbanistička analiza. Ulažući smještaj objekta u prostoru i priloženi situacijski plan vidljivo je, da je isto rješavano u granicama postojeće koncepcije urbanističkog rješenja.

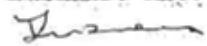
Na temelju ovdje navedenog donjeto je rješenje kao u gornjem dispozitivu.

Inventitor je u smislu člana 23. toč.22 ZOAT-a oslobođen od plaćanja takse, po Sl. list. FNRJ broj 28/59.

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana, računajući početak ovoga od dana primitka ovog rješenja na ROK-a Split - Sekretarijat za poslove privrede - Službi za komunalne poslove, a preko ovog odjela.

PREDŠJELNIK KOMISIJE:

Kazmanić Ante



OSTAVLJENO:

- 1/ Odjel za privredu - Ovdje,
- 2/ Arh.projekt.biro "Prestor" - Zagreb, Petrinjska VII/9,
- 3/ Komisija za rev.projekata - Ovdje,
- 4/ Arhiva - Ovdje.

Priloga				
Opis				

1. **REPUBLIKA HRVATSKA**

KOTAR SPLIT
NARODNI ODBOR OPĆINE O. M. I. S.
ODJEL ZA PRIVREDU I FINACIJU
Odjel za komunalno stambene
poslove

Broj: 03-1-1598/-1964

Omš, 22. II 1964. god.

Na molbu OPĆINE OMŠ, radi izdavanja odobrenja za gradnju TUSIČKOG
NASELJA "BRZET" na svim objektima, a na temelju člana 4, 5, 19,
22 i 27 Ustavnog zakona o izgradnji investicijskih objekata (Službeni
list FNRJ broj 45/51), te člana 201. i 205. Zakona o općem upravnom
postupku, Odjel za komunalno - stambene poslove pri Odjelu za privre-
dne Općine Omš donosi sljedeće

R J E S N J E

1. Dovoljava se Općini Omš kao investitoru da može graditi turisti-
čko naselje "Brzet" na svim pripadajućim objektima načeln. zem.
819/1, 818/1 i 2, 849 h.c. Omš u Omšu predjel "Brzet" pod uvjetom
da se drži priloženog projekta, određene lokacije, građevinske
tehničkih propisa i protokola regulacije i nivelacije.
2. Investitor je dužan prijaviti ovom Odjelu početak radova i izvo-
đenje radova 3 dana prije početka radova.
3. Nakon ispoljavanja temelja objekta investitor je dužan obavijestiti
ovaj Odjel radi pregleda ispravnosti ispoljavanja.
4. Pošto je izrađen objekt, ili djelovi objekta, prije nego što
počne njegova upotreba odnosno stavljanje u pogon, investitor je
dužan da podnese zahtjev za pregled tehničke ispravnosti objekta,
od nadležnog organa.

Investitor može započeti izvođenje građevinskih radova
tek pošto ove rješenje postane izvršno.

Ova građevinska dozvola vrijedi godinu dana. Ako radovi nisu započeti
u roku od jedne godine, nakon ovog roka mora se zatražiti odobrenje
produženje roka građevinske dozvole.

Investitor je dužan uplatiti na račun 436-12-840-72-01/14 na-
laze osnove za uređenje građevinskog zemljišta iznos u visini
10% od građevinske vrijednosti objekta, i to 200.000.000 x 10% =
20.000.000.-

O b r o z l o ž e n j e

Investitor je priložio molbu projekt izrađen po projektnoj osno-
vici "Promtor" iz Zagreba.

3. Predmetni objekt postoji na temelju rješenja o lokaciji, izdano
od Narodnog odbora općine Omš broj 03-1-5566/1-63 od 15. III 1963.

Doprinos investitora za izgradnju komunalija u visini od 10% vrijednosti objekta investitor je dužan uplatiti u fond za komunalno stambenu djelatnost Općine Omiš. Upotrebna dozvola se može izdati prije nego se uplati cijeli doprinos za komunalije.

8) Ukoliko se sa izgradnjom ne započne u roku od 3 mjeseca od izdavanja lokacije ovo rješenje gubi svoju vrijednost.

9) O provedbi ovih propisa staret će se organ građevinske inspekcije ovog narodnog odbora.

O b r a z l o ž e n j e

Molilac je podnio molbu dana 14. VIII 1963. godine, kojom traži lokaciju za proširenje saještajnih kapaciteta u turističkom naselju "Erzet" Omiš i to: adaptacija postojećeg restorana, podizanje postojećih paviljona, gradnja novog paviljona i uređivanje terena na m. pl.čom n. št. zem. 819/1, 818/1, 818/2, 849, 848, 824/1 i 821 k.o. Omiš u Omišu predjel Erzet.

Savjet za komunalne poslove razpravljao je po molbi, te je ustanovio, da se traženi objekti imaju podići u skladu sa izgradnjom tog predjela, te je rješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka ima pravo žalbe Sekretarijatu za privredu NO-a kotara Split u roku od 15 dana po prijemu ovog rješenja. Žalba se taksiira sa 200.- dinara državnih tokasnih maraka, a predaje se preko ovog NO-a općine.

U smislu člana 21. ZOT-a oslobođeno od taksa.

ČLANIK OMIŠA :

Stanić Drago, v.r.

DOSTAVLJENO:

1. Općina Omiš
2. Čeljel za privredu - ovdje
3. Odsjek za kom. stan. poslove - ovdje
4. Turistički savjet općine Omiš
5. Građevinska inspekcija - ovdje
6. Arhiv - ovdje

Z. v.čnost prijelazna j. m. št.



REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Ispostava Omiš

KLASA: UP/I-351-05/18-30/000027
URBROJ: 2181/1-11-04/05-18-0003
Omiš, 14.08.2018.

Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Omiš, rješavajući po zahtjevu DALMA BRZET d.o.o., HR-21310 Omiš, Put Skalica 5, OIB 38856482989, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13 i 20/17), izdaje

UPORABNU DOZVOLU ZA GRADEVINE IZGRAĐENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE

- I. Utvrđuje se da su građevine na k.č.br. 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711 i 1705/1 k.o. Omiš u Omišu (Brzet), izgrađene prije 15. veljače 1968. godine.
- II. Podaci o građevinama:
 - namjena: hotel (paviljonskog tipa)
 - vanjski gabariti, broj i vrsta etaža:
 - PAVILJON 1, točne dimenzije 57,19 x 9,21 m, visina 6,55 m, dvije etaže – prizemlje i kat
 - PAVILJON 2, točne dimenzije 16,29 x 9,23 m, visina 6,80 m, dvije etaže – prizemlje i kat
 - RECEPCIJA, točne dimenzije 10,14 x 5,85 m, visina 3,40 m, jedna etaža – prizemlje
 - RESTORAN (s pomoćnim prostorijama), točne dimenzije 42,00 x 21,20 m + 12,70 x 7,20 m, visina 7,35 m, dvije etaže – prizemlje i kat
 - PAVILJON 3, točne dimenzije 64,48 x 10,00 m, visina 6,60 m, dvije etaže – prizemlje i kat
 - način smještaja na čestici: građevine su slobodnostojeće.
- III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

DALMA BRZET d.o.o., HR-21310 Omiš, Put Skalica 5, OIB 38856482989, podneskom zaprimljenim dana 12.03.2018. godine, zatražila je izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine, na k.č.br. 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711 i 1705/1 k.o. Omiš.

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ZA GRADEVINE IZGRAĐENE DO 15.02.1968. ID: P20180312-260751-Z18
INVESTITOR: DALMA BRZET d.o.o., HR-21310 Omiš, Put Skalica 5, OIB 38856482989
KLASA: UP/I-351-05/18-30/000027, URBROJ: 2181/1-11-04/05-18-0003

U provedbenom postupku, te uvidom u dostavljene dokaze:

- uvjerenje DGU, Područni ured za katastar Split, ispostava za katastar nekretnina Omiš, klasa: 935-08/18-02/39, urbroj: 541-26-02-01/2-18-2 od 02. 03. 2018., čiji sastavni dio je kopija snimke iz zraka (godina snimanja 1966.) i izvod iz katastarskog plana
- geodetski snimak stvarnog stanja, broj: 58/07, izrađen po ovlaštenom inženjeru geodetije Nevenu Kovačicu, dipl.ing.geod.
- aerofotogrametrijsko snimanje 1971. g., Zavoda za izmjeru zemljišta Split, Republička geodetska uprava SR Hrvatske Zagreb,
- te obavljenim očevidom

utvrđeno je da su građevine iz točke I. izreke ove dozvole, izgrađene prije 15. veljače 1968. godine.

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

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 600,00 kuna na račun broj HR3023300031800017008 prema tarifnom broju 51. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., i 37/17.).

Za posebne troškove podnositelj zahtjeva uplatio je iznos od 100,00 kuna na žiro račun Splitsko-dalmatinske županije, temeljem Naputka Upravnog odjela za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije, KLASA: 030-02/14-01/0001, URBROJ: 2181/1-11-00/10-14-0063 od 20. 10. 2014. godine.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., i 37/17.) plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.



VIŠI REFERENT

Anisija Jurčić, upravni pravnik

DOSTAVITI:

1. DALMA BRZET d.o.o., HR-21310 Omiš, Put Skalica 5
2. Evidencija, ovdje
3. U spis, ovdje



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO TURIZMA I SPORTA**

KLASA: UP/I-335-05/18-03/7
URBROJ: 529-06-01-01/1-22-13
Zagreb, 26. kolovoza 2022.

Ministarstvo turizma i sporta (dalje u tekstu: Ministarstvo), OIB: 87892589782, na temelju članka 21. stavak 1. i članka 24. stavka 4. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti („Narodne novine“, broj 85/15, 121/16, 99/18, 25/19, 98/19, 32/20, 42/20 i 126/21 – dalje u tekstu: Zakon), povodom zahtjeva ugostitelja DALMA BRZET d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Put Skalica 5, OIB: 38856482989 u predmetu razvrstavanja i kategorizacije ugostiteljskog objekta naziva BRZET u Omišu, Brzet 13, donosi

PRIVREMENO RJEŠENJE

- I.
 1. Utvrđuje se da ugostiteljski objekt naziva BRZET u Omišu, Brzet 13, u kojem ugostiteljsku djelatnost obavlja ugostitelj DALMA BRZET d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Put Skalica 5, ispunjava uvjete propisane za vrstu „Turističko naselje“ iz skupine „Hoteli“.
 2. Turističko naselje iz podtočke 1. ove točke ispunjava uvjete propisane za kategoriju tri zvjezdice.
 3. Privremeno rješenje ugostitelju iz podtočke 1. izdaje se do donošenja rješenja sukladno članku 24. stavku 4. Zakona.
 4. Troškovi postupka očevida utvrđeni su i naplaćeni u ukupnom iznosu od 2.800,10 kuna.
- II. Standardiziranu oznaku (ploču) utvrđene vrste i kategorije ugostiteljskog objekta, ugostitelj je dužan vidljivo istaknuti na glavnom ulazu u ugostiteljski objekt.
- III. Ukida se rješenje Ministarstva turizma o privremenom obavljanju ugostiteljske djelatnosti, KLASA: UP/I-335-05/18-03/7, URBROJ: 529-06-02-01/1-18-7, od 22. kolovoza 2019. godine.
- IV. Ovo rješenje upisat će se u Upisnik ugostiteljskih objekata koji se kategoriziraju, pod upisnim brojem 120/22 K – XXI.

Obrazloženje

Ugostitelj DALMA BRZET d.o.o., sa sjedištem u Omišu, Put Skalica 5, dana 12. siječnja 2018. godine, podnio je Ministarstvu zahtjev za razvrstavanje i kategorizaciju ugostiteljskog objekta naziva BRZET u Omišu, Brzet 13.

Zahtjevom predlaže da se ugostiteljski objekt razvrsta u vrstu „Turističko naselje“ iz skupine „Hoteli“ i kategorizira kategorijom tri zvjezdice.

Zahtjev obrazlaže podacima o: tvrtki i djelatnosti, ugostiteljskom objektu, pravu korištenja poslovnog prostora, uporabljivosti građevine i dr., a koje potkrepljuje odgovarajućim dokazima.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u zahtjev i priložene dokaze te očevidom u ugostiteljskom objektu dana 20. veljače 2018. godine, kao i ponovnim očevidom dana 10. lipnja 2021. godine i 29. lipnja 2022. godine, utvrđeno je sljedeće:

I. OPĆI PODACI O UGOSTITELJU, UGOSTITELJSKOM OBJEKTU I NAČINU POSLOVANJA

1. Ugostitelj: DALMA BRZET d.o.o., Omiš, Put Skalica 5;
2. Naziv i adresa ugostiteljskog objekta: BRZET, Omiš, Brzet 13;
3. Sukladno članku 4. stavku 2. točki 1. Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hotela („Narodne novine“, broj 56/16 i 120/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), ugostiteljski objekt je postojeći ugostiteljski objekt. Sastoji se od pet građevina: tri građevine sa smještajnim jedinicama, paviljoni „A“, „B“ i „C“ koje imaju prizemlje i jedan kat, jedne građevine s recepcijom koja ima samo prizemlje i jedne građevine s kuhinjom i blagovaonicom koja ima prizemlje i jedan kat. Ugostitelj je pravo korištenja poslovnim prostorom, sukladno članku 24. stavku 3. Zakona dokazao Djelomičnim rješenjem HFP-a, KLASA: UP/I-943-01/98-02/127, URBROJ: 563-03-0201/02-2006-32, od 17. studenog 2006. godine i Ugovorom o zakupu poslovnog prostora (hotelskog naselja) kojeg su sklopili DALMA d.d. u stečaju, OIB: 64479860853, Split, Kopilica 5 (zakupodavac) i DALMA BRZET d.o.o., Omiš, Put Skalica 5, (zakupnik), od 24. prosinca 2021. godine za k.č.: 809/4, 810/2, 811/2, 812/1, 815/3, 813, 815/1, 828 upisanih u zk.ul. 2503, za k.č.: 818/1, 819/1 upisanih u zk.ul. 672 i za k.č. 821/1 upisan u zk.ul. 2703, od 6. srpnja 2022. godine. Uporabljivost građevine u kojoj se nalazi ugostiteljski objekt dokazana je Rješenjem za dozvolu građenja koje je izdano od strane Narodne republike Hrvatske, Kotara Split, Narodnog odbora Općine Omiš, Odjela za privredu i financije, Odsjeka za komunalno stambene poslove, Broj: 03-I-1598/ 1964 od 22. veljače 1964. godine i Potvrdom da nije u tijeku upravni inspekcijski postupak, izdanom od strane Republike Hrvatske, Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja i graditeljstva, Uprave za inspekcijske poslove, Odjela inspekcijskog nadzora, Područne jedinice u Splitu za područje Splitsko-dalmatinske županije, Klasa: 362-01/09-13/0181, Ur.broj: 531-07-1-23-09-02 od 3. ožujka 2009. godine.
4. Ugostitelj u ugostiteljskom objektu posluje ljeti, a pruža usluge smještaja s doručkom i ostale prehrane.

II. UVJETI ZA KATEGORIZACIJU

1. Smještajni kapacitet

- 1.1. Ugostiteljski objekt ima ukupno 88 smještajnih jedinica, sve sobe.
- 1.2. Struktura smještajnog kapaciteta:
 - Paviljon „A“
 - 36 dvokrevetnih soba,
 - Paviljon „B“
 - 12 dvokrevetnih soba,
 - Paviljon „C“
 - 40 dvokrevetnih soba.
- 1.3. Smještajni kapacitet je ukupno 176 kreveta.

2. Ugostiteljski sadržaji za pripremu i usluživanje jela, pića i napitaka

2.1. Kuhinja,

2.2. Blagovaonica s točionikom, kapaciteta do 162 konzumna mjesta u unutarnjem dijelu i do 130 konzumnih mjesta u vanjskom dijelu (terasi).

U naprijed navedenim ugostiteljskim sadržajima pružaju se usluge pripreme i usluživanja jela, pića, napitaka i slastica.

3. Izborni uvjeti

3.1. Ispunjava uvjete propisane za turističko naselje, kategorije tri zvjezdice:

– od potrebnih 250 bodova ima 266 bodova.

Slijedom utvrđenog, sukladno članku 15. stavku 1. Zakona, predmetni ugostiteljski objekt ispunjava uvjete u skladu s člankom 4. stavkom 1. i 2. točkom 1., člankom 5. do 28, 35. Pravilnika i uvjete za postojeći objekt iz Priloga III. Pravilnika, za vrstu „Turističko naselje“ iz skupine „Hoteli“ te je odlučeno kao u točki I.1. izreke rješenja.

U postupku kategorizacije, utvrđeno je da turističko naselje BRZET u Omišu, Brzet 13, ispunjava uvjete sukladno članku 16. stavku 1. Zakona, članku 44. točki 1. i članku 45. stavku 1. Pravilnika te se kategorizira kategorijom tri zvjezdice, kako je odlučeno u točki I.2. izreke rješenja.

Sukladno članku 24. stavku 4. Zakona, utvrđeno je da turističko naselje, na temelju dokaza iz članka 24. stavka 3. Zakona, ispunjava uvjete za izdavanje privremenog rješenja o ispunjavanju uvjeta za vrstu i kategoriju ugostiteljskog objekta, do donošenja rješenja sukladno sklopljenom ugovoru o koncesiji na turističkom zemljištu, stoga je odlučeno kao u točki I.3. izreke rješenja.

Slijedom svega izloženog, utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti propisani člankom 24. stavkom 1. Zakona i uvjeti iz članka 175. stavka 6. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), te je riješeno kao u izreci.

U točki I.4. izreke rješenja, sukladno članku 98. stavku 4. i članku 161. stavku 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broj 47/09 i 110/21), utvrđeni su troškovi postupka očevida (putni troškovi, dnevnice, noćenje) i naplaćeni u ukupnom iznosu od 2.800,10 kuna, a temeljem članka 21. stavka 5. Zakona, snosi ih podnositelj zahtjeva, odnosno predmetni ugostitelj.

Točka II. izreke rješenja temelji se na članku 10. stavku 1. točki 1. Zakona i članku 49. Pravilnika, kojima je propisano da je ugostitelj obavezan propisanu standardiziranu ploču s oznakom vrste i kategorije ugostiteljskog objekta vidljivo istaknuti na glavnom ulazu u ugostiteljski objekt.

Ukida se rješenje o privremenom obavljanju ugostiteljske djelatnosti Ministarstva turizma KLASA: UP/I-335-05/18-03/7, URBROJ: 529-06-02-01/1-18-7, od 22. kolovoza 2019. godine, koje donošenjem ovog rješenja prestaje važiti, kako je odlučeno u točki III. izreke rješenja.

Točka IV. izreke rješenja temelji se na članku 60. Zakona kojom je propisano da se rješenje upisuje u Upisnik ugostiteljskih objekata koji se kategoriziraju, a koje vodi Ministarstvo.

Slijedom svega izloženog, riješeno je kao u izreci.

Upravna pristojba plaćena je izravno na propisani račun u ukupnom iznosu od 700,00 kuna sukladno Tarifnom broju 14. točki 2.a. Tarife upravnih pristojbi Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, broj 92/21, 93/21 i 95/21) te Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj 115/16).

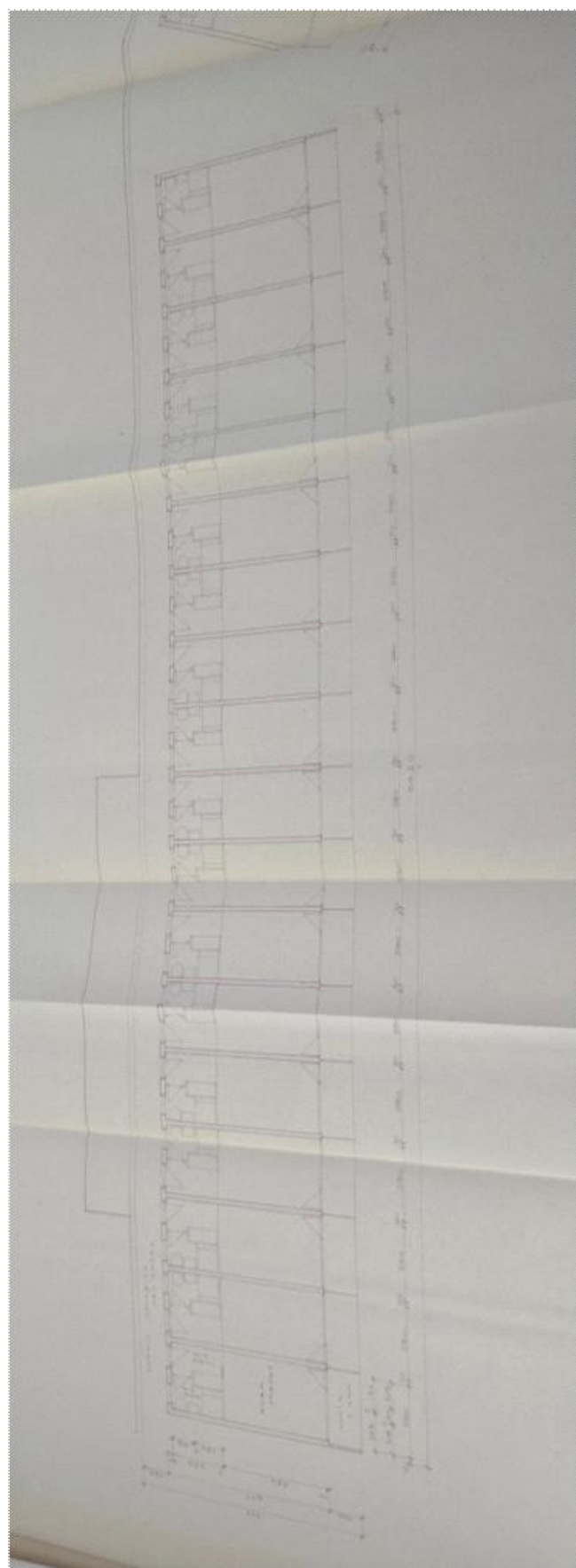
UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se u roku od 30 dana od dostave ovoga rješenja može pokrenuti upravni spor tužbom pred mjesno nadležnim Upravnim sudom u Splitu. Tužba se predaje nadležnom sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik kod tog Suda ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

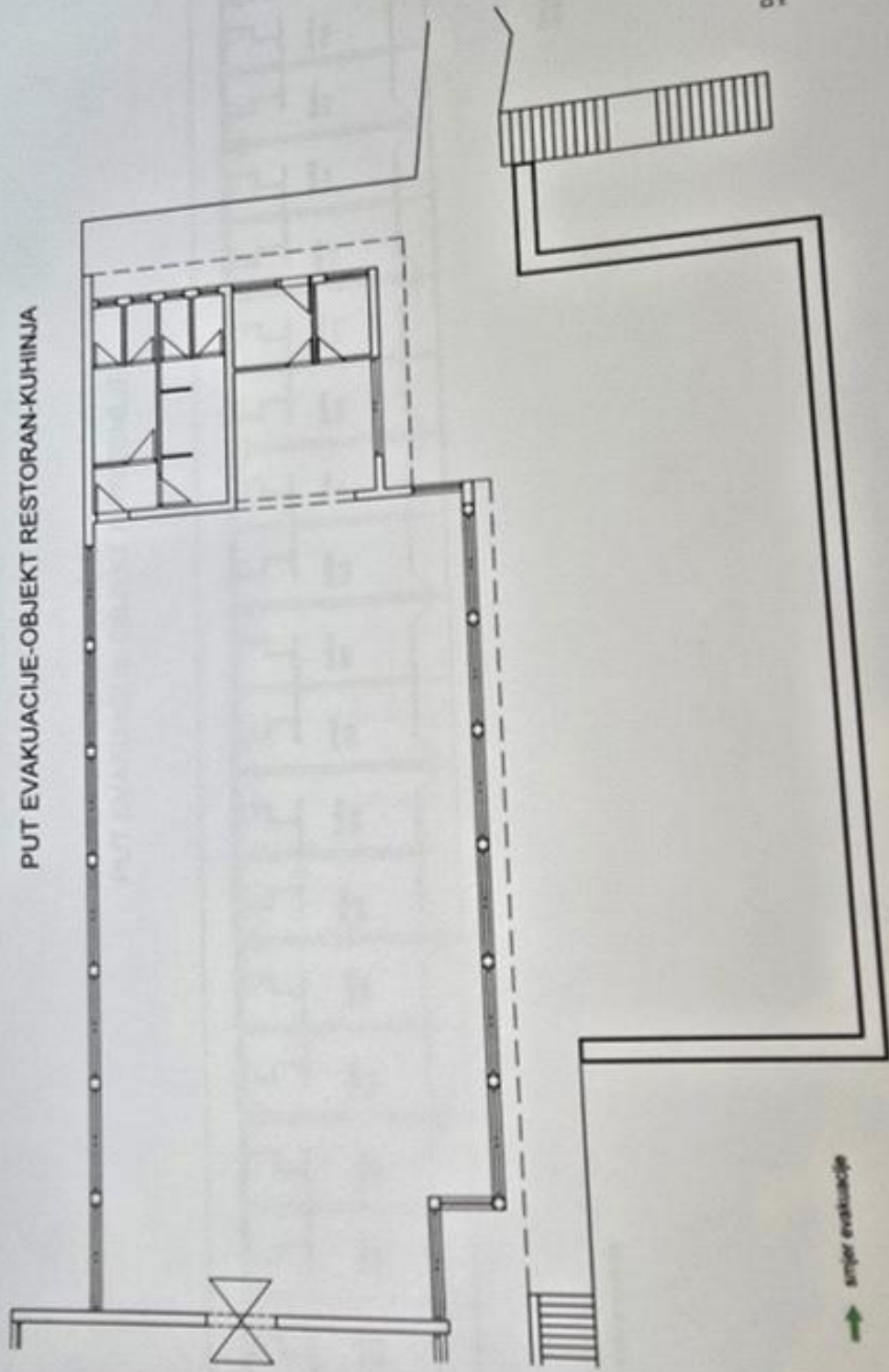
RAVNATELJICA UPRAVE

**DOSTAVITI:**

1. DALMA BRZET d.o.o., Omiš, Put Skalica 5
dvostruko, R s povratnicom
2. Evidencija, ovdje
3. Državni inspektorat, Turistička inspekcija, Zagreb
4. Splitsko-dalmatinska županija
Upravni odjel za turizam i pomorstvo
5. Državni zavod za statistiku, Odjel za turizam, Zagreb
6. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Split
7. Državni inspektorat, Sanitarna inspekcija, Zagreb
8. Hrvatska turistička zajednica, Zagreb
9. Pismohrana, ovdje

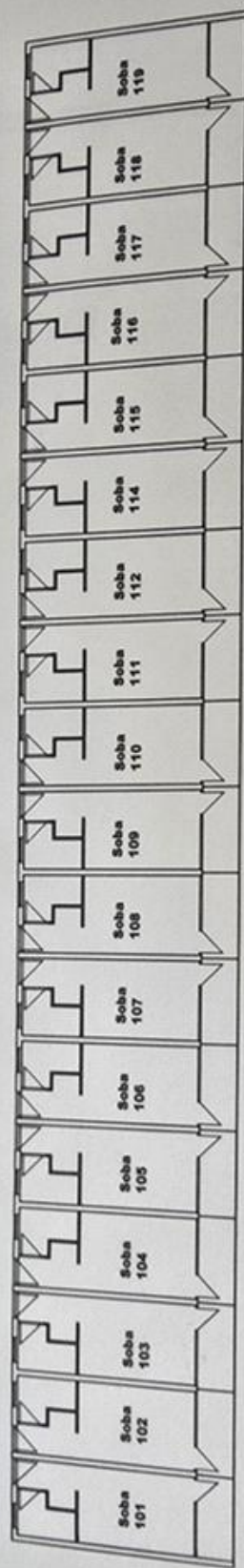


PUT EVAKUACIJE-OBJEKT RESTORAN-KUHINJA



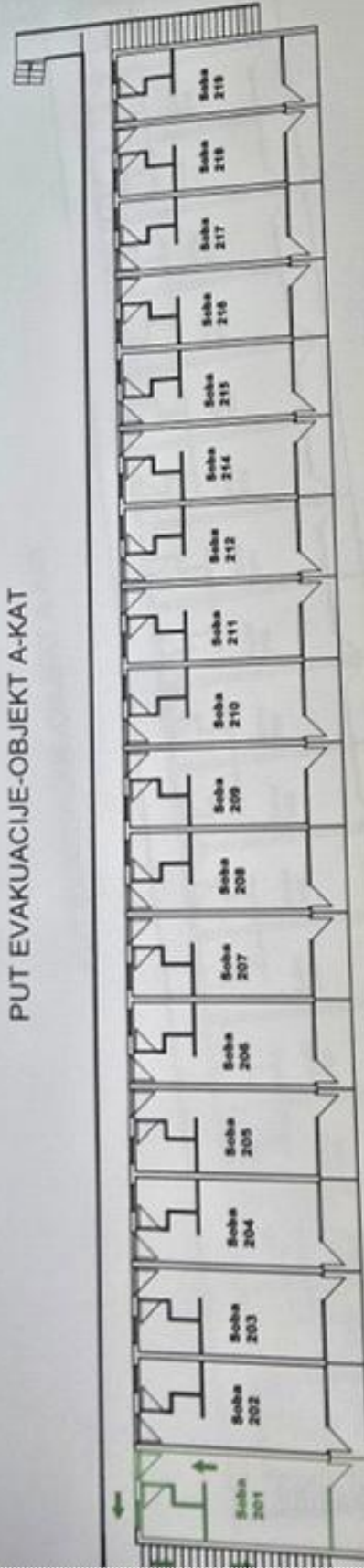
DALMA RUSKAMEN 65
10/10. 2007

PUT EVAKUACIJE-OBJEKT A-PRIZEMLJE



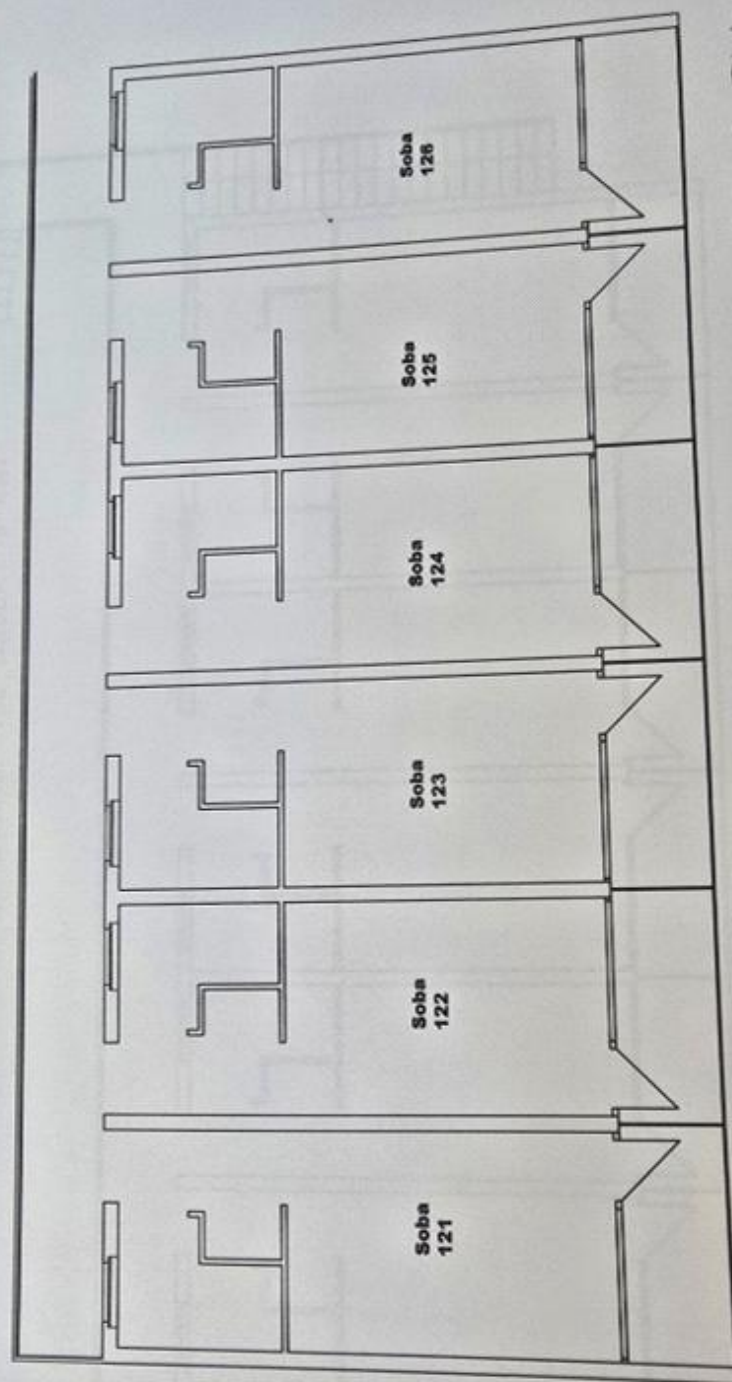
→ smjer evakuacije

PUT EVAKUACIJE-OBJEKT A-KAT



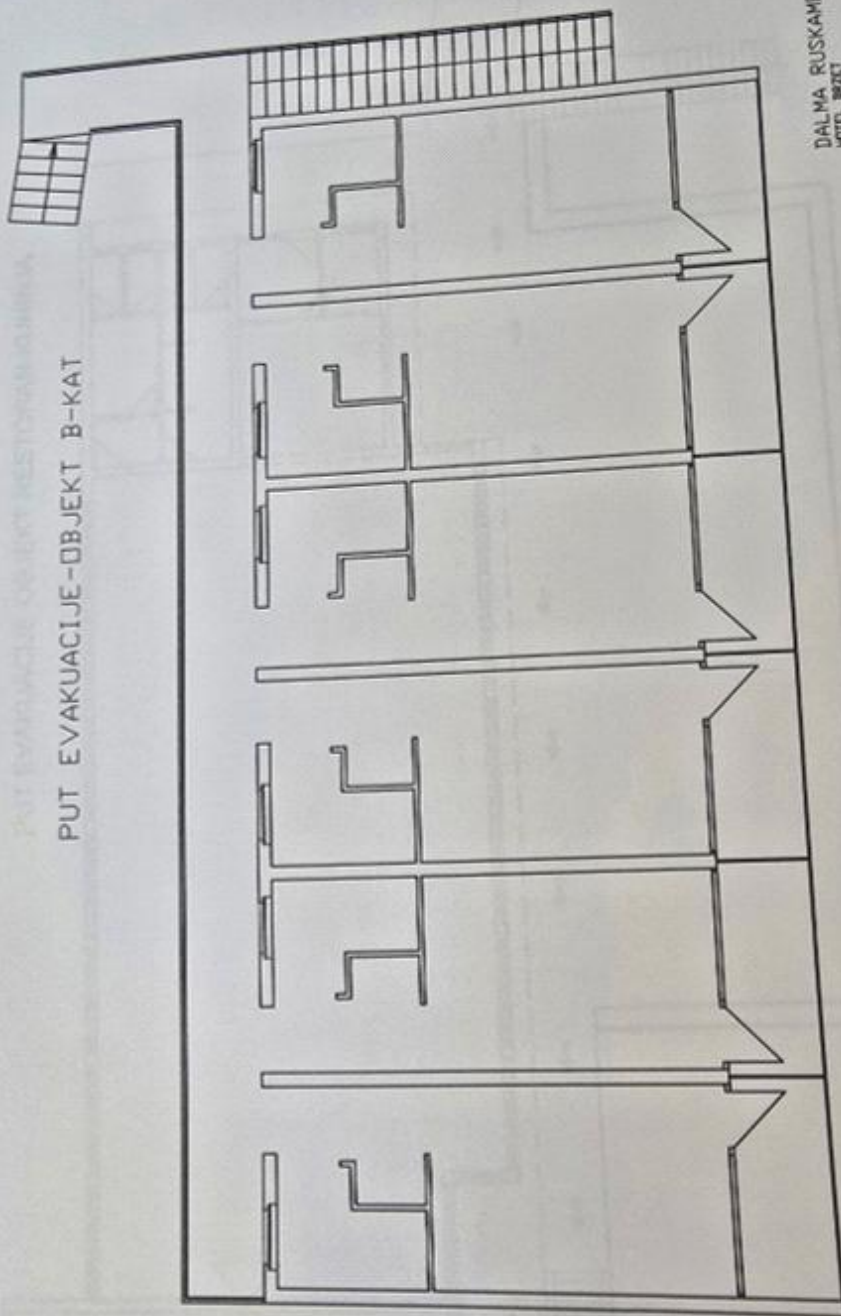
DALMA RUSKAMEN 6 6 6
HOTEL MAZET

PUT EVAKUACIJE-OBJEKT B-PRIZEMLJE



→ smjer evakuacije

DALMA RUSKAMEN d.o.o.
HOTEL BRZET

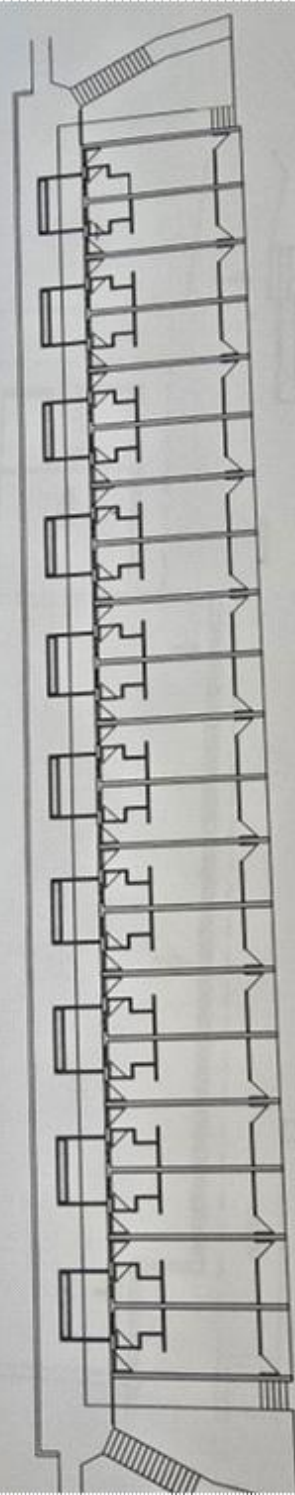


PUT EVAKUACIJE- OBJEKT B-KAT

DALMA RUSKAMEN d.o.o.
HOTEL BOKST

smjer evakuacije

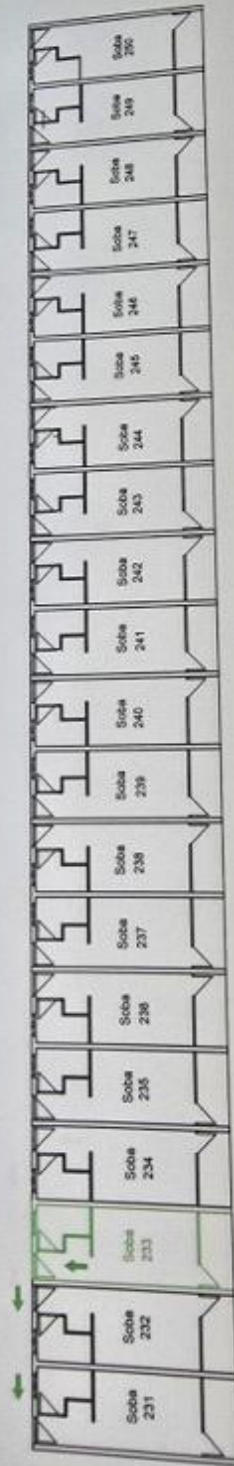
PUT EVAKUACIJE-OBJEKT C-PRIZEMLJE



smjer evakuacije
↑

DALMA RUSKAMEN d.o.o.
HOTEL BAZET

PUT EVAKUACIJE-OBJEKT C-KAT

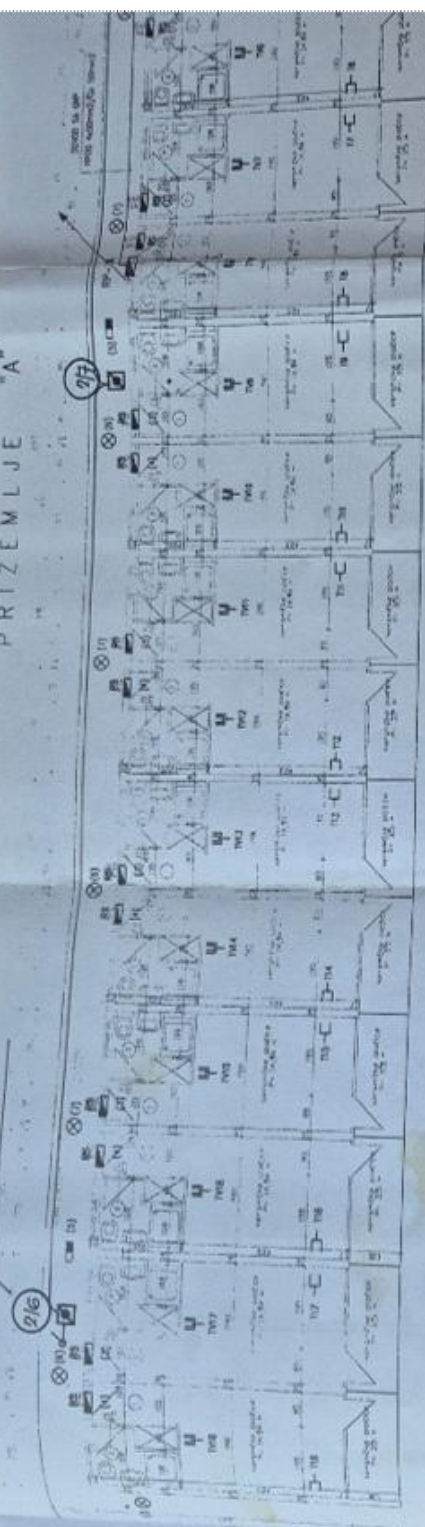


DALMA RUSKAMEN d.o.o.
HOTEL INŽENJER

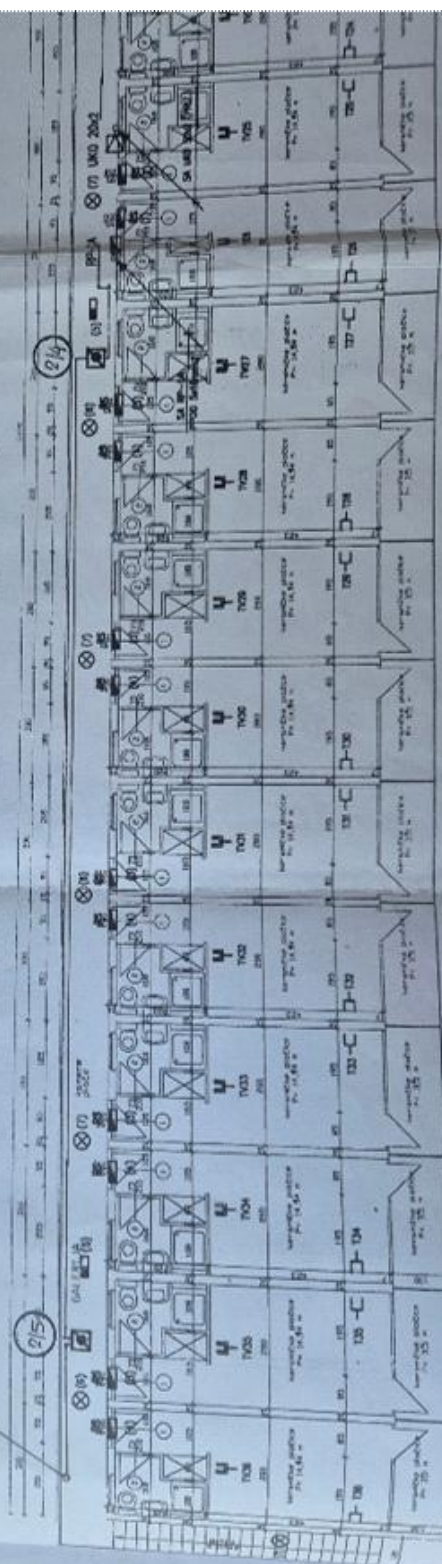
smjer evakuacije

SA 2/5 KAT

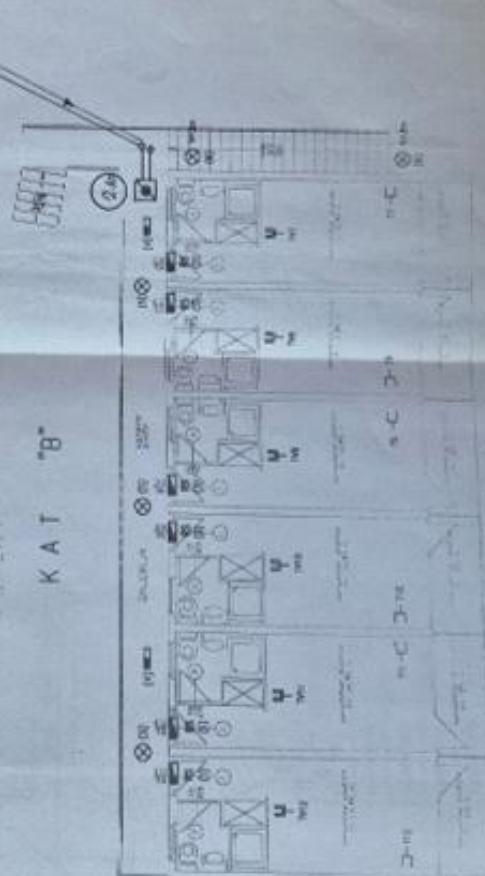
PRIZEMILJE "A"



MA 2/6 - PRIZ.

KAT²⁷A²⁸

KAT "B"



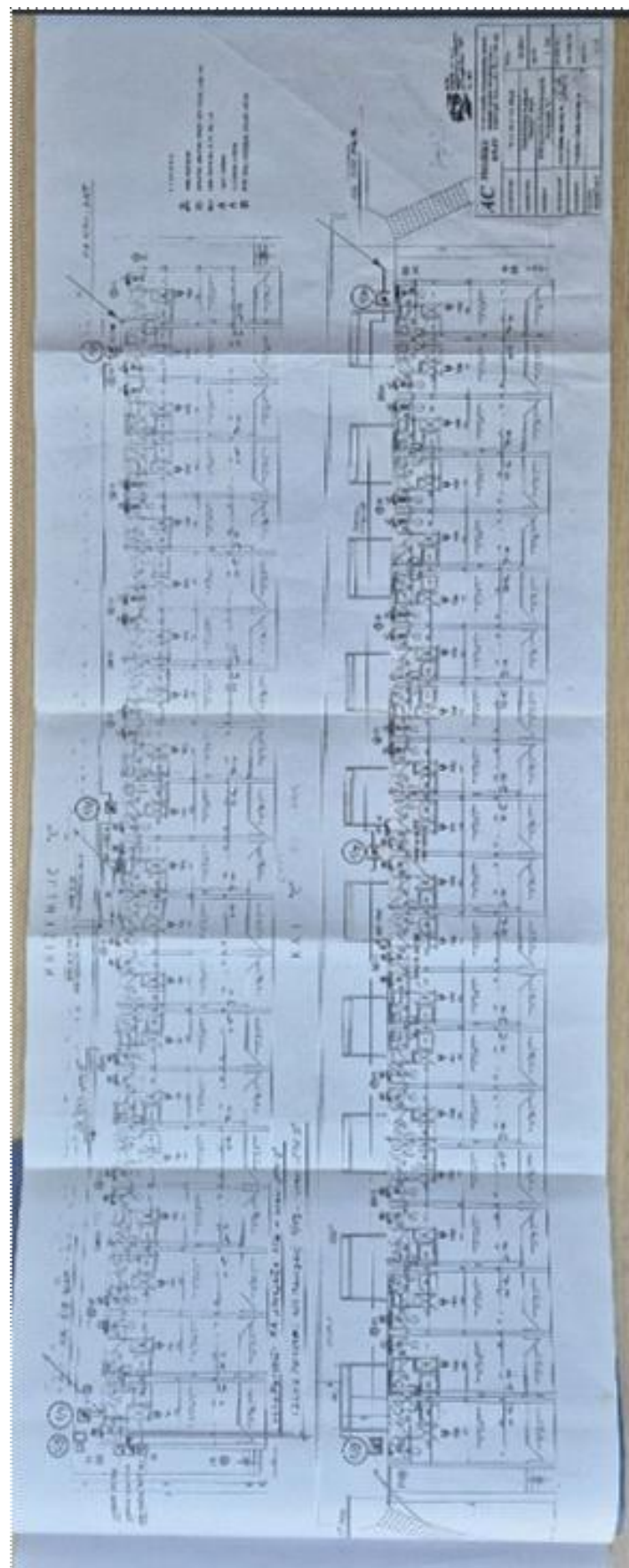
7000

- [illegible]



Author: [illegible]
 Country: [illegible]
 Address: [illegible]
 City: [illegible]
 State: [illegible]
 Zip: [illegible]

[illegible]



PRIZEMLJE "C"

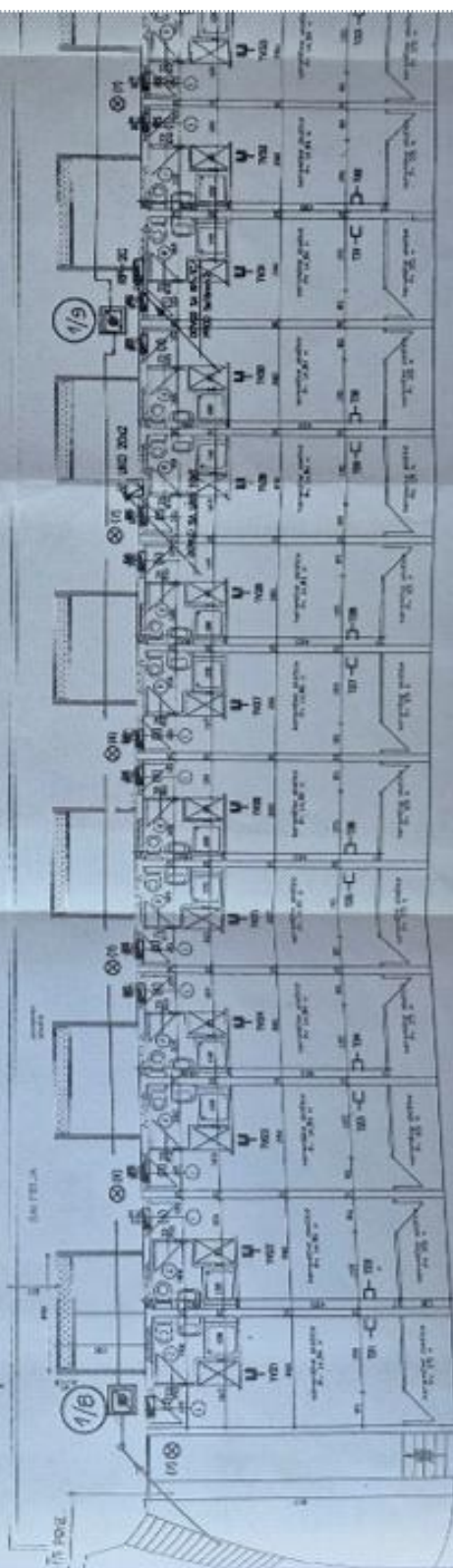
NA 1/8 EAT.

S3 1/7



KAT "C" 40 5 000

ULAZ PETOE: 64 JAVUJACA 1/6 - STAN. PTV-Q
IZLAZ PETOE: NA JAVUJAC 1/13 - STAN. PTV-Q



PRILOG 3 - ZAKONI

ZAKONI

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)

Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)

Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)

Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)

Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)

Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)

Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate

kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)

Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)

Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)

Prostorni planovi JLS

Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa

Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i

Normativi RH za građevinarstvo

Standardna kalkulacija (Bilten IGH)

Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)