

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

24041623

(iskazano kao dio 230729)

HOTEL „PUNTA“ **(idealan dio prema površini zemljišta),
ZEMLJIŠTE**



Adresa nekretnine: Grgura Ninskog 1, 22211 Vodice
k.č. 570/1, 570/2 k.o. Vodice

Naručitelj: Naručitelj: NLB InterFinanz AG, Beethovenstrasse 48, CH-8002 Zürich

Datum kakvoće: 30.07.2023

Datum vrednovanja: 08.08.2023

Datum izrade: 30.04.2024

Procjenitelj: Igor Rajčić d.i.a., stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina

Svrha: Za potrebe društva NLB Interfinanz

SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU

POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE

ZADATAK

IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA

PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

ODABIR METODE I PROCJENA

IZRAČUN – MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE,
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA

ZAKLJUČAK

PRILOZI

RJEŠENJE O IMENOVANJU



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

Broj: 4 Su-932/2020
Zagreb, 16. studeni 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Igora Rajčića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Igor Rajčić (OIB 41605665766), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Radnički dol 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 21. studeni 2020.

Obrazloženje

Igor Rajčić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Igor Rajčić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE

Elaborat procjene izrađuje se u skladu sa slijedećim važećim dokumentima:

- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 8 6/12,143/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica 2016)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/20)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora, HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14), Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti MPUGDI 8/5/23

- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <http://www.arkod.hr/>
- <http://geoportal.dgu.hr/>
- <https://www.google.com/maps/>
- <https://www.dzs.hr/>

ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje predstavljaju određene z.k. čestice na kojima je izgrađen HOTEL „PUNTA“ **** i ZEMLJIŠTE na adresi Grgura Ninskog 1, 22211 Vodice (k.č. 570/1, 570/2 k.o. Vodice).

Temeljem navedenog zahtjeva, za hotel PUNTA tržišnu vrijednost je potrebno utvrditi u onom dijelu u kojem je naručitelj predao zahtjev (k.č. 570/1, 570/2 k.o. Vodice), iz čega slijedi da od ukupne vrijednosti hotela treba isključiti vrijednost preostalih čestica zemljišta na kojima je izgrađen. Za ZEMLJIŠTE potrebno je utvrditi sadašnje tržišne vrijednosti, na temelju prikupljene dokumentacije, podataka i uvida u stanje nekretnine.

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl.4. točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN78/15).

Fer vrijednost je iznos za koji se razmjenjuje imovina ili za koji se može podmiriti obaveza između dobro informiranih tržišnih sudionika koji nastupaju dobrovoljno i koji su neovisni jedan o drugome.

Datum kakvoće: 30.07.2023

Datum vrednovanja: 08.08.2023

Procjena tržišne vrijednosti izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i prema metodama koje se temelje na međunarodnim standardima procjene vrijednosti (EVS - European Valuation Standards).

SVRHA PROCJENE VRIJEDNOSTI: Za potrebe društva NLB Interfinanz AG.

Pretpostavke i ograničavajuće okolnosti:

Procjena se izrađuje uvidom dostavljenu dokumentaciju od strane naručitelja ili trećih osoba, neslužbenu javno dostupnu dokumentaciju sa portala ministarstava, projektnu i ostalu dostupnu dokumentaciju, uz pretpostavku vjerodostojnosti iste. Stoga je u daljnjem postupku preporučeno korištenje i provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u elaboratu.

Potencijalnom kupcu predmetne nekretnine, uz ovaj elaborat, savjetuje se i dodatni vlastiti uvid u pravni status, te po potrebi detaljnija analiza upisanih i neupisanih tereta.

Pretpostavke iznesene u ovom elaboratu mogu varirati u ovisnosti o promjenama na tržištu, koje se ne mogu sa točnošću predvidjeti.

Procjenitelj ne preuzima odgovornost za vjerodostojnost dostavljene dokumentacije. Sadržaj ovog dokumenta je strogo povjerljiv i ne smije se koristiti u druge svrhe osim navedene. Nije dozvoljeno korištenje ovog elaborata ili dijelova ovog elaborata za druga izvješća, kao ni prezentacija i prosljeđivanje istog drugoj osobi ili subjektu bez prethodne suglasnosti PRUDENS CERTUS d.o.o.

Ovdje izneseni stavovi, subjektivni su stavovi procjenitelja sa višegodišnjim iskustvom vezanim uz tržište nekretnina.

Procjenitelj ne odgovara za poslovne odluke naručitelja koje se djelomično ili u cijelosti temelje na ovom izvješću, ne jamči stabilnost tržišta i u skladu s tim ispravnost pretpostavki, zbog čega one predstavljaju određeni stupanj neizvjesnosti, a posljedično i rizika.

Procjenitelj nema obavezu promijeniti ili ažurirati ovo izvješće ako naknadno nastupe okolnosti koje se razlikuju od onih na dan vrednovanja.

Ovaj elaborat procjene važeći je isključivo kao cjelovito izvješće i potrebno ga je pročitati u cijelosti prije donošenja daljnjih odluka.

Procjenitelj ne preuzima odgovornost za parcijalno korištenje ovog elaborata.

Izjava o neovisnosti i nepristranosti procjenitelja:

Pri utvrđivanju tržišne vrijednosti predmetne nekretnine PRUDENS CERTUS d.o.o. djeluje neovisno i nepristrano, uz garanciju se da je elaborat izrađen bez bilo kakvog oblika pritiska, te da je rezultat primjene najboljih stečenih znanja i iskustva vještaka. Ja, niže potpisani, potvrđujem da ja ili moji srodnici u prvom stupnju ispunjavamo uvjete neovisnosti kako slijedi:

- nismo uključeni u postupak obrade financiranja, donošenja odluke o financiranju i procesu osiguranja financiranja;*
- nismo vođeni ili pod utjecajem kreditne sposobnosti dužnika;*
- nemamo stvarni ili potencijalni, trenutni ili budući sukob interesa u vezi s rezultatom procjene;*
- nemamo interesa za procijenjenu imovinu;*
- nismo povezana osoba niti s kupcem niti prodavateljem procijenjene imovine;*
- dajem nepristran, jasan, transparentan i objektivan izvještaj o procjeni;*
- nisam primio naknadu povezanu s rezultatom procjene*

*Procjenitelj nekretnine: Igor Rajčić dipl. ing arh.,
stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina.*

LOKACIJA

Vodice se nalaze 10 km sjeverno od Šibenika u Sjevernoj Dalmaciji i sa oko 10000 stanovnika privlače velik broj turista. Tijekom sezone sve u mjestu je usmjereno na turizam. To je jedno od najatraktivnijih turističkih mjesta na Jadranu. Nude se razne mogućnosti za provod i zabavu na ljetovanju.



Današnji prostor **Vodica** bio je nastanjen davno prije, još u antičko doba, pod nazivom **Arausa**. Širenje naselja i porast broja stanovnika odvija se od početka 16 st. uslijed mletačko-turskih ratova kada se ugroženo stanovništvo iz bliže unutrašnjosti povlačilo prema obali. Obradive površine i obilje pitke vode te važnost položaja mjesta uvjetovali su nastojanja da se mjesto očuva Turskog osvajanja, pa su stoga već u 16 st. **Vodice** opasane zidinama i kulama. Iz tog vremena ostala je sačuvana samo utvrda Čorić kula, smještena u samom središtu današnjih **Vodica**. Vodice obiluju turističkom ponudom u staroj jezgri i u novim predjelima gdje se nalaze restorani, diskoteke, gostionice, prodavaonice i samoposluge. **Vodice** imaju i bogat kulturno-zabavni život u noćnim klubovima. Na trgovima i ljetnim pozornicama nastupaju dalmatinske klape, folklorni ansamblji, estradni umjetnici i razne umjetničke kazališne skupine. Život u Vodicama nikad ne prestaje. **Vodice** su središte i sjecište svih putova bilo kopnom ili morem, koji vode do prirodnih i kulturnih ljepota bez premca na Jadranu. Iz Vodica je najlakše stići u Kornate, ili na otoke šibenskog arhipelaga, ili ušćem rijeke Krke u Nacionalni park Krka. Organiziraju se i dnevni izleti cijele flote privatnih brodara, a tu je i charter-flota u marini. U **Vodice** je lako doći automobilom autocestom Zagreb-Split, ali možete doći i:

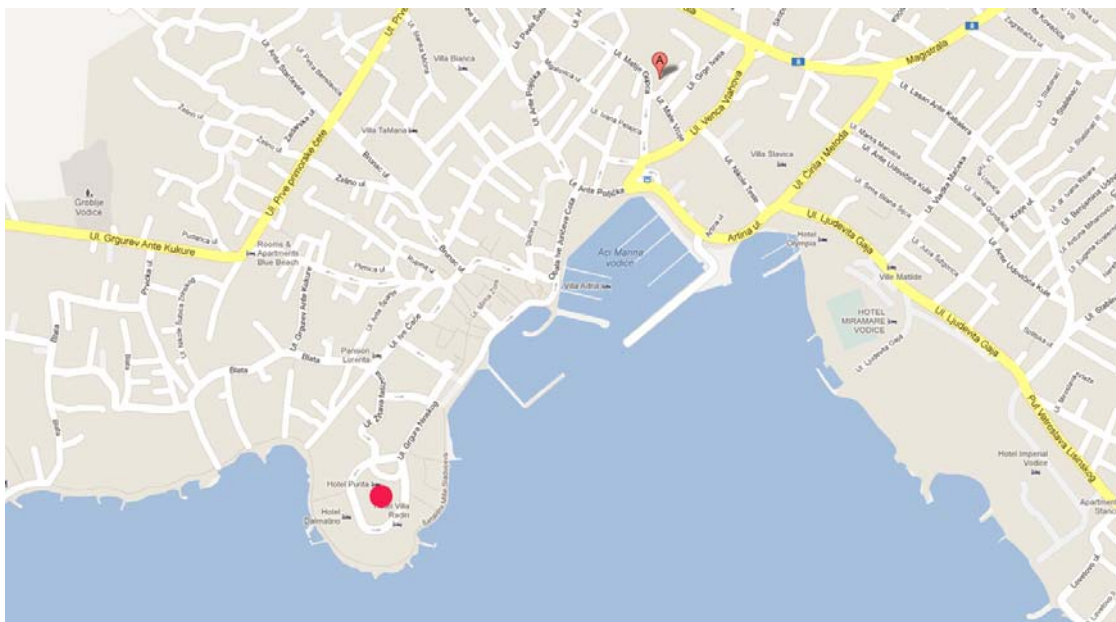
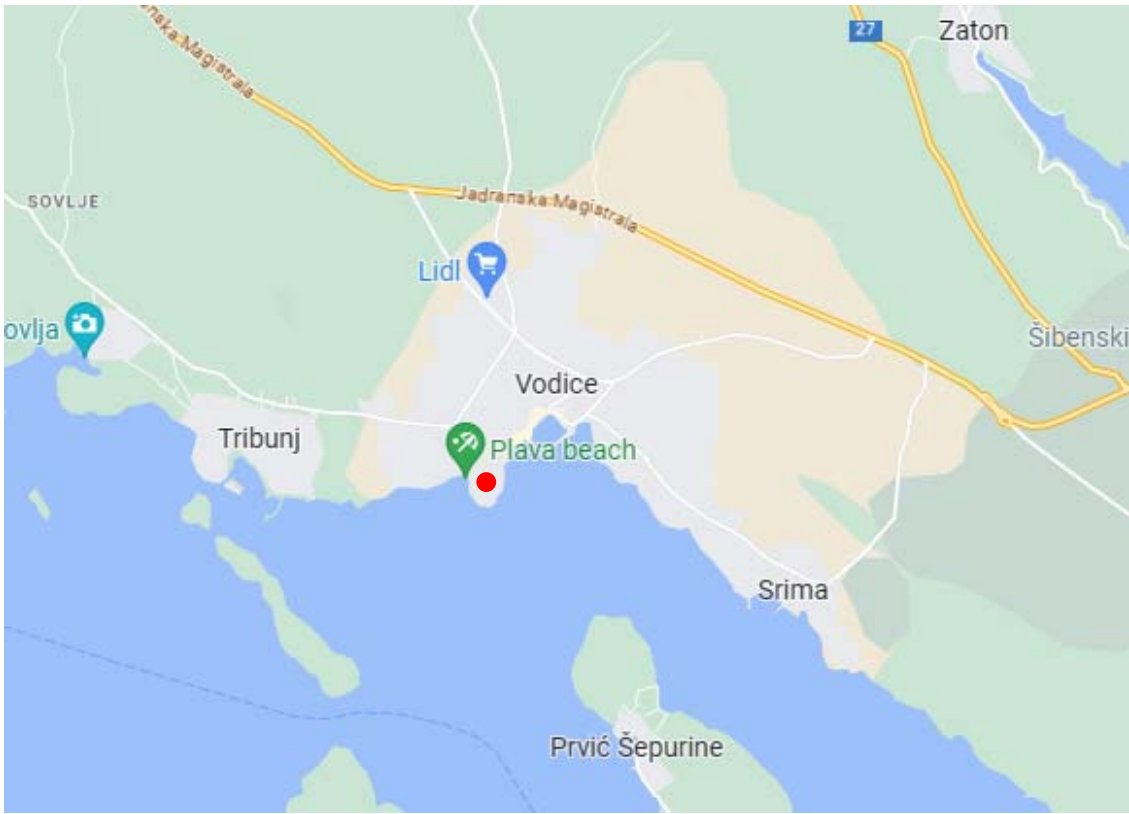


avionom - zračna luka Zadar-Zemunik ili Split
vlakom - Vodice su preko Šibenika povezane
željezničkim prijevozom sa svim većim
gradovima Europe.
brodom - međunarodne trajektne linije: Zadar -
Ancona, Split - Ancona
autobusom - preko autobusnih kolodvora
Zagreb, Šibenik, Zadar i Split, povezane su
autobusnim linijama sa svim većim europskim
gradovima.

*Izvor <http://www.vodice-info.com/>

Država: Hrvatska
Županija: Šibensko - kninska
Stanovništvo (2006.)
Ukupno: 12.408 stanovnika

Lokacija predmetne nekretnine



OSIGURANJE	DISKONT
Stambene nekretnine na dobrim lokacijama	30%
Zemljišta za stambenu izgradnju na dobrim lokacijama	30%
Stambene nekretnine izvan dobrih lokacija	50%
Zemljišta za stambenu izgradnju izvan dobrih lokacija	50%
Poslovni prostori na dobrim lokacijama	30%
Zemljišta za poslovnu izgradnju na dobrim lokacijama	30%
Poslovni prostori izvan dobrih lokacija	50%
Zemljišta za poslovnu izgradnju izvan dobrih lokacija	50%
Poslovni prostori sa širom uporabnom vrijednosti	50%
Skladišta sa širom uporabnom vrijednosti	50%
Poslovni prostori namijenjeni specifičnoj upotrebi	70%
Skladišta namijenjeni specifičnoj upotrebi	70%
Poljoprivredna i šumska zemljišta	50%
Ostale specijalne nekretnine	50%

Infrastrukturno okruženje

škole, trgovački centri, zelene površine, zone rekreacije, blizina sadržaja svakodnevnih potreba

Onečišćenje

Elementi onečišćenja nisu utvrđeni i nekretnina se procjenjuje uz pretpostavku da nema kontaminacije.

Emitiranje

Emisija onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora izvan graničnih vrijednosti nije utvrđena.

Energetski certifikat

Nije dostavljen

Udaljenosti:

- Šibenik 11 km.
- Split 81 km,
- Zadar 62 km

IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

HOTEL PUNTA (dio)

IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNA KNJIGA

Općinski sud: u Šibeniku
Zemljišnoknjižni odjel: ŠIBENIK
kat. općina: VODICE
z.k.uložak br.: **1814**
br. poduloška:
z.k.č.br.: 570/1, 570/2
opis nekretnine: ORANICA, ORANICA
vlasnik nekretnine: RUDAN D.O.O., 9.RUJAN 1H, 52341 ŽMINJ, HRVATSKA
površina čestice: 570 m²

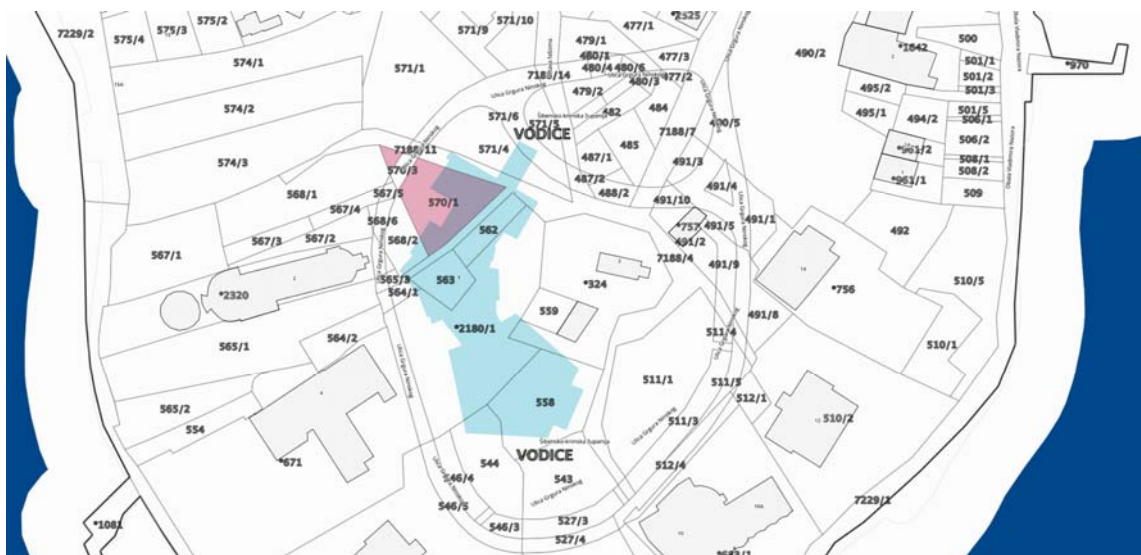
KATASTAR (identifikacija)

k. č. br.: 570/1, 570/2
kat. općina: VODICE
površina čestice: 570 m²

OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetni hotel (****) nalazi se u mjestu Vodice, sjeverno od Šibenika, na atraktivnoj lokaciji uz more, na poluotoku Punta, sjeverno od centra mjesta. Objekt se sastoji od podruma, prizemlja i 10 katova. U objektu Hotela nalazi se 129 soba i 3 hotelska apartmana. U podrumu su smješteni wellness centar i liječničke ordinacije, u prizemlju ulazni lobby, restoran i konferencijske dvorane, a na katovima su smještajne jedinice. Pristup objektu omogućen je asfaltiranom ulicom. Objekt se nalazi unutar područja turističke namjene – T1 hoteli.

Z.k.č. 570/1 dio je kompleksa na kojem je izgrađen hotel, a z.k.č. 570/2 neizgrađena je čestica (30 m²) u neposrednoj blizini.





Objekt i čestice na kojima je izgrađen - 544, 558, *324, 568/2, 7188/4, 571/4, 571/6, 565/3, sve k.o. Vodice, na kojima nema upisanih potraživanja NLBI.

Oni segmenti objekta koji se nalaze na česticama koje nisu u posjedu HOTELI VODICE D.D. nisu sporni po pitanju legalnosti, ali je prava na tim česticama potrebno utvrditi sudskim putem.

NAPOMENA:

Temeljem čl. 19 i čl. 20 ZAKONA O TURISTIČKOM I OSTALOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU NEPROCIJENJENOM U POSTUPKU PRETVORBE I PRIVATIZACIJE (NN 92/2010) trgovačko društvo vlasnik je zemljišta ispod građevine.

*2. Turističko zemljište na kojima su izgrađeni hoteli i turistička naselja
Članak 18.*

Kada je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine (hotel ili drugi objekt u turističkom naselju) bez zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je građevine i zemljišta ispod građevine (zemljišta tlocrtno površine).

Članak 19.

Kada je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine i dio zemljišne čestice na kojoj je izgrađena građevina, a u postupku pretvorbe nije formirana

posebna zemljišna čestica procijenjenog zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je procijenjenog zemljišta i građevine.

Članak 20.

Preostalo turističko zemljište na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenoga kapitala vlasništvo je jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi to zemljište.

Članak 21.

Jedinica lokalne samouprave ne može otuđiti niti na drugi način raspolagati zemljištem stečenim na temelju članka 20. ovoga Zakona, osim davanja koncesije i osnivanja prava građenja sukladno dokumentima prostornog uređenja.

Iznimno od stavka 1. ovoga članka jedinica lokalne samouprave:

*– može prenijeti pravo vlasništva na Republiku Hrvatsku bez naknade,
– prodat će trgovačkom društvu, na njegov zahtjev, zemljište za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine, po tržišnoj cijeni. Trgovačko društvo ima pravo u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona podnijeti zahtjev jedinici lokalne samouprave za dobivanje koncesije na zemljištu iz članka 20. ovoga Zakona.*

Ako trgovačko društvo u roku iz stavka 3. ovoga članka ne podnese zahtjev za dobivanje koncesije, koncesija se više ne može dati na temelju zahtjeva, a jedinica lokalne samouprave objavit će obavijest o namjeri davanja koncesije.

Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga članka su ništetni.

Način, postupak i uvjete procjene vrijednosti i prodaje nekretnina iz stavka 2. ovoga članka, te način, postupak i uvjete za dobivanje koncesije iz stavka 3. ovoga članka, propisat će Vlada Republike Hrvatske posebnom uredbom.

Članak 22.

Ako se hotel ili dio hotela nalazi na pomorskom dobru trgovačko društvo iz članka 21. stavka 2. i 3. ovoga Zakona ima pravo podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na pomorskom dobru sukladno odredbama propisa koji uređuju pomorsko dobro i morske luke.

Prihod od koncesije i prodaje zemljišta iz članka 21. stavka 1. i 2. ovoga Zakona raspoređuje se, koristi i uplaćuje sukladno odredbi članka 15. ovoga Zakona.

Procjenjena vrijednost hotela odnosi se i uključuje sve čestice na kojima se hotel nalazi, neovisno o vlasništvu čestice.

Prema zahtjevu naručitelja posebno su iskazane vrijednosti čestica koje su predmet procjene, u proporcionalnim dijelovima vrijednosti hotela u odnosu na ukupnu površinu zemljišta na kojem je izgrađen, obzirom na to da hotel nije moguće fizički podijeliti prema katastarskim česticama.

Objekt nije ucrtan u katastru.

*Potrebno je uskladiti zemljišno knjižno stanje sa katastrom, te utvrditi i definirati prava na izgrađenim dijelovima čestica 544, 558, *324, 568/2, 7188/4, 571/4, 571/6, 565/3, sve k.o. Vodice.*

Pristup predmetnoj nekretnini omogućen je sa javne prometne površine k.č. 571/6 k.o. Vodice.

Unutrašnjost objekta prethodno je pregledana i fotodokumentirana 2013.godine.

U z.k. izvatcima nema zabilježbe o legalnosti.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog z.k. izvatka.

ZABILJEŽBA SPORA u bitnom se odnosi na potražnju i tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine na način da se ista ne može opteretiti hipotekom, niti prenijeti vlasništvo bez rizika vezanog uz ishod spora.

**Procjenitelj nije upoznat sa sadržajem i detaljima spora.*

TEHNIČKI OPIS

NKP:	7440,14 m ²
Godina izgradnje:	1968 obnovljeno 2010 g.
Namjena:	turistička
Udaljenost od obale:	20 m
Energetski cert.:	Nije dostavljen
Katnost:	Podrum + Prizemlje + 10
Orijentacija:	istok – zapad – sjever - jug
Prometne veze:	Autobus
Parkiranje:	omogućeno ispred objekta
Konstrukcija:	Temelji: betonski trakasti Nosiva k.: armiranobetonska Međukatna k.: armiranobetonska Preg. zidovi: od opeke Krovna k.: Armiranobetonska, ravna, neprohodna Limarija: pocinčana Hidroizolacije: izvedene
Dizalo:	Da
Pročelje:	ožbukano i obojano
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, keramičke pločice
Obrada podova:	Tapison u sobama i hodnicima, keramičke pločice u mokrim čvorovima, kamen u prizemlju
Stolarija:	Unutrašnja st.: drvena Fasadna st.: PVC sa izo ostakljenjem, zaštita od sunca PVC grilje
Sanitarije:	keramičke
Instalacije:	Električne: provedene Telefon: proveden Vodovod: proveden Kanalizacija: provedena Plin: Klima uređaj: postavljen Grijanje: centralno, kotlovnica na tekuća goriva fan coil sustav
Održavanje:	redovno
Okoliš:	uredan
Opći dojam:	objekt u okvirima srednjih standarda adekvatne izgradnje 70-ih godina XX stoljeća, sa interijerom današnjeg standarda ****
Seizmičke karakteristike:	Tip gradnje AB Klasa zgrade E Otpornost prema MSK-92 VIII

IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto površina m ²	BVO m ³
PODRUM					
dvorana	80,98	1,00	80,98		
tel. cent.	5,44	1,00	5,44		
hodnik	10,72	1,00	10,72		
klima komora	65,00	1,00	65,00		
hall	21,05	1,00	21,05		
vjetrobran	5,62	1,00	5,62		
garderoba	8,55	1,00	8,55		
salon	12,56	1,00	12,56		
garderoba	8,95	1,00	8,95		
sanitarije	11,10	1,00	11,10		
sauna	5,83	1,00	5,83		
sauna	6,44	1,00	6,44		
sanitarije	12,00	1,00	12,00		
kotlovnica	119,34	1,00	119,34		
trafostanica	30,15	1,00	30,15		
hidroforsko	18,20	1,00	18,20		
radionica	25,30	1,00	25,30		
spremište	24,00	1,00	24,00		
komunikacija	40,27	1,00	40,27		
wc	1,76	1,00	1,76		
spremište	8,13	1,00	8,13		
priprema hrane	14,50	1,00	14,50		
otpad	8,60	1,00	8,60		
priprema hrane	19,77	1,00	19,77		
hladnjača	32,80	1,00	32,80		
kompresor	7,00	1,00	7,00		
spremište	17,36	1,00	17,36		
klima komora	11,52	1,00	11,52		
spremište	10,83	1,00	10,83		
priprema hrane	8,00	1,00	8,00		
spremište	7,00	1,00	7,00		
spremište	4,60	1,00	4,60		
sanitarije	33,20	1,00	33,20		
sanitarije	34,00	1,00	34,00		
hodnik	5,70	1,00	5,70		
spremište	19,36	1,00	19,36		
spremište	21,40	1,00	21,40		
ekonom.	2,80	1,00	2,80		

spremište	12,80	1,00	12,80
spremište	10,00	1,00	10,00
spremište	6,20	1,00	6,20
spremište	14,70	1,00	14,70
hodnik	8,25	1,00	8,25
hodnik	106,70	1,00	106,70
hodnik	22,50	1,00	22,50
otpad	14,70	1,00	14,70
hodnik	5,60	1,00	5,60
spremnik	53,40	1,00	53,40
wellnes	315,65	1,00	315,65
UKUPNO:	1.350,33		1.350,33

PRIZEMLJE

dvorana	150,75	1,00	150,75
prodavaonica	24,25	1,00	24,25
hodnik	5,80	1,00	5,80
sanitarije	15,00	1,00	15,00
kancelarija	22,85	1,00	22,85
kancelarija	25,35	1,00	25,35
agencija	15,65	1,00	15,65
recepcija	37,66	1,00	37,66
sanitarije	13,32	1,00	13,32
hall	177,05	1,00	177,05
ulaz natk.	15,36	0,50	7,68
društvene prostorije	36,18	1,00	36,18
bar	28,00	1,00	28,00
hodnik	5,80	1,00	5,80
friz salon	44,00	1,00	44,00
sanitarije	12,50	1,00	12,50
komunikacija	7,50	1,00	7,50
sprem.	3,50	1,00	3,50
hall	247,75	1,00	247,75
wc	1,76	1,00	1,76
terase	32,66	0,25	8,17
predprostor	69,50	1,00	69,50
sanitarije	16,70	1,00	16,70
sanitarije	17,25	1,00	17,25
restoran	536,26	1,00	536,26
sala	114,65	1,00	114,65
hall	79,00	1,00	79,00
garderoba	20,00	1,00	20,00
kuhinja	127,00	1,00	127,00
šank	11,25	1,00	11,25

skladište	12,30	1,00	12,30		
priprema	10,50	1,00	10,50		
osoblje	14,90	1,00	14,90		
sanitarije	5,20	1,00	5,20		
komunikacija	7,70	1,00	7,70		
strojarnica	36,60	1,00	36,60		
UKUPNO:	2.001,50		1.969,33		

1. KAT

<i>soba dvokrevetna</i>	12,00	1,00	12,00		
<i>hodnik</i>	2,86	1,00	2,86		
<i>kupaonica</i>	2,61	1,00	2,61		
<i>lođa</i>	4,48	0,75	3,36		
<i>ukupno</i>	21,95		20,83		
ukupno 15 jedinica	329,25		312,45		
hodnik	84,42	1,00	84,42		
spremište	3,50	1,00	3,50		
wc	1,76	1,00	1,76		
komunikacija	7,50	1,00	7,50		
UKUPNO:	426,43		409,63		

2. KAT

<i>soba dvokrevetna</i>	12,00	1,00	12,00		
<i>hodnik</i>	2,86	1,00	2,86		
<i>kupaonica</i>	2,61	1,00	2,61		
<i>lođa</i>	4,48	0,75	3,36		
<i>ukupno</i>	21,95		20,83		
ukupno 15 jedinica	329,25		312,45		
hodnik	84,42	1,00	84,42		
spremište	3,50	1,00	3,50		
wc	1,76	1,00	1,76		
komunikacija	7,50	1,00	7,50		
UKUPNO:	426,43		409,63		

3. KAT

<i>soba dvokrevetna</i>	12,00	1,00	12,00		
<i>hodnik</i>	2,86	1,00	2,86		
<i>kupaonica</i>	2,61	1,00	2,61		
<i>lođa</i>	4,48	0,75	3,36		
<i>ukupno</i>	21,95		20,83		
ukupno 15 jedinica	329,25		312,45		
hodnik	84,42	1,00	84,42		
spremište	3,50	1,00	3,50		
wc	1,76	1,00	1,76		
komunikacija	7,50	1,00	7,50		
UKUPNO:	426,43		409,63		

4. KAT

<i>soba dvokrevetna</i>	12,00	1,00	12,00		
<i>hodnik</i>	2,86	1,00	2,86		

<i>kupaonica</i>	2,61	1,00	2,61		
<i>lođa</i>	4,48	0,75	3,36		
<i>ukupno</i>	21,95		20,83		
ukupno 15 jedinica	329,25		312,45		
hodnik	84,42	1,00	84,42		
spremište	3,50	1,00	3,50		
wc	1,76	1,00	1,76		
komunikacija	7,50	1,00	7,50		
UKUPNO:	426,43		409,63		

5. KAT

<i>soba dvokrevetna</i>	12,00	1,00	12,00		
<i>hodnik</i>	2,86	1,00	2,86		
<i>kupaonica</i>	2,61	1,00	2,61		
<i>lođa</i>	4,48	0,75	3,36		
<i>ukupno</i>	21,95		20,83		
ukupno 15 jedinica	329,25		312,45		
hodnik	84,42	1,00	84,42		
spremište	3,50	1,00	3,50		
wc	1,76	1,00	1,76		
komunikacija	7,50	1,00	7,50		
UKUPNO:	426,43		409,63		

6. KAT

<i>soba dvokrevetna</i>	12,00	1,00	12,00		
<i>hodnik</i>	2,86	1,00	2,86		
<i>kupaonica</i>	2,61	1,00	2,61		
<i>lođa</i>	4,48	0,75	3,36		
<i>ukupno</i>	21,95		20,83		
ukupno 15 jedinica	329,25		312,45		
hodnik	84,42	1,00	84,42		
spremište	3,50	1,00	3,50		
wc	1,76	1,00	1,76		
komunikacija	7,50	1,00	7,50		
UKUPNO:	426,43		409,63		

7. KAT

<i>soba dvokrevetna</i>	12,00	1,00	12,00		
<i>hodnik</i>	2,86	1,00	2,86		
<i>kupaonica</i>	2,61	1,00	2,61		
<i>lođa</i>	4,48	0,75	3,36		
<i>ukupno</i>	21,95		20,83		
ukupno 15 jedinica	329,25		312,45		
hodnik	84,42	1,00	84,42		
spremište	3,50	1,00	3,50		
wc	1,76	1,00	1,76		
komunikacija	7,50	1,00	7,50		
UKUPNO:	426,43		409,63		

8. KAT

<i>soba dvokrevetna</i>	12,00	1,00	12,00		
<i>hodnik</i>	2,86	1,00	2,86		
<i>kupaonica</i>	2,61	1,00	2,61		
<i>lođa</i>	4,48	0,75	3,36		
<i>ukupno</i>	21,95		20,83		
ukupno 15 jedinica	329,25		312,45		
hodnik	84,42	1,00	84,42		
spremište	3,50	1,00	3,50		
wc	1,76	1,00	1,76		
komunikacija	7,50	1,00	7,50		
UKUPNO:	426,43		409,63		
9. KAT					
<i>soba dvokrevetna</i>	12,00	1,00	12,00		
<i>hodnik</i>	2,86	1,00	2,86		
<i>kupaonica</i>	2,61	1,00	2,61		
<i>lođa</i>	4,48	0,75	3,36		
<i>ukupno</i>	21,95		20,83		
ukupno 15 jedinica	329,25		312,45		
hodnik	84,42	1,00	84,42		
spremište	3,50	1,00	3,50		
wc	1,76	1,00	1,76		
komunikacija	7,50	1,00	7,50		
UKUPNO:	426,43		409,63		
10. KAT					
restoran	146,26	1,00	146,26		
skladište	5,53	1,00	5,53		
wc	1,76	1,00	1,76		
komunikacija	7,50	1,00	7,50		
kuhinja	129,30	1,00	129,30		
hodnik	22,07	1,00	22,07		
predprostor	5,00	1,00	5,00		
wc	7,42	1,00	7,42		
wc	7,70	1,00	7,70		
terasa	59,20	1,00	59,20		
UKUPNO:	391,74		391,74		
strojarnica lifta	42,07	1,00	42,07		
UKUPNO:	42,07		42,07		
SVEUKUPNO:	7.623,51		7.440,14	8.953,96	25.071,08

Sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011

FOTODOKUMENTACIJA



LEGALNI STATUS

Nekretnine su u naravi u skladu sa upisom u zemljišnu knjigu i katastar.

*Prema URBANISTIČKOM PLANU UREĐENJA NASELJA VODICE i SRIMA
Hotelske zone Punta i Olympia-Imperijal su dovršene zone u pogledu mogućnosti
smještajnih kapaciteta.*

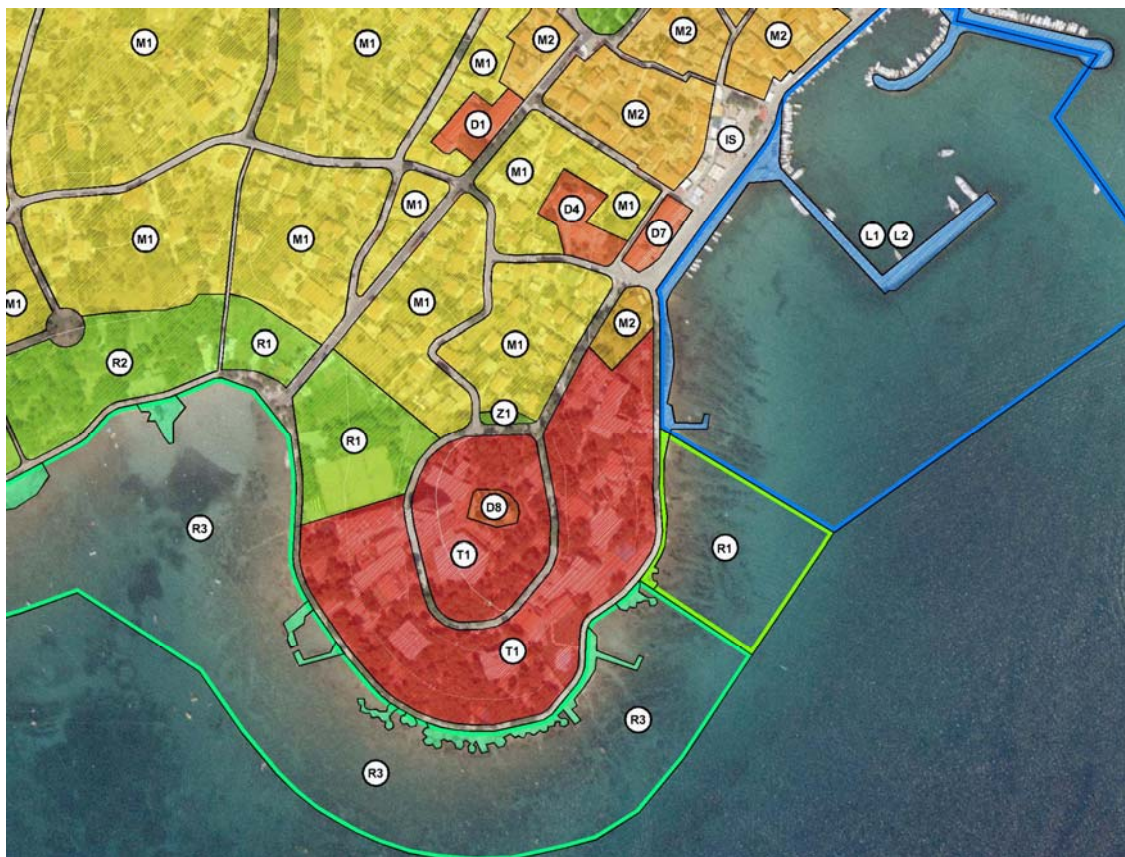
Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog z.k. izvotka.

*30.06.2021.G. POD BROJEM Z-10591/2021 ZAPRIMLJENA JE ZABILJEŽBA,
SPOR, TUŽBA P-165/21 TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU 25.05.2021*

*08.06.2021.G. POD BROJEM Z-9350/2021 ZABILJEŽENA JE OVRHA, RJEŠENJE
08.06.2021, NA TEMELJU RJEŠENJA O OVRSI OD 08. LIPNJA 2021. ZABILJEŽBA
OVRHE POD POSL. BR. OVR-337/21.*

*02.02.2021.g. pod brojem Z-1599/2021 zaprimljena je ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA
P-47/2018 TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU 14.11.2017*

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA VODICE I SRIMA



PROSTORI IZGRADNJE GOSPODARSKIH SADRŽAJA

Gospodarski sadržaji na području obuhvata ovoga Plana smješteni su kako u posebnim zonama, tako i unutar površina mješovitih namjena uz pretežitu stambenu izgradnju. U središtima naselja odnosno središtima pojedinih prostornih cjelina i duž obale predviđena je veća koncentracija poslovnih sadržaja uz prateće stanovanje. Unutar površina mješovitih namjena predviđen je smještaj manjih gospodarskih subjekata koji neće narušavati život i turističku djelatnost stambenog susjedstva, već će ga upotpunjavati (restorani, manje uslužne djelatnosti, hoteli, pansioni, prenočišta i kampovi - do 50, odnosno 80 ležaja i sl.). Smještaj većih gospodarskih subjekata predviđen je unutar za to posebno utvrđenih zona gospodarskih namjena. Tako su utvrđene zone ugostiteljsko turističke, proizvodno-poslovne i poslovne namjene.

Hoteli

Uz postojeće hotelske zone Punta i Olympia-Imperijal planirana je nova hotelska zona na Bristaku. Najveći dozvoljeni kapacitet ove zone iznosi 900 ležaja. Planom je omogućena realizacija zone kao dvije odvojene cjeline. Unutar postojećih hotelskih zona omogućava se rekonstrukcija postojećih hotelskih građevina kako bi se postigla njihova veća kategorija, ali bez mogućnosti povećanja broja ležaja. Postojeći kamp u zoni Olympia-Imperijal, predviđen je za prenamjenu u prateće športsko-rekreacijske i sl. sadržaje postojećem hotelskom kompleksu.

GOSPODARSKE NAMJENE

Površine predviđene za gospodarsku namjenu podijeljene su u tri osnovne kategorije; proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko turističku namjenu.

Površine proizvodne namjene (oznaka I) smještene su unutar gospodarske proizvodno-poslovne zone "Mličevac" na sjeverozapadnom ulazu u grad podalje od površina stambene i mješovite pretežito stambene namjene, a namijenjene su za smještaj pogona i skladišta industrijske i zanatske proizvodnje, te trgovačkih, uslužnih i komunalno-servisnih sadržaja.

Uz mješovite zone i površine proizvodne namjene unutar kojih su smješteni određeni poslovni sadržaji, predviđene su i površine namijenjene isključivo poslovnim sadržajima. Tako je unutar površina poslovnih namjena oznake K predviđen smještaj svih vrsta poslovnih građevina (uslužne, trgovačke i komunalno-servisne), dok je unutar površina označenih oznakama K1 i K2 predviđen smještaj samo uslužnih i trgovačkih djelatnosti, te se takve površine nalaze unutar pretežito stambenih zona ili u njihovom kontaktnom prostoru.

Smještaj hotela predviđen je unutar površina ugostiteljsko turističke namjene oznake T1. Uz postojeće hotelske zone Punta i Olympia-Imperijal, predviđena je i realizacija ugostiteljsko turističke zone Bristak između Tribunja i Vodica.

OPĆI I POSEBNI UVJETI UREĐENJA PROSTORA

Planom su utvrđeni opći i posebni uvjeti uređenja prostora. Opći uvjeti uređenja prostora primjenjuju se za sve vrste građevina, dok se posebnim uvjetima propisuju uvjeti specifični za pojedinu vrstu građevina, odnosno zahvata u prostoru. Općim i posebnim uvjetima uređenja prostora utvrđeni su:

- oblik, veličina i izgrađenost građevne čestice,
- smještaj građevina na građevnoj čestici,
- visina i oblikovanje građevina,
- uređenje ograda i građevne čestice i

- priključak građevne čestice i građevina na prometnu, elektroenergetsku i komunalnu infrastrukturu.

Čitav prostor naselja razdijeljen je na manje prostorne jedinice koje su grupirane u skupine sa zajedničkim: tipom, načinom i uvjetima gradnje koji se sastoje od:

- **tipom gradnje** (jednoobiteljski, višeobiteljski, višestambeni),
- **načinom gradnje** (samostojeći, dvojni, skupni) i
- **uvjetima gradnje** (veličina i izgrađenost građevnih čestica, smještaj građevina na građevnoj čestici, visina građevina, smještajni kapaciteti i dr.)

TIP GRADNJE

Za stambenu izgradnju koja je predviđena u najvećem dijelu naselja, određeni su obiteljski i višestambeni tipovi gradnje.

Pod obiteljskim tipom gradnje se smatraju jednoobiteljske (1-2 SJ) i višeobiteljske (3-4 SJ) građevine s najvećom ukupnom GBP od 400 m². Najveća dopuštena G_{st} obiteljskog tipa gradnje izvan prostora povijesne graditeljske cjeline i njenog kontaktnog područja iznosi 125 st./ha, što znači da na 1 SJ otpada najmanje 200 m² površine građevne čestice.

Pod višestambenim tipom gradnje se smatraju stambene građevine s više od 4 stambene jedinice koje je moguće smjestiti izvan prostora povijesne graditeljske cjeline i njenog kontaktnog područja unutar površina mješovitih namjena s time da građevna čestica ima neposredan pristup sa ulice čiji karakteristični poprečni profil nije manji od poprečnog profila oznake "I". Najveća dopuštena G_{st} višestambenog tipa

gradnje iznosi 200 st./ha, što znači da na 1 SJ otpada najmanje 125 m² površine građevne čestice.

NAČIN GRADNJE

Određena su tri osnovna načina gradnje građevina:

- **Samostojeći način gradnje (SS)** predstavlja smještaj građevine na građevnoj čestici na način da je udaljena od granica građevne čestice za udaljenost propisanu ovim Planom.
- **Dvojni način gradnje (D)** predstavlja smještaj građevine na građevnoj čestici na način da se jednom svojom stranom prislanja na građevnu među susjedne građevne čestice, odnosno uz susjednu građevinu s kojom tvori dvojni građevinu.
- **Skupni način gradnje (S)** predstavlja smještaj građevine na građevnoj čestici na način da se s dvije strane prislanja na građevne međe susjednih građevnih čestica, odnosno uz susjedne građevine s kojima tvori skupnu građevinu. Krajnja građevina u sklopu skupne građevine predstavlja građevinu građenu na dvojni način.

Obzirom na vrlo složenu urbanu sturkturu i usitnjenu parcelaciju na prostoru povijesne graditeljske cjeline Vodica i njezinog kontaktnog područja predviđena je rekonstrukcija i dogradnja na sva tri načina gradnje. Sa udaljavanjem od središnjeg prostora Vodica smanjuje se i gustoća stanovanja koju adekvatno prati i način gradnje, tako da je u pretežito dovršenim dijelovima naselja bližim središtu dozvoljena gradnja na dvojni i samostojeći način, dok je u najvećem dijelu pretežito dovršenog i neizgrađenog prostora dozvoljena isključivo izgradnja na samostojeći način. Za građevine višestambenog tipa gradnje predviđena je isključivo gradnja na samostojeći način.

OSNOVNI UVJETI GRADNJE

Veličina građevnih čestica

U ovisnosti o namjeni građevine, te tipu i načinu njene gradnje određena je najmanja i najveća dopuštena površina, te najmanja dozvoljena širina građevne čestice na kojoj se omogućuje smještaj građevine. Najmanje veličine građevnih čestica za stambenu izgradnju utvrđene su u povijesnoj graditeljskoj cjelini Vodica i njenom kontaktnom području, a najveće u nedovršenim dijelovima naselja u zonama isključive stambene namjene.

Izgrađenost građevnih čestica

Izgrađenost građevne čestice određena je koeficijentom izgrađenosti koji predstavlja odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinama i ukupne površine građevne čestice. Izgrađenost građevnih čestica namjenjenih pretežito stambenoj izgradnji proporcijalno se smanjuje s udaljenošću od središta naselja.

Visina građevina

Visina građevina utvrđena je u ovisnosti o njihovoj namjeni i tipu gradnje, a kod stambenih građevina se smanjuje proporcionalno s udaljenošću od središta naselja. Pretežita najviša dozvoljena visina obiteljskih stambenih građevina iznosi tri nadzemne etaže (prizemlje, kat i potkrovlje), a za višestambene građevine četiri nadzemne etaže (prizemlje, dva kata i potkrovlje). **Najviše građevine predstavljaju postojeće građevine hotelskih kompleksa sa najvećom dozvoljenom visinom od 6 nadzemnih etaža (prizemlje, četiri kata i potkrovlje).**

Oblik, veličina i izgrađenost građevne čestice

Članak 7.

(1) Građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno funkcionalno i racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama za provođenje Plana.

(2) U dovršenim i pretežito dovršenim dijelovima naselja, na lokacijama, gdje ne postoji mogućnost formiranja najmanje propisane građevne čestice (interpolacije), kada su susjedne građevne čestice u uličnom potezu već izgrađene, dozvoljava se smještaj građevina i na građevnoj čestici površine i/ili širine do 20% manje od najmanje propisane posebnim uvjetima uz poštivanje ostalih posebnih uvjeta za uređenje prostora.

(3) GBP na građevnim česticama izvan područja graditeljske povijesne cjeline i njezinog kontaktnog područja ne može biti manja od 60,0 m².

(4) Dozvoljava se smještaj građevina i na građevnoj čestici površine i širine za 20% manje od najmanje propisane posebnim uvjetima uz poštivanje ostalih posebnih uvjeta za uređenje prostora ukoliko se površina i širina građevnih čestica umanjuje formiranjem uličnih koridora utvrđenih ovim Planom, a iste imaju neposredan pristup na ulični koridor.

Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 8.

Građevine se na građevnoj čestici u odnosu na građevine na susjednim građevnim česticama ili u odnosu na druge građevine na istoj građevnoj čestici mogu smjestiti na SS, D ili S način.

Članak 9.

(1) Građevine koje se na građevnoj čestici izvan povijesne graditeljske cjeline i njezinog kontaktnog područja smještaju na SS način, ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe, dok se spremnici goriva i sabirne jame, kao i građevine koje se smještaju na SS način unutar povijesne graditeljske cjeline i

njezinog kontaktnog područja mogu smjestiti na manjoj udaljenosti, ali ne manjoj od 1,0 m od međe.

(2) Iznimno od prethodnog stavka, u dovršenim i pretežito dovršenim dijelovima naselja izvan povijesne graditeljske cjeline i njezinog kontaktnog područja, pri rekonstrukciji postojeće građevine ili pri njezinoj zamjeni novom građevinom dozvoljava se zadržavanje postojeće udaljenosti od međe ukoliko ista nije manja od 2,0 m.

(3) Na dijelu građevine koja je smještena na građevnoj čestici izvan povijesne graditeljske cjeline i njezinog kontaktnog područja na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori, osim ako se na susjednoj građevnoj čestici nalazi javna površina (javni put, zelenilo i sl.).

(4) Otvorima se u smislu prethodnog stavka ne smatraju ostakljenja neprozirnim staklom najveće veličine 60 x 60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori najšireg promjera 20 cm, odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

Članak 10.

Građevine koje se na susjednim građevnim česticama smještaju međusobno na dvojni način čine arhitektonsku cjelinu – **dvojni građevinu**, na način da se na međi međusobno prislanjaju jednom svojom stranom u dužini od najmanje 60%.

Članak 11.

Građevine koje se smještaju na susjednim građevnim česticama na skupni način čine arhitektonsku cjelinu – **skupnu građevinu**, na način da se na međama međusobno prislanjaju svojim dvijema stranama u dužini od najmanje po 60%.

Članak 12.

(1) **Udaljenost građevine od vanjskog ruba ulične ograde** (regulacijskog pravca) ne može biti manja od 5,0 m.

(2) Izuzetno od prethodnog stavka, u dovršenim i pretežito dovršenim dijelovima naselja, ako su postojeće građevine na susjednim građevnim česticama smještene na regulacijskom pravcu ili na manjoj udaljenosti od propisane u prethodnom stavku, može se za gradnju nove građevine dozvoliti izgradnja na regulacijskom pravcu, odnosno na manjoj udaljenosti od propisane.

Članak 13.

(1) U slučaju izgradnje građevina na međi ili na međusobnoj udaljenosti manjoj od 4,0 m potrebno je tehničkom dokumentacijom dokazati:

- da je konstrukcija prema susjednoj građevnoj čestici, odnosno građevini izvedena od vatrootpornog materijala i da se požar neće prenijeti na susjednu građevinu,
- da konstrukcija građevine ima povećani stupanj otpornosti na rušenje uslijed djelovanja elementarnih nepogoda i ratnih razaranja,
- da u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenja na susjednim građevinama.

(2) Međusobna udaljenost građevina na susjednim građevnim česticama mjeri se u odnosu prema visini "V" (do vijenca) ili ukupnoj visini građevina (do sljemena) ovisno o međusobnoj orijentaciji građevina.

1.3. Visina i oblikovanje građevina

Članak 14.

(1) **Visina građevina** utvrđuje se prema broju etaža i visini (V), odnosno ukupnoj visini.

(2) Visine dijelova građevina (silosi, dimnjaci kotlovnica, zvonici, strojarnice dizala, instalacije rashladnih uređaja i sl.) mogu biti i više od propisanih najvećih dozvoljenih

visina, ukoliko to funkcija građevina ili tehnološki proces koji se u njima obavlja iziskuje.

(3) E_{max} pomoćnih i pratećih građevina može biti jedna nadzemna etaža, prizemlje uz mogućnost izgradnje podruma ($E_{max} = P_o + P_r$).

(4) Visina građevina iz prethodnog stavka mora biti usklađena sa visinom osnovne građevine s kojom se nalaze na istoj građevnoj čestici i čine s njom funkcionalnu cjelinu, tj. ne smiju ju nadvisiti.

Članak 15.

(1) **Odnos dužine prema visini pročelja** osnovne građevine smještene na SS način na građevnoj čestici izvan povijesne graditeljske cjeline i njezinog kontaktnog područja mjereno na najvišem dijelu pročelja mora biti najmanje 1:1 ili više od tog omjera u korist dužine pročelja.

(2) **Prozori potkrovlja** mogu biti izvedeni u kosini krova kao krovna kućica ili tradicionalni luminar ili na zabatnom zidu ovisno o ambijentalnim uvjetima sredine, s time da krovne površine krovnih kućica, te površine luminara iznose najviše 1/3 pripadajuće krovne plohe (strehe), odnosno najviše 1/3 dužine pripadajućeg pročelja.

(3) **Krovišta građevina** se izvode kao kosa nagiba do 30° s pokrovom od kupe kanalice ili mediteran crijepa ili kao ravna ili u kombinaciji. Isključuje se uporaba pokrova od salonita i lima. Najveći dozvoljeni istak krovišta na zabatnoj strani može iznositi 10 cm, a na strani strehe 30 cm. Krovne terase mogu zauzeti najviše 30% tlocrtna projekcije građevine.

(4) Iznimno od prethodnog stavka, nagibi krovišta u povijesnoj graditeljskoj cjelini naselja mogu biti i veći kada se radi o krovovima na lastavicu, te krovovima građevina izgrađenih na skupni način, malih širina, sa zabatima na uličnoj strani.

(5) Na krovu je moguća **izvedba konstruktivnih zahvata za iskorištavanje** vjetra, sunca i sličnih **alternativnih izvora energije**, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice, bez obzira na njihov nagib.

(6) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina i otvora na njima, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine.

(7) Unutar područja povijesne graditeljske cjeline i njezinog kontaktnog područja, izvan gradivog dijela građevne čestice, a unutar građevne čestice, na etažama iznad prizemne dozvoljava se izvođenje balkona s istakom od najviše 1,5 m. Ukoliko balkon izlazi izvan regulacijskog pravca, tada može biti istaknut najviše za širinu nogostupa s time da mu donja kota nosive podne konstrukcije bude udaljena najmanje 3,5 m od gornje kote nogostupa.

2.4. Gospodarske namjene

Članak 26.

Površine predviđene za gospodarsku namjenu podijeljene su u slijedeće osnovne kategorije; proizvodnu, poslovnu, ugostiteljsko turističku i turističku namjenu.

Članak 29.

(1) Površine predviđene za ugostiteljsko turističku namjenu podijeljene su u dvije kategorije; hotel i zabavni centar.

(2) Pod površinama ugostiteljsko turističke namjene podrazumijevaju se površine unutar kojih je moguće na jednoj građevnoj čestici zajedno s pomoćnim građevinama smjestiti hotel (oznaka T1), odnosno ugostiteljsku građevinu – zabavni centar (oznaka T4).

(3) Unutar površina iz prethodnog stavka, na građevnoj čestici uz osnovnu građevinu ili na zasebnoj građevnoj čestici moguće je smještaj građevina športsko rekreacijske namjene.

Zelene površine

Članak 31.

- (1) Zelene površine podijeljene su u dvije osnovne kategorije; javne i zaštitne.
- (2) Javne zelene površine (oznaka Z1) su hortikulturno uređene parkovne površine unutar kojih nije omogućena izgradnja izuzev građevina za potrebe zaštite od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda (zakloni i skloništa), linijskih podzemnih infrastrukturnih građevina, te dječjih igrališta i parkovnih paviljona.

3.3. Ugostiteljsko turističke građevine

Članak 43.

- (1) Ugostiteljsko turističkim građevinama i prostorima smatraju se:
- unutar površina mješovitih namjena (oznake M1 i M2):
 - hoteli, prenočišta, pansioni i kampovi (auto-kampovi).
 - unutar površina športsko rekreacijske namjene (oznaka R1) na području zona "Račice" i "Bristak":
 - jedna smještajna građevina vrste hotel-lječilište ili depadansa hotela-lječilišta po zoni.
 - **unutar površina ugostiteljsko turističke namjene (oznaka T1):**
 - **smještajne građevine vrste hoteli i depadanse hotela.**
 - unutar površina ugostiteljsko turističke namjene (oznaka T4):
 - ugostiteljski – zabavni centar za pružanje ugostiteljskih usluga bez smještajnih kapaciteta sa naglaskom na pružanje zabavnih usluga tipa disco i sl.
- (2) Pod zonom "Bristak" u smislu prethodnog stavka podrazumijeva se područje športsko rekreacijske namjene za koje je utvrđena obveza izrade prostornog plana užeg područja.

Članak 46.

- (1) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i načina gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina (oznaka **5.1**) u sklopu površina ugostiteljsko turističke namjene - hotel (oznaka T1):
- način gradnje: SS,
 - nije moguće povećanje kapaciteta,
 - $E_{max.} = P_o + S_u + P_r + 4 + P_k$,
 - $V_{max.} = 19,0$ m,
 - $max.kig = 0,3$,
 - $max.kis = 0,8$,
 - najmanja udaljenost građevine od susjednih građevnih čestica iznosi 10,0 m,
 - zamjenska građevina sa smještajnim jedinicama smješta se na udaljenosti najmanje 100 m od PGPD-a,
 - najmanje 40% od ukupne površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno zelenilo,
 - građevna čestica mora imati osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m.
 - $PM_{min.} = 30 / 1.000$ m² GBP-a.

(2) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i načina gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina (oznaka **5.2**) u sklopu površina ugostiteljsko turističke namjene - hotel (oznaka T1):

- u nedovršenim dijelovima naselja, $P_{min.}$ = kazeta,
- način gradnje: SS,
- najveći dozvoljeni kapacitet u nedovršenim dijelovima naselja iznosi 120 kreveta/ha,
- u dovršenim i pretežito dovršenim dijelovima naselja nije moguće povećanje kapaciteta,
- $E_{max.}$ = $P_o + S_u + P_r + 2 + P_k$,
- $V_{max.}$ = 13,0 m,
- max.kig = 0,3,
- max.kis = 0,8,
- najmanja udaljenost građevine od susjednih građevnih čestica mora biti veća ili jednaka njezinoj visini (V), ali ne manja od 10,0 m,
- građevina sa smještajnim jedinicama smješta se na udaljenosti najmanje 100 m od PGPD-a,
- najmanje 40% od ukupne površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovno zelenilo,
- građevna čestica mora imati osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine kolnika od 5,5 m.
- $PM_{min.}$ = 30 / 1.000 m² GBP-a,
- potrebno je osigurati najmanje 1 PM za autobus / 150 ležaja.

NAČIN I UVJETI GRADNJE



PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA

Na predmetnom području u protekloj godini zabilježen je manji promet tipološki sličnih nekretnina, a trenutna je ponuda manja od potražnje.

Za premetnu nekretninu može se pretpostaviti vrijeme prodaje u trajanju od **24 mjeseca**, računajući od početka adekvatnog oglašavanja.

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Utjecaj pandemije odrazio se na kupovnu moć. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a novac u banci nije isplativ, što je razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

U drugoj polovici 2022. godine nastavljeni su trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine, ali po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

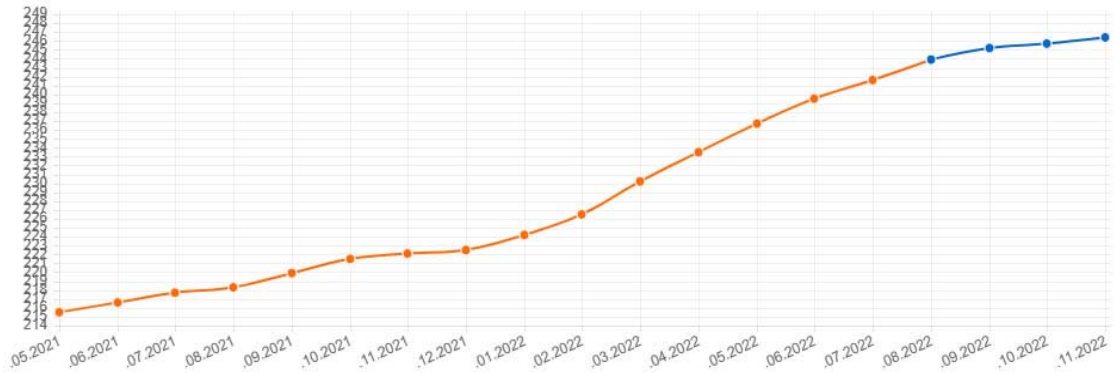
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno o kojem dijelu Hrvatske se radi. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. Posljednjih 12 mjeseci je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se događaju gotovo isključivo u priobalnim županijama. Svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu. I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

*www.burza-nekretnina.com

BN Index

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



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

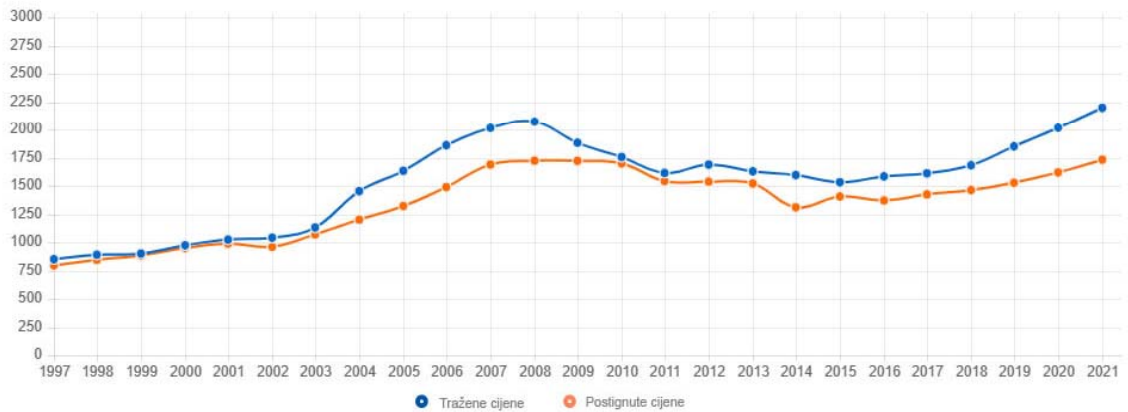
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.




PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Prema Eurostatu, indeks cijena stambenih nekretnina za Hrvatsku u 4. kvartalu 2022. iznosi 170 (2015 = 100).

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾		
Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	Q2	131,15	119,24	102,24
	Q3	133,46	118,05	103,98
	Q4	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	140,79	125,39	109,31
	Q2	142,52	126,30	115,90
	Q3	141,09	126,91	113,35
2021.	Q4	145,45	127,61	119,45
	Q1	145,43	132,80	115,71
	Q2	152,55	134,34	122,17
2022.	Q3	154,60	138,18	122,62
	Q4	158,32	142,51	124,37
	Q1	168,63	147,28	132,32
2023.	Q2	175,12	151,52	140,80
	Q3	182,31	155,80	139,65
	Q4	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	193,34	166,65	154,22

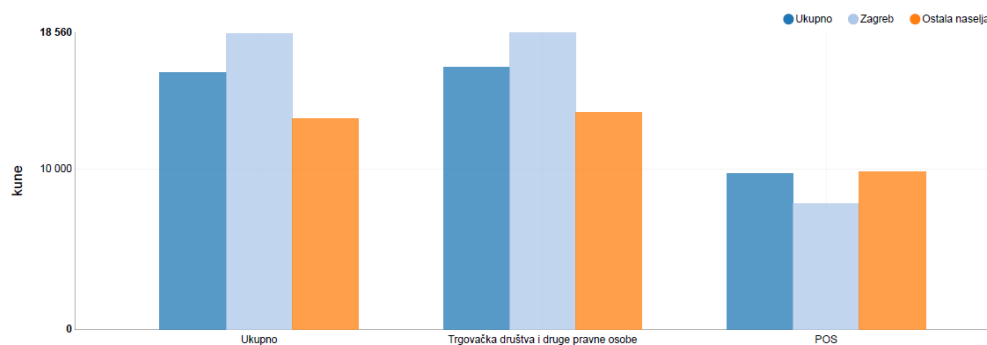
Izvor: DZS

Broj transakcija po vrsti ugovora u 2020. i 2021. godini

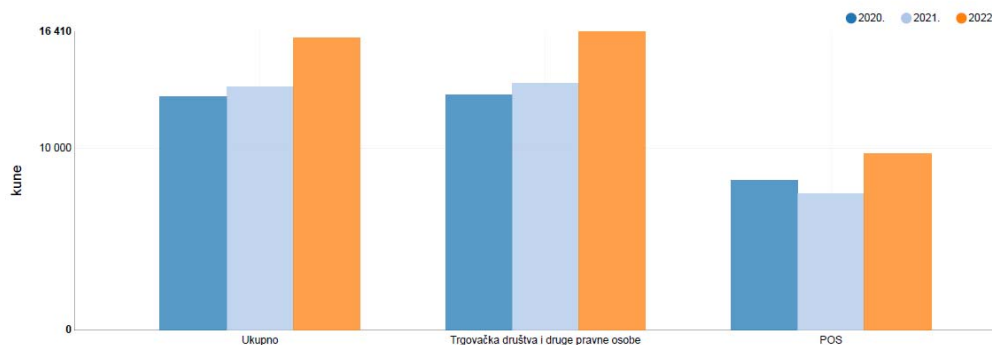
Vrsta ugovora/godina	2020.	2021.	Godišnja stopa promjene
Kupoprodaja	103.093	133.997	30,00%
Najam	26.274	28.911	10,00%
Zakup	46.473	53.639	15,40%
Ukupno	175.840	216.547	23,20%

Izvori: EIZ i MPGI.

G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 2022.



G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 2020., 2021. I 2022.



2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m²

	2020.			2021.			2022.
	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.
Republika Hrvatska	12 824	12 643	12 724	13 385	14 038	13 713	16 058
Zagreb	14 299	13 803	14 013	14 127	15 302	14 672	18 492
Ostala naselja	11 263	11 140	11 198	12 347	12 767	12 577	13 155
Prema prodavatelju stanova							
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a							
Republika Hrvatska	12 939	12 813	12 869	13 550	14 130	13 843	16 410
Zagreb	14 389	14 125	14 239	14 371	15 484	14 891	18 560
Ostala naselja	11 368	11 181	11 268	12 424	12 794	12 627	13 554
POS							
Republika Hrvatska	8 214	7 382	7 703	7 499	7 904	7 642	9 707
Zagreb	7 543	7 508	7 514	7 545	7 934	7 689	7 861
Ostala naselja	8 473	6 467	8 050	7 347	7 769	7 472	9 838

3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2022.

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m ² , kune			
	broj	korisna površina, m ²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
Republika Hrvatska	1 869	126 515	16 058	2 122	9 491	4 445
Zagreb	989	68 818	18 492	2 491	10 395	5 606
Ostala naselja	880	57 697	13 155	1 683	8 412	3 060
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 759	119 874	16 410	2 139	9 622	4 649
Zagreb	983	68 380	18 560	2 498	10 426	5 636
Ostala naselja	776	51 494	13 554	1 662	8 554	3 338
POS						
Republika Hrvatska	110	6 641	9 707	1 828	7 127	752
Zagreb	6	438	7 861	1 394	5 594	873
Ostala naselja	104	6 203	9 838	1 859	7 235	744

Izvor: <https://www.dzs.hr/>

ODABIR METODE I PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije kao i uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji. Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine propisane metode su: **poredbena** metoda, **prihodovna** metoda i **troškovna** metoda.

Pri izračunu koriste se službeni podaci mjerodavnih institucija, podaci o trenutnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ekvivalentnu lokaciju i gradnju, te vlastita iskustva.

ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Na temelju dostupnih podataka o nekretninama koje su po vrsti i tipologiji slične predmetnoj nekretnini, sukladno st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine odabrana je POREDBENA METODA za zemljište i PERIODIČNA PRIHODOVNA METODA za vrijednost objekta, u skladu sa zakonom propisanim metodama obzirom na vrstu i karakteristike procjenjivane nekretnine, te dovoljnom broju dostupnih važećih podataka primjenjivih u izračunu. Odabiru se dostupne usporedne transakcije, sa približnom podudarnosti nekretnina u smislu namjene, površine, cjenovnog bloka, katnosti, položaja, neposrednog okruženja i starosti objekata.

Za potrebe izrade elaborata korišteni su podaci provedenih transakcija evidentirani na internet stranici <https://nekretnine.mgipu.hr>.

Faktor korištenja zgrade (FK) / FK MATRICA		A - lokacija/ tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<i>izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude</i>	<i>vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost</i>	<i>nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno</i>
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<i>vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda</i>	<i>vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost</i>	<i>mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno</i>
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<i>dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda</i>	<i>dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost</i>	<i>jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno</i>
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<i>umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda</i>	<i>dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost</i>	<i>jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno</i>
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<i>loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda</i>	<i>nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti</i>	<i>znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno</i>

POREDBENA METODA

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih cijena adekvatnih nekretnina. Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika čiji je promet ostvaren u protekle četiri godine. Odabrana vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Prema čl.24. ZPVN Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prema čl.35. Pravilnika, za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno interkvalitativnom izjednačenju.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Vrijednost zemljišta i vrijednost izgrađenih katastarskih čestica u poredbenoj metodi
Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

Postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive.

Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz stavka 1. ovoga članka umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže prihodovnu vrijednost koja je utvrđena u prihodovnom postupku.

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Poredbena vrijednost kod izgrađenih katastarskih čestica

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade).

U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela

U slučaju da se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden »kvalificirani ponudbeni postupak«
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

Izvor usporednih transakcija: <https://nekretnine.mgipu.hr/> ili Izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

kategorija	1	1	2	1
k.č.	510/1	490/2	7188/3	501/5
k.o.	Vodice	Vodice	Vodice	Vodice
kis	1,2	1,2	1,2	1,2
ID ZKC	1241511	1711230	1237137	
Datum pregleda	8.8.2023	8.8.2023	8.8.2023	8.8.2023
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4215786	4783012	4210368	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		15.7.2022		
Površina u prometu	687	3.890,00	104,03	811
Vrijednost nekretnine (KN)	1.504.518,11	14.724.326,86	98.868,64	1.687.691,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	202.149,75	1.945.000,00	13.284,65	227.080,00
Datum ugovora	23.12.2019	17.3.2022	27.1.2020	27.11.2019
POREZI:				
Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA	DA	DA	DA
Stopa PDV-a (%)	25	25	25	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	NE	NE	NE
Optiranje	NE	NE	NE	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VODICE - HOTEL 2	VODICE - HOTEL 2	VODICE - HOTEL 2	VODICE - HOTEL 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T1 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL	T1 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL	T1 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL	T1 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL

ZEMLJIŠTE 1. KATEGORIJA – T1 namjena

IZRAČUN VRIJEDNOSTI - POREDBENA METODA

		PREDMET PROCJENE	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
ADRESA		G. Ninskog 1				
ZEMLJIŠNA KNJIGA	Z.K.Č.	*2180/1, 563, 559	510/1	490/2	7188/3	501/5
	ZK. O.	Vodice	Vodice	Vodice	Vodice	Vodice
KATASTAR	K.Č.	*2180/1, 563, 559	510/1	490/2	7188/3	501/5
	K.O.	Vodice	Vodice	Vodice	Vodice	Vodice
PODACI IZ APLIKACIJE E-NEKRETNINE	Datum pregleda		8.8.2023	8.8.2023	8.8.2023	8.8.2023
	Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	ID PN (PU)		4215786	4783012	4210368	
	Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	2.144,00	687	3.890,00	104,03	811
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (€)		202.149,75	1.945.000,00	13.284,65	227.080,00
	Datum ugovora		23.12.2019	17.3.2022	27.1.2020	27.11.2019
	Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
	Cjenovni blok		VODICE - HOTEL 2	VODICE - HOTEL 2	VODICE - HOTEL 2	VODICE - HOTEL 2
	Pretežita namjena cjenovnog bloka		T1 - UGOSTITELJSK O TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL	T1 - UGOSTITELJSK O TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL	T1 - UGOSTITELJSK O TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL	T1 - UGOSTITELJSK O TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL
JEDINIČNA VRIJEDNOST (€/m²)			294,25	500,00	127,70	280,00
GUP	NAMJENA	T1	T1	T1	T1	T1
	URBANA PRAVILA					
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOS TI	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
PRIMJENA						
NAPOMENA						

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH	166,65	120,35	147,28	125,39	120,35
Korektivni faktor		1,38	1,13	1,33	1,38
UJEDNAČENA CIJENA (€/m²)		407,45	565,76	169,72	387,72

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1	1	1	2	1
UDIO VRIJEDNOSTI (I 100, II 50-80, III 25-60)	100,00%	100,00%	100,00%	50,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	2,00	1,00
ARONDACIJSKE POVRŠINE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korektivni faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
UJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)		407,45	565,76	339,44	387,72
LOKACIJA (MIKROLOKACIJA)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PROMETNA POVEZANOST	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UTJECAJ BUKE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UTJECAJ ZAGAĐENJA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TERETI, SLUŽNOSTI	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
OBLIK I KONFIGURACIJA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
POVRŠINA - VELIČINA	6,25%	10,00%	0,00%	15,00%	0,00%
INFRASTRUKTURA, OSTALO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UKUPNO	6,25%	10,00%	0,00%	15,00%	0,00%
JEDINIČNA VRIJEDNOST - €/m ²		366,71	565,76	288,52	387,72
SREDNJA UJEDNAČENA CIJENA - €/m ²	402,18				

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA

APSOLUTNO ODSTUPANJE		-35,47	163,58	-113,65	-14,46
RELATIVNO ODSTUPANJE		-8,82%	40,67%	-28,26%	-3,59%
PRIMJENA - €/m ²	347,65	366,71		288,52	387,72
MEDIAN KVADRATA ODSTUPANJA (LMS)	14.384,16	1.258,20		12.916,92	209,04
STANDARDNA DEVIJACIJA	84,81	21,09%			
DVOSTRUKA ST. DEVIJACIJA	169,61	42,17%			
VRIJEME ČEKANJA (god.)	0,0 god.				
kamatna stopa	5,00%				
ODABRANA JEDINIČNA VRIJEDNOST - €/m ²	347,65	366,71		288,52	387,72
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		745.361,54 €			
ZAOKRUŽENO		745.000,00 €			

k.č.	570/1	540,00 m²	187.730,99 €
UKUPNO		540,00 m²	187.730,99 €
			188.000,00 €

Javne zelene površine

k.č.	651/1	634/2	691/3
k.o.	Vodice	Vodice	Vodice
ID ZKC	1392054	1538577	1477815
Datum pregleda	1.8.2023.	1.8.2023.	1.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4424077	4606145	4529649
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	1.3.2021	19.11.2021	29.7.2021
Površina u prometu	44	8,28	615
Vrijednost nekretnine (KN)	68014,57	17635,09	314632,25
Vrijednost nekretnine (EUR)	9000	2350	42000
Datum ugovora	11.1.2021	22.10.2021	30.6.2021
POREZI:			
Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA	DA	DA
Stopa PDV-a (%)	25	25	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	NE	NE
Optiranje	NE	NE	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	UVALA BLATA - HOTEL	UVALA BLATA - HOTEL	UVALA BLATA - HOTEL
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T1 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL	T1 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL	T1 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL

IZRAČUN VRIJEDNOSTI - POREDBENA METODA

		PREDMET PROCJENE	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
ADRESA		G. Ninskog 1			
ZEMLJIŠNA KNJIGA	Z.K.Č.	570/2	651/1	634/2	691/3
	ZK. O.	Vodice	Vodice	Vodice	Vodice
KATASTAR	K.Č.	570/2	651/1	634/2	691/3
	K.O.	Vodice	Vodice	Vodice	Vodice
PODACI IZ APLIKACIJE E-NEKRETNINE	Datum pregleda		30.7.2023.	30.7.2023.	30.7.2023.
	Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	ID PN (PU)		4424077	4606145	4529649
	Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	30,00	44	8,28	615
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (€)		9.000,00	2.350,00	42.000,00
	Datum ugovora		11.1.2021	22.10.2021	30.6.2021
	Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
	Cjenovni blok		UVALA BLATA - HOTEL	UVALA BLATA - HOTEL	UVALA BLATA - HOTEL
	Pretežita namjena		T1 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA	T1 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA	T1 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA

	cjenovnog bloka		NAMJENA - HOTEL	NAMJENA - HOTEL	NAMJENA - HOTEL
JEDINIČNA VRIJEDNOST (€/m²)			204,55	283,82	68,29
GUP	NAMJENA	R1, Z1	R1	R1	R1
PRIMJENA					
NAPOMENA					

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH	166,65	132,80	142,51	134,34
Korektivni faktor		1,25	1,17	1,24
UJEDNAČENA CIJENA (€/m²)		256,68	331,89	84,72

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

ARONDACIJSKE POVRŠINE	1,00	1,00	1,00	1,00
Korektivni faktor		1,00	1,00	1,00
UJEDNAČENA CIJENA (€/m²)		256,68	331,89	77,21
LOKACIJA (MIKROLOKACIJA)	-6,67%	0,00%	0,00%	-20,00%
PROMETNA POVEZANOST	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UTJECAJ BUKE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UTJECAJ ZAGAĐENJA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TERETI, SLUŽNOSTI	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
OBLIK I KONFIGURACIJA	20,00%	30,00%	30,00%	0,00%
POVRŠINA - VELIČINA	0,00%	10,00%	10,00%	-20,00%
INFRASTRUKTURA, OSTALO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UKUPNO	13,33%	40,00%	40,00%	-40,00%
JEDINIČNA VRIJEDNOST - €/m²		154,01	199,14	108,09
SREDNJA UJEDNAČENA CIJENA - €/m²	153,75			

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA

APSOLOTNO ODSUPANJE		0,26	45,39	-45,65
RELATIVNO ODSUPANJE		0,17%	29,52%	-29,69%
PRIMJENA - €/m ²	153,75	154,01	199,14	108,09
MEDIAN KVADRATA ODSUPANJA (LMS)	4.144,65	0,07	2.060,26	2.084,32
STANDARDNA DEVIJACIJA	45,52	29,61%		
DVOSTRUKA ST. DEVIJACIJA	91,05	59,22%		
VRIJEME ČEKANJA (god.)	0,0 god.			
kamatna stopa	5,00%			
ODABRANA JEDINIČNA VRIJEDNOST - €/m ²	153,75	154,01	199,14	108,09
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		4.612,36 €		
ZAOKRUŽENO		5.000,00 €		
k.č.	570/2	30,00 m ²	4.612,36 €	
UKUPNO		30,00 m²	4.612,36 €	
			5.000,00 €	

PRIHODOVNA METODA

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE IZ BUDUĆEG PRIHODA

Procjena vrijednosti objekta prema budućem prihodu temelji se na ostvarivom čistom godišnjem prihodu građevinske čestice, koji se utvrđuje na temelju procijenjenog bruto godišnjeg prihoda umanjenog za troškove gospodarenja (amortizacija, upravljanje, pogonski troškovi, investicijsko održavanje, rizik gubitka najamnine).

Čisti prihod umanjuje se za ukamaćenu tržišnu vrijednost neizgrađene čestice (ili dijela čestice potrebnog objektu koji se procjenjuje) prema kamatnoj stopi nekretnine. Vrijednost objekta iz budućeg prihoda, izračunata od bruto prihoda umanjenog za troškove gospodarenja i iznos kamate na zemljišta, množi se faktorom kapitalizacije koji uzima u obzir ostatak vijeka održivog korištenja zgrade i stanje na tržištu nekretnina s primjerenom kamatnom stopom.

Opća prihodovna metoda (čl.40. Pravilnika)

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n \times (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; q - faktor ukamaćivanja; p = kamatna stopa nekretnine;

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Pojednostavljena prihodovna metoda (čl.41. Pravilnika)

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;
U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta neće se zanemariti i umanjiti će se za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina, pa izraz za jednotračnu prihodovnu metodu glasi:

$$PV = PG \times M + (VZ - TU)/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; TU = troškovi uklanjanja; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Periodična prihodovna metoda (čl.42. Pravilnika)

U periodičnoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz:

1. zbroja diskontiranih čistih prihoda pojedinih perioda unutar razmatranog vremenskog razdoblja i
2. diskontirane preostale vrijednosti nekretnine.

Periodična prihodovna metoda može se primijeniti kod prihoda koji značajno odstupaju od prihoda koji se uobičajeno postižu na tržištu te kod vrlo promjenjivih prihoda, primjerice kod ugovora s promjenjivom zakupninom.

Razmatrano razdoblje za periodično različite prihode mora biti tako odabrano da se visina ostvarivih prihoda u tom razdoblju može vjerodostojno procijeniti (do 10 godina). Važan kriterij za utvrđivanje razmatranog razdoblja je trajanje ugovora o zakupu ili najmu. Period u odnosu na razmatrano razdoblje u pravilu obuhvaća jednu godinu. Preostalo razdoblje je ostatak održivog vijeka korištenja koji je preostao nakon razmatranog razdoblja.

HOTEL PUNTA

Stopa kapitalizacije	01.07.2023
<i>referentni prinos RHMF-O-327A</i>	3,250%
<i>predviđena stopa inflacije</i>	2,00%
Stopa prinosa bez rizika	1,23%
Premija rizika	2,50%
Premija za nelikvidnost ulaganja	1,50%
Premija za upravljanje investicijom	1,00%
Naknada za očuvanje kapitala	0,80%
Naknada za opremu	0,00%
ukupno	7,03%

PRETPOSTAVKE:

CIJENE SMJEŠTAJA

CENIK V EUR / POLNI PENZION - PLUS

NAMESTITEV	STORITEV	15.04.-29.04., 30.09.-01.11.	29.04.-20.05., 23.09.-30.09.	20.05.-10.06., 09.09.-23.09.	10.06.-08.07., 26.08.-09.09.	08.07.-26.08.
soba 1/2+1 (B) - STANDARD	1 x polni penzion - PLUS	47.50	52.50	63.50	82.00	103.00
soba 1/2+(1) (B+pogled morje) - STANDARD	1 x polni penzion - PLUS	52.00	57.00	68.00	88.00	110.00
soba 1/2+(1) (B + MS) - STANDARD	1 x polni penzion - PLUS	50.00	55.00	66.00	84.00	106.00

Izvor: <https://www.hrvaska.net/hoteli/vodice/hotel-punta.htm#CENIK>

Broj radnih dana u godini – 180

Prosječna cijena smještajne jedinice – 125 €/ noć

Predmet procjene: **Hotel Punta**
Adresa: **G. Ninskog 1, Vodice**
Datum vrednovanja: **01.08.23.**

Projekcije (stavne godišnje vrijednosti u eurima)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vrijeme vrednovanja	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kalendarsko razdoblje	projekcija	projekcija	projekcija	projekcija	projekcija	projekcija	projekcija	projekcija	projekcija	projekcija
Broj smještajnih jedinica	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132
Broj dana poslovanja	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Broj prodanih soba	17.820	17.998	18.178	18.360	18.544	18.729	18.916	19.105	19.297	19.489
Zauzetost	75%	76%	77%	77%	78%	79%	80%	80%	81%	82%
ADR (prosječna cijena sobe - €)	125	128	130	133	135	141	144	144	146	149
RevPAR (prihod od dostupne sobe)	46	48	49	51	52	54	55	57	59	60
PRIHODI										
Prihodi od prodaje-smještaj	1.670.625	1.721.078	1.773.054	1.826.601	1.881.764	1.936.593	1.997.139	2.057.452	2.119.587	2.183.559
Prihodi od prodaje hrane i pića	512.325	527.797	543.737	560.158	577.074	594.502	612.456	630.852	650.007	669.537
Prihodi od prodaje ostalo	44.550	45.895	47.281	48.709	50.180	51.696	53.257	54.865	56.522	58.229
PRIHODI UKUPNO	2.227.500	2.294.771	2.364.073	2.435.468	2.509.019	2.584.791	2.662.852	2.743.270	2.826.117	2.911.465
UKUPNA DOBIT	2.227.500	2.294.771	2.364.073	2.435.468	2.509.019	2.584.791	2.662.852	2.743.270	2.826.117	2.911.465
Neraspoređeni TROŠKOVI										
Plaći i nadnice	81.753	83.388	85.055	86.757	88.492	90.262	92.067	93.908	95.786	97.702
Opći administrativni	195.890	199.808	203.804	207.880	212.038	216.279	220.604	225.017	229.517	234.107
Nekretnine - funkcioniranje i održavanje	118.452	124.375	130.593	137.123	143.979	151.178	158.737	166.674	175.008	183.758
Rezijski troškovi	117.830	123.721	129.907	136.403	143.223	150.384	157.903	165.788	174.088	182.793
Neraspoređeni TROŠKOVI UKUPNO	513.925	531.292	549.361	568.163	587.732	608.102	629.311	651.397	674.399	698.360
TROŠKOVI prihoda od prodaje										
Izravni troškovi plaća	465.886	475.204	484.708	494.402	504.290	514.376	524.663	535.157	545.860	556.777
Troškovi smještaja	168.702	172.076	175.517	179.028	182.608	186.260	189.986	193.785	197.661	201.614
Troškovi hrane i pića	328.741	336.336	343.062	349.923	356.922	364.060	371.342	378.768	386.344	394.071
Trošak ostalih prihoda	42.480	43.330	44.196	45.080	45.982	46.902	47.840	48.795	49.772	50.768
Ukupni troškovi prihoda od prodaje	1.008.609	1.026.945	1.047.484	1.068.434	1.089.802	1.111.598	1.133.830	1.156.507	1.179.637	1.203.230
Ukupni troškovi poslovanja	1.520.734	1.558.237	1.596.844	1.636.596	1.677.534	1.718.701	1.763.142	1.807.904	1.854.036	1.901.569
Bruto operativna dobit	706.766	736.534	767.228	798.871	831.485	865.090	899.710	935.366	972.081	1.009.876
Naknade za upravljanje										
osnovna naknada	111.375	114.739	118.204	121.773	125.451	129.240	133.143	137.163	141.306	145.573
UKUPNO naknade za upravljanje	111.375	114.739	118.204	121.773	125.451	129.240	133.143	137.163	141.306	145.573
PRIHOD PRUJE FIKSNIH TROŠKOVA	595.391	621.795	649.025	677.098	706.034	735.851	766.568	798.203	830.775	864.303
FIKSNi TROŠKOVI										
porezi i naknade	60.143	61.345	62.572	63.824	65.100	66.402	67.730	69.085	70.467	71.876
osiguranje	11.138	11.360	11.587	11.819	12.056	12.297	12.543	12.793	13.049	13.310
FIKSNi TROŠKOVI UKUPNO	71.280	72.706	74.160	75.643	77.156	78.699	80.273	81.878	83.516	85.186
Neto prihod	524.111	549.090	574.865	601.455	628.878	657.152	686.295	716.324	747.259	779.116
Rezerva za obnavljanje (pričuva)	111.375	114.739	118.204	121.773	125.451	129.240	133.143	137.163	141.306	145.573
Priagodeb Neto prihod / EBITDA	412.736	434.351	456.661	479.682	503.427	527.912	553.152	579.161	605.953	633.543
			19%	19%	20%	20%	21%	21%	21%	22%

PERIODIČNA PRIHODOVNA METODA										
Godina	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pgi	524.111	549.090	574.865	601.455	628.878	657.152	686.295	716.324	747.259	779.116
q ⁱ	0,934319271	0,8729525	0,815616344	0,762046068	0,711994326	0,66523002	0,621537227	0,580714209	0,542572477	0,506935921
Σ PGI x q ⁱ x q ^{n-b}	4.424.078,44	479329,1348	468869,1567	458336,4006	447757,559	437157,1577	426657,6925	415979,7585	405442,1714	394962,0825
PRV x	5.556.129,11									
PV	9.980.207,55 €	9.980.000,00 €								
<p>PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PGI = čisti periodični prihod građevine unutar razmatranog razdoblja (na godišnjoj osnovi); PGP = čisti prihod nakon isleka razmatranog razdoblja; PRV = preostala vrijednost katastarske čestice; VZ = vrijednost zemljišta bez samostalno iskoristive djelomične površine; qⁱ = diskontni faktor za pojedinačne periode unutar razmatranog razdoblja; q^{n-b} = diskontni faktor za razmatrano razdoblje; qⁿ-PR = diskontni faktor za preostalo razdoblje; MPR = multiplikator za preostalo razdoblje; i = periodi (godišnji) unutar promatranog razdoblja; p = kamatna stopa na nekretnine; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine; b = broj perioda (kod godišnjeg razmatranja) unutar razmatranog razdoblja; PR = preostalo razdoblje. $q = 1+(p/100)$</p>										
	779.116,39 €	10.960.219,78 €	202.530,51 €	0,506935921	0,5069	0,011289904	14,06456523	10	7,03%	76
										10
										66
										1,0703
										100
										33
										485,82
										3141
										7,5345
PV =	9.980.000,00 €									

TROŠKOVNA METODA

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA GRAĐEVINSKOJ VRIJEDNOSTI

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje. Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine. Prilikom korištenja normalnih troškova gradnje iz zemalja Europske unije potrebno je primarno uzeti u obzir razlike u visini poreza na dodanu vrijednost u odnosu na stope koje su propisane u RH.

Prilikom procjene vrijednosti starijih građevina u obzir se uzimaju troškovi gradnje novih građevina, a ne troškovi rekonstrukcije. Posebna obilježja građevine prema vrsti građevine, godini izgradnje i standarda gradnje, mogu se uzeti u obzir interpolacijom.

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji". U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGV) dobiva se umanjenjem NGV zbog starosti i trošnosti konstrukcije, obrtničkih, završnih radova i instalacija koje se računa kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti je odnos prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n).

HOTEL PUNTA - GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (NGV)

Neto komercijalna površina - m ²	Jed. cij. ekv. obj. €/m ²	Nova građevinska vrijednost
7.440,14	1.285,65	9.565.409,56 €

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

Faktor korištenja zgrade (FK)			
A	lokacija/tržište	1,0	1,5
B	zgrada općenito	1,5	
C	stanje zgrade	1,5	
starost građevine G		55	
održivi vijek korištenja OVK		100	
relativna starost (G/OVK)		55%	
OOVK = 61,00% x OVK		61	
zamjenska starost (OVK - OOVK)		39	
linearni otpis = (OVK-OOVK)/OVK		39%	

IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA (SGV)

Neto komercijalna površina- m ²	Sadašnja cijena - kn/m ²	Sadašnja građevinska vrijednost	
7.440,14	784,25	5.834.899,83 €	
uklanjanje nedostataka 0,00%	0,00	0,00 €	
ukupno - sadašnja građevinska vrijednost		5.834.899,83 €	
<i>utjecaj buke</i>	<i>0 do > 45%</i>	0,00%	0,00 €
<i>utjecaj zagađenja</i>	<i>0 do >35%</i>	0,00%	0,00 €
<i>lokacija - pozicija</i>	<i>-10 do 10%</i>	0,00%	0,00 €
<i>održavanje</i>	<i>-10 do 10%</i>	0,00%	0,00 €
UKUPNO		5.834.899,83 €	

VRIJEDNOST DOPRINOSA I ZEMLJIŠTA

Vrsta troška	BVO-m ³	€/m ³	Sadašnja građevinska vrijednost
Komunalni doprinos	25.071,08	17,92	449.213,06 €
Vodni doprinos	25.071,08	1,11	27.851,21 €
UKUPNO:			477.064,27 €

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Površina (m ²)	€/m ²	
8.112,00	328,26	2.662.877,69 €

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Elementi vrijednosti nekretnine	
vrijednost objekta	5.834.899,83 €
vrijednost doprinosa	477.064,27 €
vrijednost zemljišta	2.662.877,69 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST UKUPNO	8.974.841,79 €

8.974.841,79 €

8.975.000,00 €

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI ČESTICA

k.č.	570/1	540,00 m ²	682.090,87 €
k.č.	570/2	30,00 m ²	4.612,36 €
	UKUPNO	570,00 m²	686.703,24 €
			687.000,00 €

ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, koju predstavljaju k.č. 570/1, 570/2 k.o. Vodice na adresi Grgura Ninskog 1, 22211 Vodice, odabrana je poredbenom i periodičnom prihodovnom metodom u skladu sa st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na dan kakvoće 08.08.2023 iznosi:

687.000,00 €

k.č.	570/1	540,00 m ²	682.090,87 €
k.č.	570/2	30,00 m ²	4.612,36 €
	UKUPNO	570,00 m²	686.703,24 €

Porezi nisu uključeni.

ZABILJEŽBA SPORA u bitnom se odnosi na potražnju i tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine na način da se ista ne može opteretiti hipotekom, niti prenijeti vlasništvo bez rizika vezanog uz ishod spora.

**Procjenitelj nije upoznat sa sadržajem i detaljima spora.*

Zagreb 30.04.2024.

Elaborat procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u digitalnom formatu trajno je pohranjen u arhivi vještaka.

Izrada:
Igor Rajčić dipl. ing. arh.
Stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina



PRILOZI

RJEŠENJE O ODOBRENJU ZA GRADNJU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

IZVADCI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

IZVADCI IZ KATASTARSKOG PLANA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

odjel za upravne pravne poslove Skupštine općine Sibenik, rješavajući o zahtjevu "Vodičanka" iz Vodica za izgradnju hotelskog naselja "Borik" u Vodicama na predjelu poluotoka Borik u Vodicama, a na osnovu člana 23. stav 1. Osnovnog zakona o izgradnji investicionih objekata /"Službeni list SRJ", broj 2/67/ i člana 9. stav 1. Zakona o izgradnji investicionih objekata /"Narodne novine SRJ", broj 29/62/ i člana 202. Zakona o općem pravnom postupku /"Službeni list SRJ", broj 13/65/, izdaje

Da je preslika istovjetna izvornikom, tvrdi i potvrđava



RJEŠENJE
O ODOBRENJU ZA GRADNJU

dovodjiva se molbi Trgovačko-ugostiteljskog poduzeća "Vodičanka" iz Vodica za gradnju hotelskog naselja "Borik" u Vodicama na predjelu poluotoka Borik u Vodicama na sljedeće uvjete:

1. Držati se odredaba rješenja o lokaciji,
2. Priznati se tačno odobrene investicione tehničke dokumentacije,
3. Arhitektura i fasadno bojanje izvesti u sporazumu sa ovim odjelom,
4. Električna instalacija mora biti izvedena od strane ovlaštenog poduzetnika ime kojega treba prijaviti Poduzeću "Elektra" Sibenik,
5. Početak gradnje najaviti ovom odjelu osam dana prije,
6. Nakon dovršenja gradnje zatražiti od ovog odjela tehnički pregled prijem radova i uporabnu dozvolu, kličenje objekta i definitivne visinske kote na terenu izvest će služba Poduzeća "Stan" u Sibeniku,
7. Ireškove za obavljanje radova od tačke 2,3,6. investitor će uplatiti Poduzeću "Stan" u Sibeniku prema dostavljenom računu.
8. Ovo odobrenje gubi važnost ako gradnja ne bude sapočeta u roku od godine dana.

u b r a z l o ž e n j e

Trgovačko-ugostiteljsko poduzeće "Vodičanka" iz Vodica podnijela je zahtjev kojim je tražila odobrenje za gradnju hotelskog naselja "Borik" na području poluotoka Borik.

Lokacija zgrade odobrena je rješenjem ovog Odjela broj 05-13396/1-1968. od 5. III 1968. godine.

Molbi je priložena investiciona tehnička dokumentacija izadjena od Poduzeća "Plan" iz Sibenika.

Dokumentacija je tehnički kontrolirana u ovom Odjelu od posebne stručne komisije. Za sve eventualne imovinsko pravne sporove nadležan je redovan sud.

Zahtjev je osnovan pa je trebalo donijeti rješenje kao u dispozitivu.



Općinska administrativna taksa u iznosu od 1.287,94
naplaćena kod "gradne banke u korist računa broj 346-846
31101/081.

BUKA O PRAVNOM LIJEVANU: Protiv ovog rješenja molitelj ima
pravo žalbe na Sekretarijat za privredu SRH Zagreb u roku od
15 dana po primitku rješenja i to preko ovog Odjela.

OPĆINSTVO OPĆINE SIBENIK
Odjel za upravne pravne poslove

Broj: 05-Up I^o-962/1-1968.
Sibenik, 11. travnja 1968.

N a č e l n i k
Ante Ninić

Priloga 2.

Dostavlja se:

1. Trgovачko-agostiteljsko pod.
uzeće "Vodičanka" - Vodiče
2. Služba društvenog knjigovodstva Sibenik
3. Urbanistička referada ovdje
4. Odjel za financije ovdje
5. Gradjevinska inspekcija ovdje
6. A r h i v - o v d j e .

Da je preslika istovjetna s
izvornikom, tvrdi i ovjerava

Referent



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IGOR RAJČIĆ (41605665766)

ID Izvatka: 40962

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA GRGURA NINSKOVG, VODICE	, VODICE	, VODICE	, VODICE
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	490/2,490/4	7188/3	510/1	510/5
6	K.O.	ZEMLIŠNA KNJIGA			
		VODICE,VODICE	VODICE	VODICE	VODICE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	3890	144	687	811
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	3890	104,03	687	811
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	490/2, 490/4	7188/3	510/1	510/5
11	K.O.	KATASTAR			
		VODICE	VODICE	VODICE	VODICE
12	NAMJENA	T1	T1	T1	T1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			
		Kin max	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	3.785,17	950,39	2.189,98	2.081,00
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	500,00	127,70	294,25	280,00
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.03.2022	27.01.2020	23.12.2019	27.11.2019
19	CJENOVNI BLOK	VODICE - HOTEL 2	VODICE - HOTEL 2	VODICE - HOTEL 2	VODICE - HOTEL 2
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 490/2, 490/4 k.o. VODICE	PREDMETNIM KUPOPRODAJNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA NEKRETNINE, KOJA SE SASTOJI OD DVIJE KATAstarske ČESTICE, SLIČNIH OBILJEŽJA, UPISANE U ISTI ZK ULOŽAK (K.Č.BR. 490/2 I 490/4, UPISANE U ZU 1804), TE JE UGOVRENA JEDNA CIJENA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi G. NINSKOG 1, VODICE odnosno na k.č. 491/4; 491/3; 491/1; 511/1 k.o. VODICE, ŠIBENIK; VODICE, ŠIBENIK; VODICE, ŠIBENIK; VODICE, ŠIBENIK.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/23-02/29

URBROJ: 2182-19-03/3-23-4

IZRADIO/IZRADILA:
BISERKA MARČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ŠIBENIK, 8.8.2023.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G) , R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G) , R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G) , R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G) , P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 31.07.2023. 16:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330337, VODICE

Broj ZK uložka: 1814

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10591/2021

Aktivne plombe: Z-10665/2021, Z-10567/2022, Z-17236/2022, Z-18185/2022, Z-12101/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

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

B
Vlastovnica

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

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 19.06.2013. broj Z-5124/13 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 18. lipnja 2013., solemniziranog kod javnog bilježnika Ljiljanke Malenice iz Šibenika, pod poslovnim brojem OV-5464/13, uknjižuje se pravo zaloga za iznos tražbine od 24.967.548,86 kn (slovima: dvadesetčetirijuna devetstošezdesetsedamstisuća petstočetredesetosam kuna i osamdesetšest lipa), koja dospijeva po uvjetima i rokovima utvrđenim u Ugovoru o zajmu od dana 11.05.2013., na rok otplate od 1 godine, uz kamatnu stopu 15% godišnje, a kamata dospijeva na plaćanje zadnjeg dana svakog kalendarskog mjeseca, odnosno danom dospijeva zajma, a glavnica u cijelosti danom dospijeva zajma, na teret nekretnine u A listu, na korist: MANGO INVESTMENTS LTD, OIB: 32752549786, BELIZE, BELIZE CITY, 60 MARKET SQUARE	24.967.548,86 KN	
5.			
5.1	Zaprimljeno 26.08.2013. broj Z-6640/13 Na temelju Ugovora o založnom pravu, zaključenog 27. srpnja 2010., a solemniziranog 28. srpnja 2010., kod javnog bilježnika Ljiljanke Malenice iz Šibenika pod brojem OV-7491/10, uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zaloga u iznosu od 31.000.000,00 kn (tridesetjedanmilijunkuna), što je protuvrijednost od 4.281.060,16 EUR, obračunato prema srednjem tečaju HNB za 1 EUR na dan 27.07.2010. i iznos u EUR predstavlja zaduženje korisnika kredita, uz valutnu klauzulu vezanu uz EUR, na rok otplate od 10 godina, uz 2 godine počeka koji nije uključen u rok otplate, uz kamatnu stopu koja iznosi 6,5 % godišnje, promjenljiva, a utvrđuje se aktima Banke, uz interkalarnu kamatu koja će se obračunavati i naplaćivati mjesečno za vrijeme korištenje kredita, kamatu koja će se za vrijeme perioda počeka i otplate kredita obračunavati i naplaćivati mjesečno, s tim da banka kamatu obračunava mjesečno unatrag i o dospijeću kredita, a kamata dospjeva na plaćanje zadnjeg dana svakog kalendarskog mjeseca, odnosno danom dospijeva kredita, a rok za plaćanje kamate je petnaest dana od dana dospijeva, s tim da se kredit stavlja u otplatu zadnjeg dana u mjesecu u kojem je poček istekao, a kredit će se vraćati u jednakim mjesečnim ratama a prva dospijeva na naplatu zadnjeg dana u mjesecu koji slijedi iza mjeseca u kojem je poček istekao, uz manipulativne troškove u skladu sa Odlukom o obračunu i naplati manipulativnih troškova na kredite, uz zatezne kamate na dospjele rate po kreditu koje se obračunavanju od dana dospijeva obveze do dana naplate, a Banka svojom Odlukom utvrđuje visinu stope zatezne kamate, uz druge pripadajuće naknade, troškove i sporedne tražbine sve prema odredbama predmetnog Ugovora o dugoročnom kreditu br. 46/10 od 27.07.2010., kao i uz eventualne troškove prisilne naplate, na korist:	31.000.000,00 KN	
5.2	Zabilježuje se da je glavni uložak Z.U. 2939 K.O. Vodice.		
5.3	Zaprimljeno 12.06.2020.g. pod brojem Z-6759/2020 Prvenstveni red upisa: Z-6640/2013 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OV-10925/17 17.07.2017, DODATAK UGOVORA OV-2536/20 17.03.2020, POTVRDA OV-2539/20 24.01.2020, DODATAK UGOVORA OV-2534/20 10.03.2020, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OV-8244/19 19.11.2019 KTITOR DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 42156534685, GUPČEVA ULICA 27, 10000 ZAGREB		na 5.1
5.4	Zaprimljeno 30.06.2021.g. pod brojem Z-10590/2021 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA U TRGOVAČKOM SUDU U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM P-164/21 25.05.2021		na 5.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.5	Zaprimljeno 30.06.2021.g. pod brojem Z-10591/2021 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA P-165/21 TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU 25.05.2021		na 5.3
6.			
6.1	Zaprimljeno 07.02.2014. broj Z-786/14 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava sklopljen dana 6. rujna 2010. g., te potvrđen-solemniziran dana 6. rujna 2010. g. pod poslovnim brojem ovjere ov-8801/10 kod Javnog bilježnika LJ. Malenica (čiji original se nalazi u zbirci isprava pod Z 6203/10), Sporazuma o zasnivanju založnog prava sklopljen dana 6. rujna 2010. g., te potvrđen-solemniziran dana 6. rujna 2010. g. pod poslovnim brojem ovjere ov-8799/10 kod Javnog bilježnika LJ. Malenica i Sporazuma o zasnivanju založnog prava sklopljen dana 6. rujna 2010. g., te potvrđen-solemniziran dana 6. rujna 2010. g. pod poslovnim brojem ovjere ov-8800/10 kod Javnog bilježnika LJ. Malenica, a svezi čl. 3. st. 2 uknjižuje se na teret nekretnine u a listu pravo zaloga:		
6.2	u iznosu od 7.330.245,53 EUR, koji se sastoji od glavnice u iznosu od 5.000.000,00 EUR, ugovorene kamate u orijentacionom iznosu od 1.346.370,53 EUR, zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 833.875,00 EUR, te predvidivih troškova u iznosu od 150.000,00 EUR koja ukupna tražbina na dan 05.06.2007. g. u kunama iznosi 53.571.985,26 kn	7.330.245,53 EUR	
6.3	- u iznosu od 2.199.621,11 CHF, koji se sastoji od glavnice u iznosu od 1.600.000,00 CHF, ugovorne kamate u orijentacionom iznosu od 324.631,11 CHF, zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 250.000,00 CHF, te predvidivih troškova u iznosu od 25.000,00 CHF, koja ukupna tražbina na dan 12.11.2006. g. u kunama iznosi 10.109.645,36 kn	2.199.621,11 CHF	
6.4	- u iznosu od 3.161.946,67 CHF koji se sastoji od glavnice u iznosu od 2.400.000,00 CHF, ugovorne kamate u orijentacionom iznosu od 486.946,67 CHF, zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 250.000,00 CHF, te predvidivih troškova u iznosu od 25.000,00 CHF, koja ukupna tražbina na dan 12.11.2006. g. u kunama iznosi 14.565.380,86 kn sve naprijed navedeno na korist: NLB INTERFINANZ A.G. , OIB: 43668676136, ŠVICARSKA, ZÜRICH, BEETHOVENSTRASSE 48	3.161.946,67 CHF	
8.			
8.1	Zaprimljeno 27.05.2014. broj Z-3465/14 Temeljem Ugovora o ustupu reda prvenstva od 23. travnja 2014. g., Specijalne punomoći od 17. veljače 2014. g., Potvrde o ovlaštenjima (ovjereni prijevod s engleskog jezika) od 05. svibnja 2014. g. i Izvoda kantonalnog trgovačkog registra od 23. svibnja 2014. g. (ovjereni prijevod s njemačkog jezika) uknjižuje se ustup prvenstvenog reda tako da založno pravo uknjiženo za korist NLB InterFinanz AG Švicarska, Zürich, Beethovenstrasse 48, upisano pod posl. br. Z-786/14 stupa naprijed i to u prvenstveni red založnog prava uknjiženog za korist MANGO INVESTMENTS LTD Belize, Belize City, 60, Market Square, upisanog pod posl. br. Z-5124/13 i to u opsegu i kakvoći potonjeg založnog prava, odnosno do visine 24.967.548,86 kn, koje založno pravo stupa natrag i to u prvenstveni red založnog prava uknjiženog za korist NLB InterFinanz AG Švicarska, Zürich, Beethovenstrasse 48, upisano pod posl. br. Z-786/14.		USTUP
9.			
9.1	Zaprimljeno 29.09.2020.g. pod brojem Z-12129/2020 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA PREDANA NA TRGOVAČKI SUD U ZADRU P-321/20 DANA 21.09.2020, radi brisanja založnog prava upisanog u korist NLB Interfinanz Ag In Liquidation.		
10.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 08.06.2021.g. pod brojem Z-9350/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE 08.06.2021, Na temelju Rješenja o ovrsi od 08. ipnja 2021. zabilježba ovrhe pod posl. br. Ovr-337/21.		zabilježba ovrhe
11.			
11.1	Zaprimljeno 02.02.2021.g. pod brojem Z-1599/2021 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA P-47/2018 TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU 14.11.2017		
12.			
12.1	Zaprimljeno 15.06.2021.g. pod brojem Z-9718/2021 ZABILJEŽBA, PRIDRŽAJ PRVENSTVENOG REDA, UGOVOR O OKVIRNOJ LINIJI ZAJMA BR.02/2021 OV-1317/21 OVJEREN 31.05.2021. J.B. NATAŠA JEROMELA MAUŠA IZ PAZINA I OVJEREN 01.06.2021. OV-4156/21 J.B. MIRA GRBAC IZ VODICA 31.05.2021, DODATAK UGOVORA O OKVIRNOJ LINIJI ZAJMA BR.02/2021 OV-1366/21 OVJEREN 11.06.2021. J.B. NATAŠA JEROMELA MAUŠA IZ PAZINA I OVJEREN 09.06.2021. OV-4397/21 J.B. MIRA GRBAC IZ VODICA 09.06.2021, - zabilježuje se pridržaj prvenstvenog reda hipoteke pod poslovnim brojem Z-786/14 za novu hipoteku koja osigurava tražbinu RUDAN društvo sa ograničenom odgovornošću za obrtničko - uslužnu i proizvodnu djelatnost, OIB: 84430586938, iz 9. rujan 1/H, 52341 Žminj, u iznosu od 7.000,000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a, uvećano za ugovorene kamate, eventualne zatezne kamate kao i troškove prisilne naplate zajma, uz zadržavanje istog prvenstvenog reda predmetne hipoteke i to u trajanju od tri godine od dana odobrenja upisa ove zabilježbe.		
13.			
13.1	Zaprimljeno 15.06.2021.g. pod brojem Z-9719/2021 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, predlagatelja Hoteli Vodice d.d radi zabilježbe prvenstvenog reda hipoteke		
14.			
14.1	Zaprimljeno 15.06.2021.g. pod brojem Z-9763/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja HOTELI VODICE d.d. Vodice, radi upisa nove hipoteke u prvenstvenom redu i do visine ranije hipoteke.		

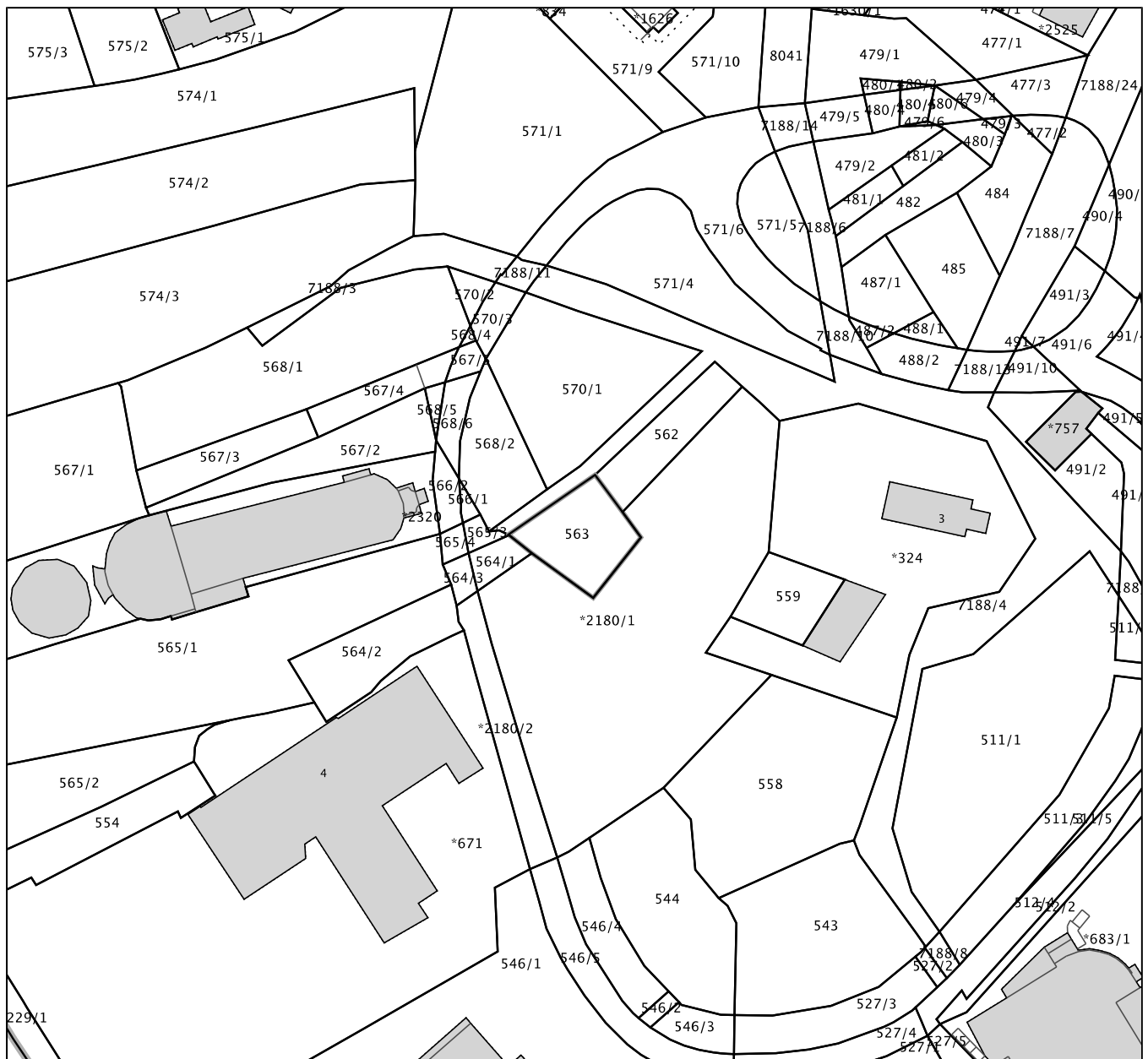
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.07.2023.



Stanje na dan: 31.07.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2904





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.08.2023. 00:09

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VODICE (Mbr. 330337)

Posjedovni list: 5402

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		477/1	PUNTA	212	20		
			ŠUMA	212			
		477/2	PUNTA	26	20		
			ŠUMA	26			
		479/2	PUNTA	136	20		
			ORANICA	136			
		480/1	PUNTA	11	20		
			ORANICA	11			
		480/2	PUNTA	3	20		
			ORANICA	3			
		480/3	PUNTA	44	20		
			ORANICA	44			
		481/1	PUNTA	38	20		
			ORANICA	38			
		481/2	PUNTA	41	20		
			ORANICA	41			
		482	PUNTA	151	20		
			ŠUMA	151			
		484	PUNTA	179	20		
			ŠUMA	179			
		485	PUNTA	229	20		
			ŠUMA	229			
		487/1	PUNTA	112	20		
			ŠUMA	112			
		488/1	PUNTA	14	20		
			ŠUMA	14			

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

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