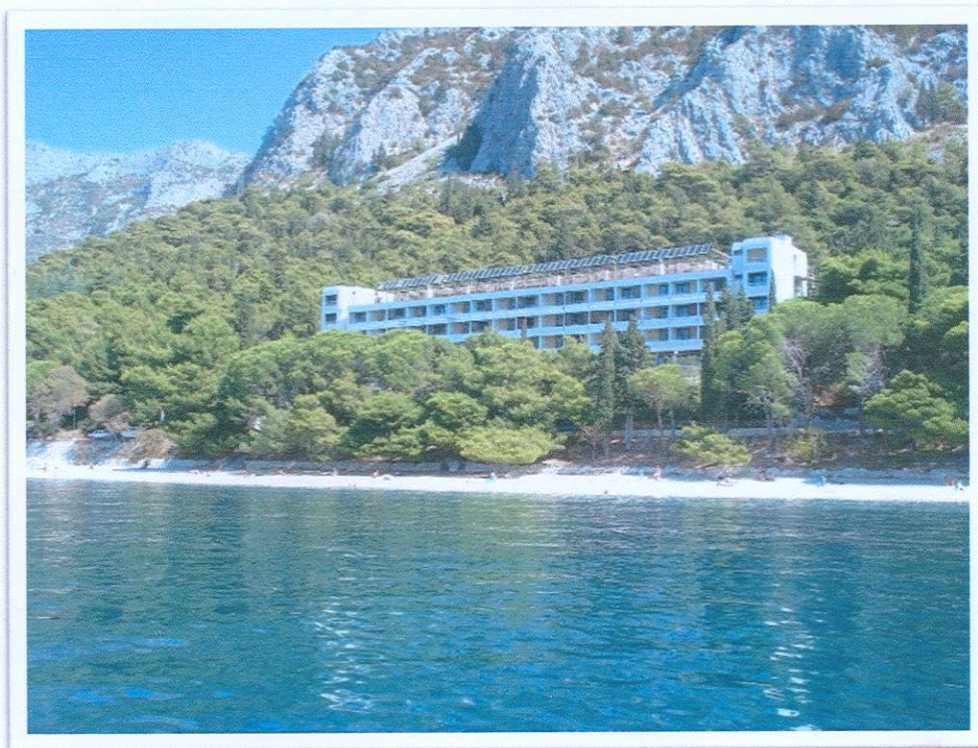


PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Br. 02-08-2013



Naručitelj: Agencija za privatizaciju u FBiH
Alipašina 41
71000 Sarajevo

Svrha: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Nekretnine: Radničko odmaralište „Đuro Salaj“
Adresa: Gradac, Republika Hrvatska

Izradio: Goran Mandura dipl.ing.građ

Stalni sudski vještak građevinske struke

+387 63 896 372 goran.mandura@tel.net.ba



Žepče 26/8/2013 g.

Sadržaj

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	1
SAŽETAK PROCJENE.....	3
0. Uvod.....	4
1. Tehnički opis objekta	4
1.1. Lokacija objekta:	4
1.2. Spisak korištene dokumentacije	5
1.3. Vrijeme izgradnje objekta i opis tehnologije građenja	5
1.4. Opis zatečenog stanja na objektu	6
2. Geometrijske karakteristike građevinskog objekta „Đuro Salaj“ u zatečenom stanju	8
3. Pripadajuća građevinska zemljišta za nekretninu „Đuro Salaj“	13
4. Procjena vrijednosti konstrukcije objekta Đuro Salaj sa pripadajućim zemljištem	14
4.1. Procjena sadašnje građevinske vrijednosti objekta Đuro Salaj	14
4.2. Procjena vrijednosti radova izvedenih na vanjskom uređenju:	16
4.3. Procjena vrijednosti pripadajućeg zemljišta	17
Rekapitulacija vrijednosti:	18
Mišljenje i zaključak	18



SAŽETAK PROCJENE

Po mome *mišljenju* vrijednost objekta hotela Đuro Salaj sa pratećim sadržajima i zemljištem u ovom trenutku ukupno iznosi oko

4.250.000, 00 EUR-a.

(četiri milijuna dvije stotine pedeset tisuća EUR-a).

(Ova procjena je obuhvatila i vrijednost zemljišta na u ovoj procjeni izdvojenim parcelama k.č. 868. i 869. k.o. Gradac nad kojim je potrebno utvrditi imovinsko pravno stanje.)

NAPOMENA:

Ova procjena može biti razumljiva samo ako se pročita kompletan elaborat odnosno MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK!



0. Uvod

Na zahtjev naručitelja Agencije za privatizaciju u Federaciji BiH dana 09.08.2013. godine posjetio sam predmetnu lokaciju pod nazivom Odmaralište „Đuro Salaj“ i izvršio pregled nekretnine. Odmaralište je smješteno u jugoistočnom dijelu Gradca, predio Vodice.

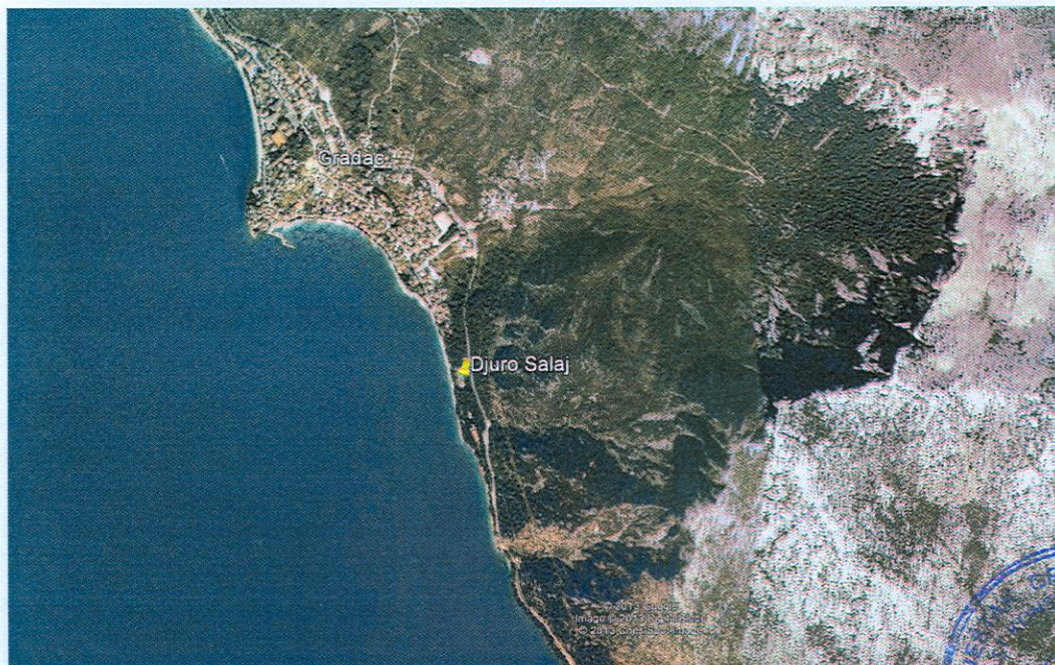
Predmet ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskih objekata sa pripadajućim zemljištem u zatečenom stanju pri izlasku na teren.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnina na licu mjesta, te uvida u raspoloživu dokumentaciju dajem sljedeći nalaz.

1. Tehnički opis objekta

1.1. Lokacija objekta:

Hotel Đuro Salaj izgrađen je u Gradcu, u predjelu Vodice. Prema podacima u dostavljenim odobrenjima za građenje objekat je izgrađen na parcelama k.č. 854, 855/1, 855/2, 855/3, 855/4, 855/5, 856/1, 856/2, 864/1, 864/2, 865, 866/1, 866/2, 866/3, 867, k.o. Gradac. Prema presliku prostornog plana uređenja općine Gradac, hotel je smješten u zoni ugostiteljsko turističke namjene. Objekt se nalazi u neposrednoj blizini plaže kao i uz prometnicu Makarska – Ploče, na atraktivnom dijelu Jadrana. Lokacija se stoga može opisati kao **izuzetno atraktivna i povoljna za obavljanje turističke djelatnosti.**



1.2. Spisak korištene dokumentacije

- *Situacioni plan hotela u Vodicama,*
- *Dozvola za upotrebu UP/I-361-04/91-01/21 Ur.br. 2165-02-03-91-2 od 23.7.1991*
- *Građevinska dozvola UP/I-02-149/1-1982 Kardeljevo, 25.3.1982. g.*
- *Izmjena građevinske dozvole UP/I-02-248/1-1983 Kardeljevo, 9.6.1983.g.*
- *ZK izvadak za zk.ul. 1683,1470,1560, k.o. Gradac*
- *Sporazum o međusobnim odnosima zajedničara o vl. udjelima na nekretninama*

1.3. Vrijeme izgradnje objekta i opis tehnologije građenja

Objekat hotela- odmarališta je izgrađen 60-tih godina a potpuno rekonstruiran i obnovljen 1984. godine.

Katnost građevine je P₀+P+3+Nadgrađe.

Za objekat su dostavljeni odobrenje za građenje iz 1982 godine i izmjena odobrenja za građenje iz 1983 g. Za objekat je **dostavljena fotokopija dozvole za upotrebu objekta** br. UP/I-361-04/91-01/21 Ur.br. 2165-02-03-91-2 od 23.7.1991 godine. – fotokopije su u prilogu.

Objekat nije katastarski uplanjen!

Osvrt na karakteristike građevinske konstrukcije korištenu pri izgradnji:

Iako pri izlasku na teren vještaku nije bila dostupna nikakva tehnička dokumentacija ipak se mogu ustvrditi sljedeće činjenice:

Postojeću nosivu konstrukciju objekta čine armiranobetonske pune ploče oslonjene na sistem armiranobetonskih greda, stubova, i ab zidnih platana.

Objekat je temeljen na armiranobetonskoj konstrukciji sačinjenoj od AB temeljnih greda, ab temeljnih traka i temelja samaca.

Zidovi po etažama su dijelom betonski, dijelom zidani zidovi od opeke..

Krovnna konstrukcija je kombinacija ravnog krova obloženog keramičkim pločicama sa slojevima izolacije na prohodnom dijelu krova (na nivou terase nadgradnje), dok je nad apartmanima na etaži nadgradnje izveden krov od pocinčanog čeličnog lima.

Fasadni zidovi objekta su obrađeni mineralnom žbukom.

Na prostoru nadgradnje su izvedeni čelični nosači solarnih kolektora za zagrijavanje tople vode.

Podovi u hotelskim sobama su obloženi itisonima položenim po estrihu. Kupatila su bila obložena keramikom.

Ulazni hol, prostor recepcije i stubišta su obloženi kamenim pločama. U svim komunikacijskim prostorima- holovima i hodnicima – stropovi su bili izvedeni kao ovješena rasterska stropna konstrukcija sa integriranom rasvjetom.

Hotel je bio spojen na elektroinstalacije putem trafostanice izgrađene za potrebe objekta kapaciteta 0,4 kV. Također je bio spojen na plinske instalacije. Na prostoru oko objekta su izvedeni radovi na vanjskom uređenju – potporni zidovi sa licem od klesanog kamena, stubišta, pristupne rampe, ograde, opločnici, itd... Objekat je radio do 1991. godine.



1.4. Opis zatečenog stanja na objektu

Zbog dotrajalosti objekta i njegovim nekorištenjem i neodržavanjem došlo je do propadanja i izumiranja istog, pa je na konstrukciji potrebno izvršiti potpunu adaptaciju i rekonstrukciju. Dotrajalost, zapuštenost i tragovi vandalskog djelovanja opisuju opće stanje građevine. Izdvojio bih sljedeće:

- Na objektu su oštećeni oluci i slivnici što dovodi do prodiranja vode u unutrašnjost objekta, čime dolazi do nepopravljivih šteta
 - Podne površine u potpunosti su uništene, poglavito na etažama na kojim su bili topli podovi
 - Sanitarna oprema je počupana ili polupana, sanitarne prostorije nije moguće koristiti
 - Stakla na vanjskoj i unutarnjoj stolariji su polupana, a okviri oštećeni te je stolarija u neuporabljivom stanju.
 - Spušteni stropovi prizemlja i katova su u potpunosti uništeni
 - Svi elektroenergetski kablovi su počupani te je potrebna cjelovita zamjena
 - Instalacije grijanja su u derutnom i zapuštenom stanju, bez ogrjevnih tijela, te je potrebna cjelovita zamjena ovih instalacija
 - Ograde na objektu su zahrđale, potrebna je njihova sanacija sa djelomičnom izmjenom elemenata ili kompletna zamjena
 - Krovni svjetlarnici iznad hola i restorana u prizemlju su polupani, oborinska voda prodire u unutrašnjost objekta
 - Hidroizolacija ravne ploče krovne terase mjestimično propušta vodu, gornja ploha ove ploče je sa vidljivim progibima od cca 2 cm u rasponskom polju ploče. U sobama ispod ove terase su vidljivi tragovi prolaska vode kroz stropnu konstrukciju što dovodi do zaključka da je armatura konstrukcije izložena djelovanju vode i samim time i koroziji. Stvarno stanje armature na ovakvim kritičnim mjestima je jedino moguće utvrditi preventivnim (točkastim) otvaranjima konstrukcije i određivanjem potrebnih sanacijskih mjera. Generalno se može utvrditi da je potrebno što hitnije pristupiti sanacijskim radovima, jer čekanje može dovesti do ozbiljnih problema a krajnja opasnost je smanjivanje kapaciteta statičke nosivosti objekta.
 - Fasada na objektu je oštećena i potrebno je izvršiti potpunu izmjenу
 - Dio solarnih kolektora sa krova je oštećen, a dio demontiran i uklonjen sa objekta
 - Postojeće vrata i elemente izvedene od bravarskih crnih profila na servisnim prostorijama agregata, skladišta itd, je potrebno zamijeniti
 - Potrebno je izmijeniti gromobranske instalacije.
 - Na sjevernoj strani su uočena oštećenja na ogradama i konstrukciji (krovu pomoćnog objekta i stepeništu) nastala od obrušenih kamenih gromada sa kamene strmine na sjevernoj strani objekta.
- Trenutno stanje objekta je dokumentirano u fotodokumentaciju u prilogu ovog elaborata.

Kao zaključak se može izvući sljedeće:

Da bi se objekat doveo u upotrebljivo stanje za koje je namijenjen na objektu je potrebno izvršiti utvrđivanje stanja konstrukcije objekta i potrebu eventualnih sanacijskih radova, sanaciju ravnih krovova i sanaciju pokrova, izradu nove

termoizolacione fasade, sanaciju limarskih radova i rješavanje odvodnje izradom novih oluka. Potrebno je ugraditi nove vanjske otvore (vrata, fasadne staklene stijene i prozore) od modernih materijala sa prekinutim termičkim mostom (al ili pvc profili).

Također je potrebno izvesti arhitektonsko preoblikovanje unutrašnjosti objekta u skladu sa Pravilnikom o kategorizaciji i razvrstavanju hotelskih objekata. U sobama je potrebno izvesti nove podove, novo opločenje sanitarnih čvorova keramičkim pločicama, ugradnju nove sanitarne opreme, ugradnju nove stolarije, izvesti sanaciju žbuke i poboljšanje zvučne izolacije između soba

U hodnicima i holovima je potrebno izvesti nove ovještene stropove sa ugradnjom novih rasvjetnih tijela, i zamjenu obloge podova,

U unutrašnjosti objekta je potrebno izvesti u potpunosti nove instalacije sa montažom opreme (elektro, vik, klimatizacija, strojarstva oprema itd...). Ovi radovi uključuju potrebu izrade nove ventilacije sanitarnih čvorova, instalacije ventilacije i klimatizacije restorana, recepcije i holova, klimatizaciju soba. Također je potrebno utvrditi nove energetske potrebe i izvesti novi kabelski razvod elektroinstalacija, izvesti instalacije izjednačenja potencijala u sanitarijama. Potrebno je izvesti nove razvode hidrantske mreže, izvesti izmjenu i ugradnju novih instalacija vodovoda i kanalizacije u skladu sa trenutno važećim propisima sa adekvatnom zvučnom zaštitom. Do kuhinje i kotlovnice je potrebno razvesti novu plinsku instalaciju.

Svi ovi radovi po klasifikaciji spadaju u grupu radova 400 koja će se koristiti dalje u procjeni vrijednosti objekta.

U sklopu vanjskog uređenja je potrebno je izvršiti izradu nove nadstrešnice sa tendom i predulaznog dijela hotela, sanaciju oštećenja na potpornim zidovima i ogradama, sanaciju pločnika. Također je potrebno urediti novo gospodarsko dvorište kao i urediti glavni vanjski pristup hotelu.



Podrum se sastoji od sljedećih prostorija:

Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
1.	ostave (dvije)	46,70
2.	prijam robe	48,40
3.	trafo	14,85
4.	hladnjače	19,75
UKUPNO PODRUM:		129,70

Ekonomski dio:

Ekonomski dio:		
Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
1.	kuhinja	128,5
2.	predprostor	10,5
3.	priprema povrća	9,45
4.	ostave (povrća, kolonijala)	21,35
5.	sanitarije kuhinje	12,91
6.	garderobe (muška, ženska)	15,8
7.	sanitarni čvorovi (dva)	8,1
8.	prostor za kruh	4,85
9.	ostava za piće	8,6
10.	prostor za peglanje	13
11.	prostor za pranje veša	18,5
12.	depoi čistog i prljavog rublja	8,1
13.	diesel agregat	9,7
14.	prostor za instalacije	15,4
15.	instalacije	8
16.	telefonska centrala	6,3
17.	hodnik	16,1
18.	rashladna komora	35,5
19.	aku baterija	1,6
Ukupno ekonomski dio:		352,26

Javni prostori:

Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
1.	repcija	8
2.	hall	90



3.	društveni prostori (dva)	184,5
4.	sala za TV	45
5.	sala za društvene igre	21,3
6.	kamin	16,2
7.	sanitarni čvorovi (dva muška i dva ženska)	30,8
8.	predprostor	5,4
9.	manipulativni prostor	17
10.	restoran	277,2
11.	bife za terasu	16,3
Ukupno javni prostori:		711,7

Dogradnja:		
Ekonomski dio:		
Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
1.	kotlovnica I, II	39,2
2.	garderoba	3,75
3.	dizalo	1,8
5.	radionica	5,75
6.	depo uglja	7,25
7.	instalacijski prostor	5,35
Javni dio:		
Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
	restoranski prostor	22,6
	ambulanta	17,2
	čekaonica	6,4
Ukupno dogradnja:		109,3

UKUPNO PRIZEMLJE: 1173,26

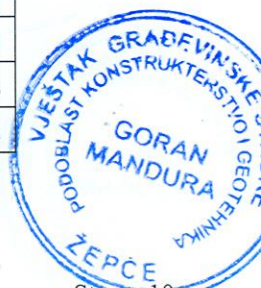
Kat 1 sastoji se od sljedećih prostorija:

Ekonomski dio:		
Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
1.	soba za sobarice + sanitarije	10,8
2.	elektro peći (dvije)	8,55
3.	prostor za peglanje	7,4
4.	spremište čistog veša	3,5
Ukupno ekonomski dio:		30,25
Javni dio:		



Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
1.	hodnik	93
2.	stepenište	34,25
3.	terasa	14
Ukupno javni dio:		141,25
Sobe za goste:		
Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
1.	sobe sa pretprostorom (28 soba)	350
2.	sanitarne kabine (26 kabina)	84,5
3.	lođa	75,75
Ukupno sobe za goste:		510,25

Dogradnja:		
Ekonomski dio:		
Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
1.	dizalo za pretprostor	5,35
2.	hodnik	14,45
Sobe za goste:		
1.	soba sa pretprostorom	13,1
2.	sanitarna kabina	3,15
3.	sobe (tri)	50,45
4.	kupaonice (tri)	14,8
5.	lođa (dva)	8
Ukupno dogradnja:		109,3
Uprava:		
Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
1.	kancelarije (četiri)	59,6
2.	sanitarije	7,65
3.	ostava	3,45
4.	elektro peći	3,1
5.	stan domara	44,7
Ukupno uprava:		118,5
Terasa:		
Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
1.	neprohodna	148,9
2.	prohodna	162,6
Ukupno terase:		311,5



UKUPNO I. KAT:

1221,05

Kat 2 sastoji se od sljedećih prostorija:

Ekonomski dio:		
Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
1.	soba za sobarice + sanitarije	10,8
2.	elektro peći (dvije)	7,85
Ukupno ekonomski dio:		18,65
Javni dio:		
1.	hodnik	93
2.	stepenište	34,25
3.	sanitarni čvor (muški i ženski)	11,4
4.	terasa	14
Ukupno javni dio:		152,65
Sobe za goste:		
1.	sobe sa pretprostorom (28 soba)	350
2.	sanitarne kabine (28 kabina)	88,2
3.	lođa (16)	80,8
Ukupno sobe za goste:		519

Dogradnja:		
Ekonomski dio:		
Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
1.	dizalo za pretprostor	5,35
2.	hodnik	14,45
Sobe za goste:		
1.	soba sa pretprostorom	13,1
2.	sanitarna kabina	3,15
	sobe (tri)	50,45
	kupatila (tri)	14,8
	lođa (dva)	8
Ukupno dogradnja:		109,3

UKUPNO II KAT:

799,6

Kat 3 sastoji se od sljedećih prostorija:

Ekonomski dio:		
Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
1.	soba za sobarice + sanitarije	10,8
2.	elektro peći (dvije)	8,55
3.	prostor za peglanje	7,4
4.	spremište čistog veša	3,5
Ukupno ekonomski dio:		30,25
Javni dio:		
1.	hodnik	93



2.	stepenište	34,25
3.	terasa	14
Ukupno javni dio:		141,25
Sobe za goste:		
1.	sobe sa pretprostorom (28 soba)	350
2.	sanitarne kabine (28 kabina)	88,2
3.	lođa (16)	80,8
Ukupno sobe za goste:		519

Dogradnja:		
Ekonomski dio:		
Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
1.	dizalo za pretprostor	5,35
2.	hodnik	14,45
Sobe za goste:		
1.	sobe sa pretprostorom	13,1
2.	sanitarna kabina	3,15
3.	sobe (tri)	50,45
4.	kupatila (tri)	14,8
5.	lođa (dva)	8
Ukupno dogradnja:		109,3

UKUPNO III KAT: 799,8

Kat 4 sastoji se od sljedećih prostorija:

Ekonomski dio:		
Oznaka prostorije	Opis prostorije	Prac (m2)
1.	elektro peći	3,45
Ukupno ekonomski dio:		3,45
Javni dio:		
1.	stepenište	34,25
2.	sanitarije (muške i ženske)	11,4
3.	bar	31,31
Ukupno javni dio:		76,96
Sobe za goste:		
1.	sobe sa predprostorom (šest soba)	68,1
2.	sanitarna kabina (šest kabina)	18,9
Ukupno sobe za goste:		87
Terasa:		
1.	prohodna terasa (K=0,25)	158,05
Ukupno terasa:		158,05

UKUPNO IV KAT: 325,46

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA „ĐURO SALAJ“: 4448,87



3. Pripadajuća građevinska zemljišta za nekretninu „Đuro Salaj“

Za identifikaciju parcela korišteni su podaci iz građevinske dozvole broj: UP/I-02-149/1-1982 Kardeljevo, 25. ožujka 1982. godine i izmjene građevinske dozvole broj: UP/I-02-248/1-1983 Kardeljevo, 9. lipnja 1983. godine.

Zemljište se sastoji od sljedećih k.č:

Tablica 1.

Broj katastr. čestice	Oznaka zemljišta	Površina stavke /m ²	Broj ZK uložka	Vlasništvo
854	VINOGRAD	802	1683	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO a kao nosilac prava korištenja uknjižuje se: SLOŽENA ORGANIZACIJA UDRUŽENOG RADA „TITOV RUDNICI UGLJA“ U TUZLI
855/1	VINOGRAD	163	1683	- II -
855/2	VINOGRAD	701	1683	- II -
855/3	VINOGRAD	463	1683	- II -
855/4	VINOGRAD	745	1683	- II -
855/5	VINOGRAD	363	1683	- II -
856/1	VINOGRAD	453	1683	- II -
856/2	VINOGRAD	331	1683	- II -
864/1	VINOGRAD	194	83	- II -
864/2	VINOGRAD	176	1683	- II -
865	GRADILIŠTE	300	1683	- II -
866/1	GRADILIŠTE	171	1683	- II -
866/2	GRADILIŠTE	202	1683	- II -
866/3	GRADILIŠTE	403	1683	- II -
867	VINOGRAD	884	1683	- II -
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list		6351		

Od strane Agencije za privatizaciju dostavljen je dokument Sporazum o međusobnim odnosima zajedničara o vlasničkim udjelima na nekretninama potpisan dana 10.4.2013 g. U sporazumu su navedene i parcele iz tablice 2. U dostupnim ZK izvadcima u vlastovnici za vlasnika je navedeno više različitih fizičkih lica.

Tablica 2.

Broj katastr. čestice	Oznaka zemljišta	Površina stavke /m ²	Broj ZK uložka	Vlasništvo
868	Vinograd	1240	1470	*-vidjeti napomenu ispod
869	Oranica i šuma	1366	1560	*-vidjeti napomenu ispod
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list		2606		Za k.č. 868 i 869 u zk izvadcima koji su mi bili dostupni na uvid, su upisana privatna lica. (fotokopijezk izvadaka su u prilogima ovog elaborata)

Potrebno je utvrditi imovinsko pravno stanje na parcelama k.č. 868 i 869 k.o. Gradac!



4. Procjena vrijednosti konstrukcije objekta Đuro Salaj sa pripadajućim zemljištem

4.1. Procjena sadašnje građevinske vrijednosti objekta Đuro Salaj

Procjena vrijednosti objekata se vrši prema troškovnoj metodi sa umanjnjem vrijednosti objekta po modificiranoj Vernerovoj metodi. Polazište za procjenu je cijena izgradnje etalonskog ekvivalentnog objekta iskazana u Standardnoj kalkulaciji radova u visokogradnji - Biltenu Instituta za građevinarstvo Hrvatske, Zagreb. (Bilten IGH daje podatke o cijeni pojedinačnih građevinskih radova i cijeni izgradnje tipiziranih objekata u Osijeku, Rijeci, Splitu i Zagrebu) Za procjenu vrijednosti izgradnje hotela korišten je model objekta u spomenutom biltenu nazvan TIPSKI OBJEKT III, koji je interpoliran u centru grada i po opremljenosti spada u kategoriju visokog standarda.

Na objektu su primjećeni značajni tragovi devastacije, odnosno može se utvrditi nepostojanje instalacijskih i završnih radova. Za polazišnu vrijednost se koristi sljedeća tablica sa strukturom troškova u izgradnji hotelskih objekata (izvor Hrvatske komore inženjera građevinarstva i arhitekture)

Za procjenu su korišteni sljedeći parametri:

Cg – cijena građenja novog (reprodukcijuskog) objekta izražena po m² neto korisne površine

NGP – neto građevinska površina objekta

BGP – bruto građevinska površina objekta

NV – nova vrijednost objekta – predstavlja cijenu izgradnje novog objekta

$$NV = Cg \times NGP$$

SV – sadašnja (preostala) vrijednost objekta sa odgovarajućim odbicima vrijednosti zbog starosti i trošnosti konstrukcije, instalacija, obrtničkih i zanatskih radova.

Odbici se računaju prema **modificiranoj Vernerovoj metodi**:

$$U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/(2N)$$

Odbici se zasebno računaju za konstrukciju, obrtničke, završne i instalaterske radove.



Građenje- grupa troškova 300

310	Građevinska jama	2,20%
320	Temeljenje	4,40%
330	Vanjski zidovi	12,20%
340	Unutarnji zidovi	16,60%
350	Stropovi	15,60%
360	Krovovi	5,10%
370	Građevinske konstrukcije	9,50%
390	Ostale konstrukcije	2,50%

Instalacije - grupa troškova 400

410	Vodovod, odvodnja, plin	8,10%
420	Grijanje	5,90%
430	Obrada zraka	4,90%
440	Jaka struja	5,30%
450	Komunikacijske instalacije	0,90%
460	Transportni uređaji	1,20%
470	Posebna postrojenja	3,90%
480	Automatika zgrade	1,50%
490	Ostale instalacije	0,20%

100,00%

Cijena izgradnje ekvivalentnog objekta prema biltenu iznosi

$$C_{ge} = 7411 \text{ kn/m}^2, \text{ neto}$$

Preračunato po prosječnom tečaju na današnji dan od 1 EUR = 7,542 kn , prema prethodnoj tablici grupe troškova 300, vrijednost izgradnje građevinske konstrukcije u današnjem trenutku iznosi:

Građenje	- grupa troškova 300	EUR/m2
310	Građevinska jama	21,62
320	Temeljenje	43,24
330	Vanjski zidovi	119,88
340	Unutarnji zidovi	163,12
350	Stropovi	153,29
360	Krovovi	50,11
370	Građevinske konstrukcije	93,35
390	Ostale konstrukcije	24,57
	Ukupno troškovi grupe 300:	669,17

Usvaja se

$$C_g = 669,17 \text{ EUR/m}^2, \text{ neto}$$

Netto građevinska površina NGP= 4.448,87

m²

Nova vrijednost konstrukcije objekta:

NV= 4448,87 x 669,17 = **2.977.050,34 EUR**

Proračun sadašnje vrijednosti SV uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade.

Umanjenje vrijednosti - modificirana Vernerova metoda

Godina izgradnje objekta 1984

n = 29 godina - starost konstrukcije
 N = 100 godina - očekivani vijek trajanja konstrukcije (prema priručniku HGK)

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti konstrukcije računa se

$$U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/(2N)$$

Uk= 0,1496 14,96%

Umanjenje obrtničkih, završnih i instalaterskih radova

$U_o = n/N_o = 0,36$ 36,25%
 $U_z = n/N_z = 1,00$ 100,00%
 $U_i = n/N_i = 1,00$ 100,00%

Vrsta radova	Nova vrijednost (EUR/m ² NGP)	Učešće (%)	Umanjenje		SV (EUR/m ²)
			(%)	(EUR/m ²)	
1. Konstrukcija	354,66	53	14,96%	-53,07	301,59
2. Obrtnički radovi	93,68	14	36,25%	-33,96	59,72
3. Završni radovi	133,83	20	100,00%	-133,83	0,00
4. Instal. Radovi	86,99	13	100,00%	-86,99	0,00
UKUPNO	669,17	100		-307,86	361,31

Sadašnja (preostala) vrijednost objekta po m² NGP iznosi: **361,31 EUR**

SV = 4448,87 m² x 361,312185136 EUR / m² = **1.607.430,94 EUR**

4.2. Procjena vrijednosti radova izvedenih na vanjskom uređenju:

Ukupna površina obuhvaćena vanjskim uređenjem dobivena je izmjerom na situacionom planu hotela – dostavljenom od strane Agencije za privatizaciju u FBiH. Računska površina iznosi cca 1600 m².

$$P_{rac} = 1600,0 \text{ m}^2$$

Jedinična cijena po m² je cijena iskazana u Biltenu IGH za područje grada Splita, a obuhvata sljedeće radove - raščišćavanje i pripremu terena, izradu potpornih zidova i



kamenih ograda od kamena, izradu tamponske šljunčane podloge, izradu rubnjaka, teracerske radove, bravarske radove na izgradnji ograde, asfaltiranje/betoniranje parking prostora i pristupne prometnice, razvod svih podzemnih instalacija, dovode svih priključaka, uključujući izradu pripadajuće trafostanice, dovod plinskih instalacija do objekta itd. U jediničnu cijenu će biti uračunat i potrebno umanjeње zbog starosti i trošnosti elemenata vanjskog uređenja. Obračunska cijena iznosi, (preračunata u EUR sa prosječnim tečajem HRK), u zatečenom stanju iznosi

$$C_{gv} = 250 \text{ EUR/m}^2$$

Sadašnja vrijednost radova na vanjskom uređenju iznosi:

$$SV_{vu} = 1600 \text{ m}^2 * 250,00 \text{ EUR/m}^2 = 400.000 \text{ EUR}$$

4.3. Procjena vrijednosti pripadajućeg zemljišta

Ukupna površina promatranog zemljišta kao i detalji o parcelama su iskazani u poglavlju 3. ovog elaborata.

Tržišna cijena zemljišta je prvenstveno dobivena provedbom ankete na lokaciji, ali i istraživanjem dostupnih podataka u agencijama koje se bave prometom nekretnina, usporedbom i analizom položaja zemljišta ponuđenog u slobodnoj prodaji, kao i očekivanim trendom porasta cijena zemljišta zbog ulaska Republike Hrvatske u EU. (cijena zemljišta se kreće u rangu od 200 do 300 EUR/m², ovisno o veličini parcele kao i položaju u odnosu na plažu i prometnicu) Obzirom na sve navedeno cijenu zemljišta procjenjujem na

$$C_{\text{zemljišta}} = 250 \text{ EUR/m}^2$$

Stoga po mome mišljenju trenutna vrijednost zemljišta navedenog u tablici 1., poglavlje 3. iznosi

$$SV_{\text{zemljišta, rudari, 1}} = 6351 * 250 = 1.587.750 \text{ EUR}$$

Vrijednost zemljišta navedenog u tablici 2, poglavlje 3. iznosi

$$P = 2606 \text{ m}^2$$

$$SV_{\text{zemljišta, rudari, 2}} = 2606 * 250 = 651.500 \text{ EUR}$$



Rekapitulacija vrijednosti:

Vrijednost objekata u današnjem trenutku po mome mišljenju iznosi:

1.	Konstrukcija Hotela Đuro Salaj, Gradac, HR	1.607.430,94 EUR
2.	Vanjsko uređenje sa infrastrukturom i podzemnim razvodima instalacija	400.000,00 EUR
3.	Vrijednost zemljišta, – za detalje o k.č. pogledati poglavlje 3., tabela 1 i katastarske skice u prilogima	1.587.750,00 EUR
4.	Vrijednost zemljišta, – za detalje o k.č. pogledati poglavlje 3., tabela 2 i katastarske skice u prilogima – (sporni podaci o vlasništvu)	651.500,00 EUR
	REKAPITULACIJA:	4.246.680,94 EUR

Mišljenje i zaključak

Po mome *mišljenju* vrijednost objekta hotela Đuro Salaj sa pratećim sadržajima i zemljištem u ovom trenutku ukupno iznosi oko **4.250.000, 00 EUR-a**.
(četiri milijuna dvije stotine pedeset tisuća EUR-a).

Ova procjena je obuhvatila i vrijednost zemljišta na izdvojenim parcelama k.č. 868. i 869. k.o. Gradac nad kojim je potrebno utvrditi imovinsko pravno stanje

Žepče 26.8.2013 g.



Obradio:

Goran Mandura dipl.inž.građ.



OPĆI PRILOZI

Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE
SARAJEVO

- Rješenje o imenovanju sudskog vještaka,
- Grafička dokumentacija
- ZK izvadci,
- Dozvola za upotrebu,
- Građevinska dozvola,
- Izmjena građevinske dozvole,
- Sporazum o međusobnim odnosima zajedničara o vlasničkim udjelima na nekretninama,
- Fotodokumentacija.

Vještak se imenuje iz reda sudskih vještaka.

Ovo rješenje stupa na snagu danom donošenja.

Obrazloženje

GURAN MANDURA je na javni poziv za imenovanje vještaka podnio Federaciji Bosne i Hercegovine potpisani primom ovog suda rješenja, kao i potpisane dokumentacije o njegovom znanju i iskustvu u Zakonu o vještacinama za imenovanje za sudskog vještaka građevinske struke u području Federacije Bosne i Hercegovine.

Izloženim je zaključeno na osnovi stručnog spisa iz građevinske struke, koji Stručnim posposlovanjem za imenovanje vještaka sudskog vještaka.

Zaključiti da su ispunjeni svi uslovi iz člana 16. Zakona o vještacinama za imenovanje vještaka za sudskog vještaka građevinske struke u području Federacije Bosne i Hercegovine.

POUKA O PRAVNOM LIČENJU

Protiv ovog rješenja nije dozvoljena žalba, ali se može odložiti izvršenje ovog rješenja pred Kantonalnim sudom u Sarajevu u roku od tri dana od dana prijema ovog rješenja. Tužba se podnosi ovim sudovima pristigla.

Dostava:

- 1 Imenovanj
- 2 Podnosi
- 3 Arhiva

11/18/2018

11/18/2018



Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE
SARAJEVO

Broj: 03-06-3-1253/06-V
Sarajevo, 13.03.2009. godine

Na temelju članka 10. stavak 1. Zakona o vještacima («Službene novine Federacije BiH», br. 49/05 i 38/08) federalni ministar pravde d o n o s i

RJEŠENJE

GORAN MANDURA, diplomirani inženjer građevine, imenuje se za stalnog sudskog vještaka građevinske struke, podoblast konstrukterstvo i geotehnika.

Vještak se imenuje na period od šest godina.

Ovo rješenje stupa na snagu danom donošenja.

O b r a z l o ž e n j e

GORAN MANDURA je na Javni poziv za imenovanje vještaka na području Federacije Bosne i Hercegovine podnio pismeni zahtjev ovom ministarstvu, kao i potrebnu dokumentaciju o ispunjenju uvjeta iz članka 9. Zakona o vještacima za imenovanje za stalnog sudskog vještaka građevinske struke za područje Federacije Bosne i Hercegovine.

Imenovani je zadovoljio na provjeri stručnog znanja iz građevinske oblasti, pred Stručnim povjerenstvom za utvrđivanje liste stalnih sudskih vještaka.

Budući da su ispunjeni svi uvjeti iz članka 10. Zakona o vještacima, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

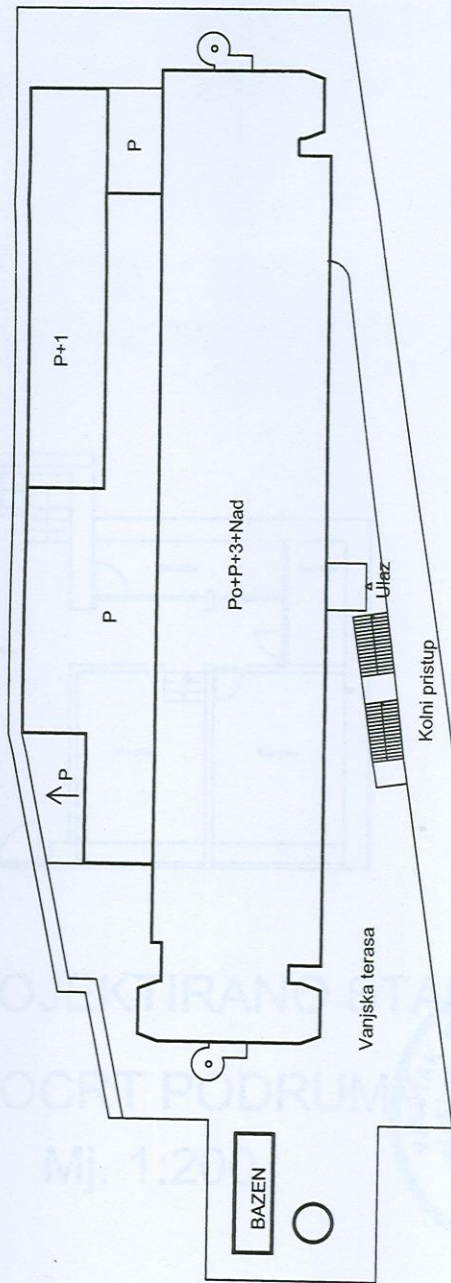
POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom pred Kantonalnim sudom u Sarajevu u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja. Tužba se podnosi u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. Imenovanom,
2. Evidenciji
3. Arhiva

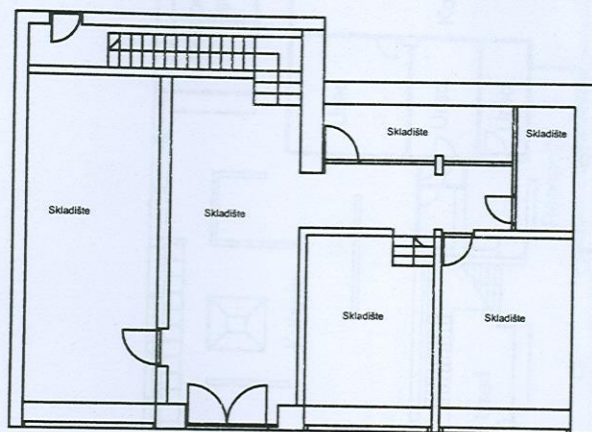




NOVOPROJEKTIRANO STANJE SITUACIJA



MORE

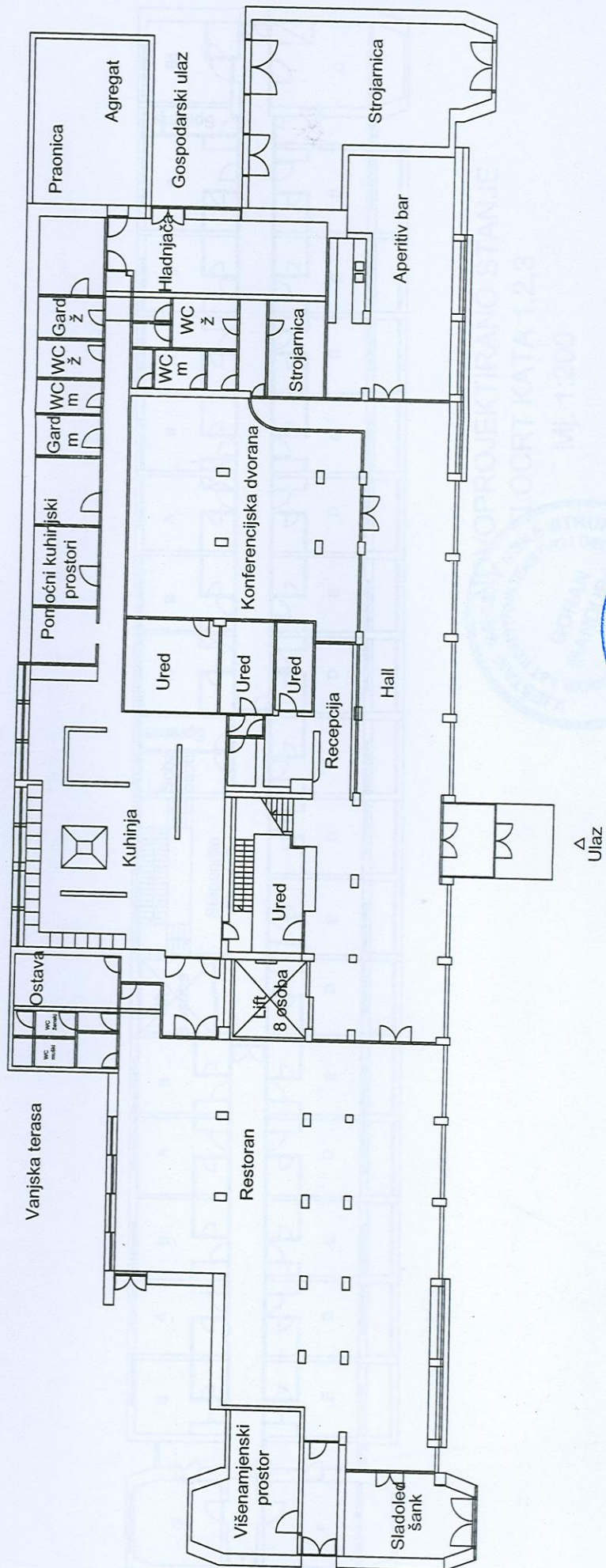


NOVOPROJEKTIRANO STANJE

TLOCRT PODRUMA

Mj. 1:200



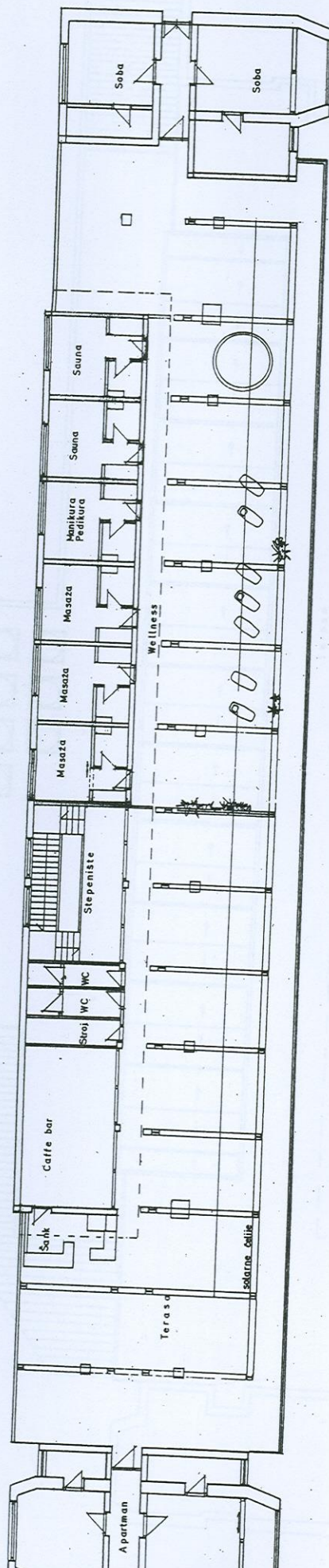


NOVO PROJEKTIRANO STANJE

TLOCRT PRIZEMLJA

Mj. 1:200



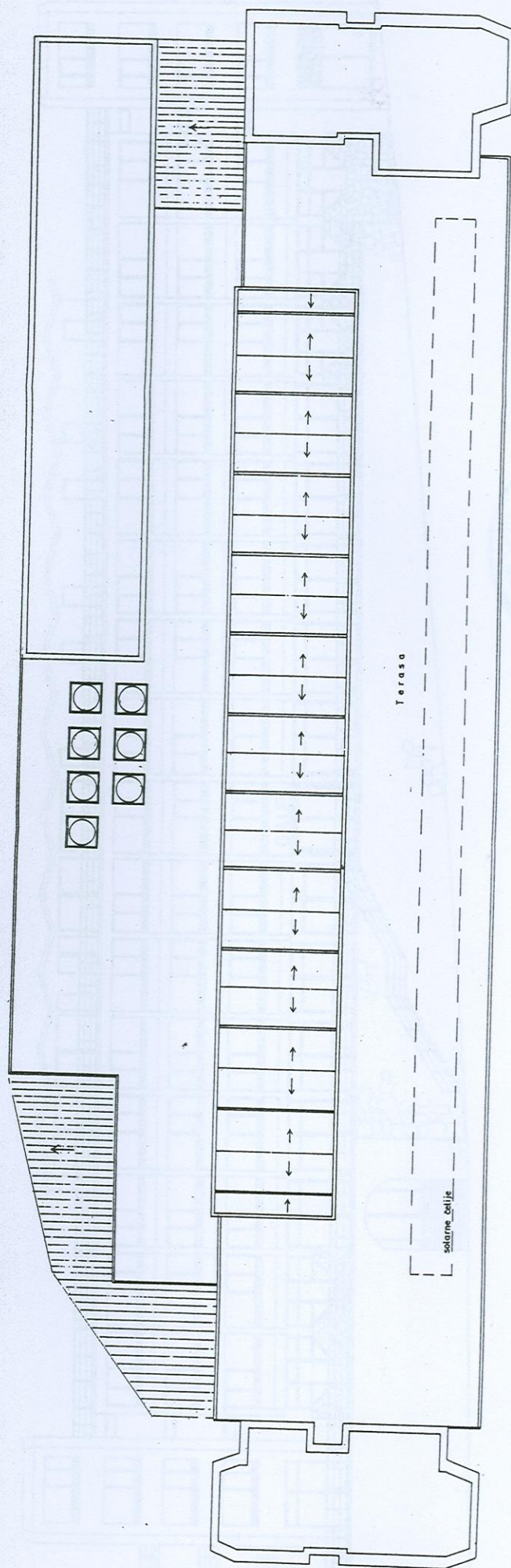


NOVO PROJEKTIRANO STANJE

GORAN TLOČRT NADGRADA

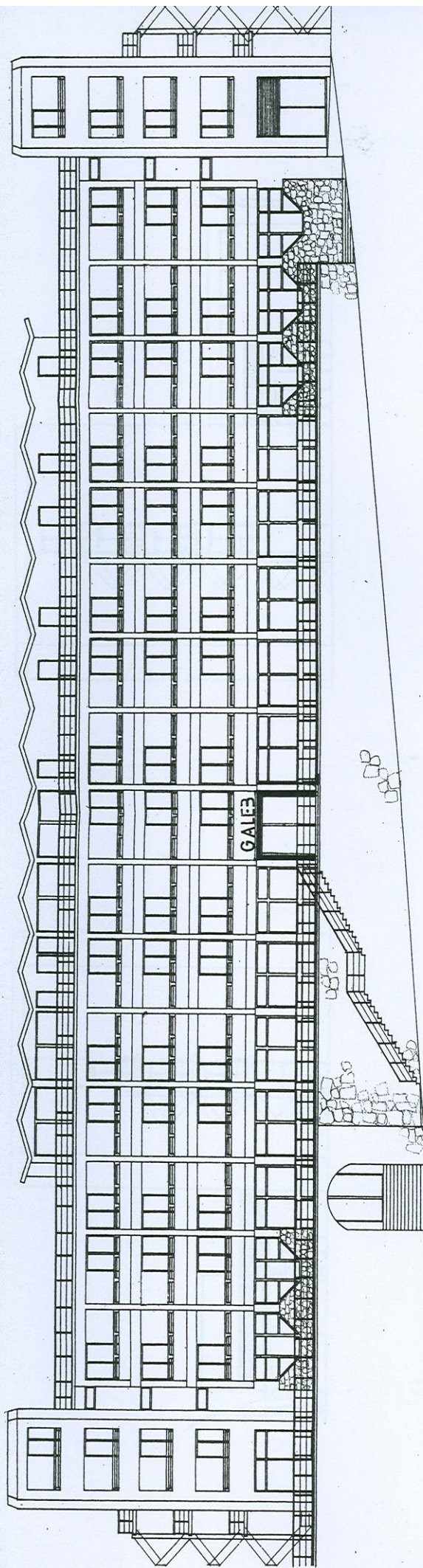
Mj. 1:200





NOVO PROJEKTIRANO STANJE TLOČRT KROVNIH PLOHA

Mj. 1:200



NOVO PROJEKTIRANO STANJE

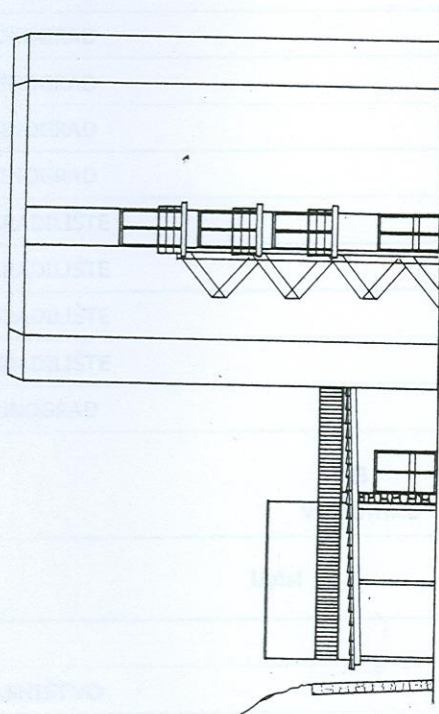
JUŽNO PROČELJE

Mj. 1:200

NOVO PROJEKTIRANO STANJE

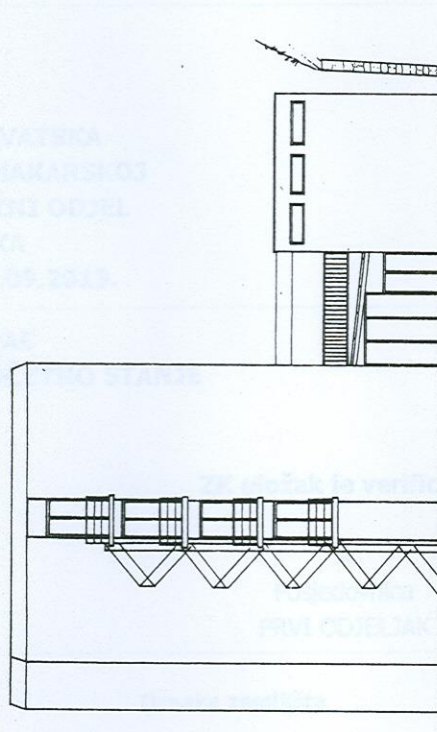
ZAPADNO PROČELJE

Mj. 1:200



NOVOPROJEKTIRANO STANJE
ZAPADNO PROČELJE

Mj. 1:200



NOVOPROJEKTIRANO STANJE
ISTOČNO PROČELJE

Mj. 1:200



Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U MAKARSKOJ
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL
MAKARSKA

Stanje na dan: 02.09.2013.

Katastarska općina: GRADAC

Broj uložka: 1683

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

Aktivne plombe:

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1. 854	VINOGRAD		802			
2. 855/1	VINOGRAD		163			
3. 855/2	VINOGRAD		701			
4. 855/3	VINOGRAD		463			
5. 855/4	VINOGRAD		745			
6. 855/5	VINOGRAD		363			
7. 856/1	VINOGRAD		453			
8. 856/2	VINOGRAD		331			
9. 864/1	VINOGRAD		194			
10. 864/2	VINOGRAD		176			
11. 865	GRADILIŠTE		300			
12. 866/1	GRADILIŠTE		171			
13. 866/2	GRADILIŠTE		202			
14. 866/3	GRADILIŠTE		403			
15. 867	VINOGRAD		884			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1. DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		



2.1. a kao nosilac prava korištenja uknjižuje se:

1. SLOŽENA ORGANIZACIJA UDRUŽENOG RADA "TITOVI RUDNICI UGLJA" U TUZLI

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			



Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija

**REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U MAKARSKOJ
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL
MAKARSKA**

Stanje na dan: **02.09.2013.**

Katastarska općina: **GRADAC**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-3624/2007
Aktivne plombe:

Broj uloška: **1470**

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	868	VINOGRAD	1240			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 18/108		
1.	ŠUTIĆ JOZO POK. MIHE	
2. UDIO 18/108		
1.	ŠUTIĆ JAKOV POK. MIHE	
3. UDIO 18/108		
1.	ŠUTIĆ NEDILJKO POK. MIHE	
4. UDIO 18/108		
1.	ŠUTIĆ PERICA POK. MIHE	
5. UDIO 12/108		
1.	ŠUTIĆ DANICA POK.JURE	
6. UDIO 6/108		
1.	ŠUTIĆ LENKE POK.JURE	
7. UDIO 4/108		
1.	ŠUTIĆ ANA UD. BALDE	
8. UDIO 3/108		
2.	STIPIĆ ANA JADRANSKA 149, GRADAC	



9. UDIO 3/108

1. ŠUTIĆ MARIO POK. BALDE

10. UDIO 1/108

1. ŠUTIĆ MILORAD GRADAC, JADRANSKA 149

11. UDIO 1/108

1. ŠUTIĆ MARIJO GRADAC, JADRANSKA 149

12. UDIO 2/108

1. NOVOVIĆ BOŽENKA GRADAC, A. K. MIOŠIĆA 149

13. UDIO 2/108

1. ŠUTIĆ SENKA GRADAC, KAČIĆEVA 12

14. UDIO 2/108

1. ŠARANAC ZLATA GRADAC, KAČIĆEVA 12

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			



Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

**REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U MAKARSKOJ
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL
MAKARSKA**

Stanje na dan: **02.09.2013.**

Katastarska općina: **GRADAC**
Broj zadnjeg dnevnika: **POČETNO STANJE**
Aktivne plombe:

Broj uložka: **1560**

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	869	ORANICA I ŠUMA	1366			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 3/8		
1. KORLIAN JURE POK. ŠIMUNA		
2. UDIO 3/8		
1. KORLIAN ANTE POK. ŠIMUNA		
3. UDIO 1/8		
1. KORLIAN ANA POK. ŠIMUNA		
4. UDIO 1/8		
1. KORLIAN MANDA POK. ŠIMUNA		

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
	Tereta nema!		



R E P U B L I K A H R V A T S K A
OPĆINA PLOČE

OPĆINSKI SEKRETARIJAT ZA POSLOVE UPRAVE

Odjel za građevinarstvo, stambene i komunalne
poslove i zaštitu čovjekove okoline, VO. OP.

Klasa: UP/I-361-04/91-01/21

Urbroj: 2165-02-03-91-2

P l o č e , 23.07.1991. godine

X
KUDINCI MAKOG UGLJA »BURBE«
U BURDEVIKU
RAVNA ZAJEDNICA ODMARALI
»ĐURO SALAJ« GRADAC

Broj: 03-220/91
Dne 25. 7. 1991. g.

Odjel za građevinarstvo, stambene i komunalne poslove i
zaštitu čovjekove okoline Općinskog sekretarijata za poslove
uprave općine P l o č e , nadležan na temelju člana 84. Zakona
o izgradnji objekata ("Narodne novine" Službeni list SRH broj
54/86) a povodom zahtjeva "Hotela Đuro Salaj"
iz Gradca n/m upućenog ovom organu radi izdavanja
dozvole za upotrebu za objekt "Hotel Đuro Salaj"

i z d a j e slijedeću

DOZVOLU ZA UPOTREBU

I

D o z v o l j a v a s e RZ "Đuro Salaj"-Gradac n/m,
upotreba objekta Hotela "Đuro Salaj", izgrađenog u Gradcu n/m,
prema građevinskoj dozvoli broj UP/I-02-149-82. od 25. ožujka
1982. godine i izmjeni iste, broj UP/I-02-248/1-1983. od 9. lipnja
1983. godine, izdatih od strane ovog Sekretarijata.

II

Dozvola za upotrebu se daje pod uvjetima utvrđenim u
Zapisniku Komisije za tehnički pregled od 19.07.1991. godine.

III

Investitor je dužan izgrađeni objekt upisati u zemljišne
knjige.



2002

Slijedom iznjetog a po prijedlogu Komisije ovaj organ je odlučio kao u dispozitivu ove dozvole za upotrebu.

Zalba se podnosi u roku od 15 dana od dana prijema
otpravka građevinske dozvole, neposredno ili se šalje poštom
a može se izjaviti i usmeno na zapisnik kod ovog organa.
Zalba se taksira sa 50,00 din. administrativne takse.

Dragan Drašković



- Shawnee*

11411

~~Ustavni~~ zaovjeravanje)

datum 24-09-2009

čakopijom napisanim pisačom

11. ~~10.11.2017~~ hemijskom olovkom/kompjuterom

— stranica, a neta — od

OK - ne

207a:

REŠENJE JE PRAVOMOĆNO 08. 08. 1991

OPĆINA KUPČEVO
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU

20 07

državni službenik



SOCCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA KARDELJEVO

Općinski sekretarijat za poslove
Odsjek za upravno pravne i opće poslove

Broj: UP/I-02-149/1-1982

Kardeljevo, 25. ožujka 1982. godine

Odsjek za upravno pravne i opće poslove Općinskog sekretarijata za poslove uprave općine Kardeljevo, nadležan na temelju člana 29. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine SRH", broj 52/81), a povodom zahtjeva SOUR "Titovi rudnici uglja" iz Tuzle - RO Rudnici mrkog ugljena "Djurdjevik" iz Djurdjevika - Radna zajednica Odmarališta "Djuro Salaj" iz GRADCA da se izda građevinska dozvola za uređenje i rekonstrukciju objekta odmarališta "Djuro Salaj" u Gradcu, d a j e

GRADJEVINSKU DOZVOLU

I. - O d o b r a v a s e SOUR "Titovi rudnici uglja" iz Tuzle - RO Rudnici mrkog ugljena "Djurdjevik" iz Djurdjevika - Radna zajednica Odmarališta "Djuro Salaj" iz Gradca kao investitoru rekonstrukcija postojećeg objekta odmarališta "Djuro Salaj" u Gradcu načestića zemlje broj 854, 855/1, 855/2, 855/3, 855/4, 855/4, 855/5, 856/1, 856/2, 864/1, 864/2, 865, 966/1, 866/2, 866/3 i 867 k. o. Gradac,

prema tehničkoj dokumentaciji izradjenoj po

Arching Artitektonski biro Ljubljana Bohoričeva 22a, koja čini sastavio dio ove građevinske dozvole, a koja se sastoji od je ne knjige i to:

a) izvedbeni projekt . mapa 1,

s time da se ustoku izvedbe radova postupi u skladu s u jetima uređenja prostora broj 02-1238/1-1981 od 5. veljače 1982. godine.

II. - Investitor može započeti izvođenje radova po ovom rješenju tek pošto postane pravonožno.

O b r a z l o ž e n j e

SOUR "Titovi rudnici uglja" iz Tuzle - RO Rudnici mrkog ugljena "Djurdjevik" iz Djurdjevika - Radna zajednica Odmarališta "Djuro Salaj" iz Gradca podnijela je zahtjev da joj se izda građevinska dozvola za uređenje i rekonstrukciju postojećeg objekta Odmarališta "Djuro Salaj" iz Gradca.

Uz zahtjev za izdavanja građevinske dozvole investitor je priložio:

a) Tehničku dokumentaciju,

b) Dokaz o pravu korištenja za građevinsko zemljište - Izvada iz zemljišne knjige - Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog sudac u Kardeljevu broj Pi. 228/82 od 19. ožujka 1982. godine,

c) Uvjerjenje o uvjetima uređenja prostora broj 02-1238/1-1981 od 5. veljače 1982. godine od 5. veljače 1982. godine izdane od strane ovog Odjela

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno da je tehnička dokumentacija izradjena u skladu s Zakonom o izgradnji objekata i s uvjetima koji se propisuju zakonom ilib propisom donesenim na osnovu zakona propisani odnosno u skladu s izgradnju konkretnog objekta.



Slijedom iznijetog, odlučeno je kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA:

Protiv ovog rješenja stranka ima pravo žalbe Zajednici općine Split, Sekretarijatu za upravno pravne poslove, Odjelu za urbanizam, građevinarstvo, stambene i komunalne poslove kao drugostepenom organu. Žalba se podnosi u roku od 15 dana od dana prijema otpisane rješenja neposredno ili se šalje poštom ovom Sekretarijatu, a može se izjaviti i usmeno u zapisnik. Žalba se taksira s 40.- dinara po tar. broj 2. Odluke o općinskim administrativnim taksama.

Administrativna taksa u iznosu od 8.400.- dinara uplaćena je putem posebnog naloga za prijenos.



PO OVLAŠTENJU

Ljiljenko Grgurinović

- DNA: ① SOUR "Titovi rudnici uglja" i
- RO Rudnici mrkog ugljena "Djurdjevič" - Djurdjevika -
- Radna zajednica Odmarališta "Djurdjevič" iz Gradca,
2) Građevinska inspekcija,
3) Mjesna zajednica Gradac,
4) Stambeno komunalni SIZ Općine Kardeljevo i
5) a/a.



2/2



OPĆINSTVA I SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA KARĐELJEVO

Općinski sekretarijat za poslove uprave
Odsjek za upravno pravne i opće poslove
Broj: UP/I-02-248/1-1983
Karđeljevo, 9. lipnja 1983. godine

OPĆINA KARĐELJEVO			
Datum	Broj	Prihvat	Podpis
B. 6/83	1037		18/6/83

Odsjek za upravno pravne i opće poslove Općinskog sekretarijata za poslove uprave Općine Karđeljevo, nadležan na temelju člana 29. a u vezi s članom 50. Zakona o izgradnji objekata (" Narodne novine SRH", br. 52/81), a povodom zahtjeva SOUR " Titovi rudnici ugljena " u Tuzli - RO Rudnici mrkog ugljena " Djurdjevin " Djurdjevik - RZ Odmaralište " Djuro Salaj " Gradac da se izda imjena gradjevinske dozvole broj UP/I-02-149/1-1982 od 25. ožujka 1982. godine s kojom joj je odobrena rekonstrukcija odmarališta " Djuro Salaj " u Gradcu, d a j e

IZMJENU GRADJEVINSKE
DOZVOLE

I. - Gradjevinska dozvola broj UP/I-02-149/1-1982 od 25. ožujka 1982. godine mijenja se i g l a s i:

O d o b r a v a s e SOUR " Titovi rudnici ugljena " u Tuzli, RO rudnici mrkog ugljena " Djurdjevik " u Djurdjevik, RZ Odmaralište " Djuro Salaj " iz Gradca rekonstrukcija odmarališta " Djuro Salaj " u Gradcu, na čestici zemlje broj 854, 855/1, 855/2, 855/3, 855/4, 855/5, 856/1, 856/2, 864/1, 864/2, 865, 866/1, 866/2, 866/3 i 867 k.o. Gradac,

prema tehničkoj dokumentaciji izrađenoj po Arhitektonski biro " Arching " Ljubljana, RO " Agens-projekt " Ljubljana, Gradjevinski kombinat Čakovec - GOOR " Projektni biro", IBT Trbovlje - Projektni biro Ljubljana i Zagrebački centar za zaštitu od požara i zaštitu na radu, koja čini sastavni dio ove izmjene gradjevinske dozvole a koja se sastoji od šesnaest knjiga i to:

- Izvedbeni projekt - mapa I, arhitektura i troškovnik
- Izvedbeni projekt - statički račun, pož. nacrti i plan oplote,
- Izvedbeni projekt - detalji novih željeznih ograda žema vrata i prozora,
- Statika,
- Izvedbeni projekt - vodovodna instalacija,



- dj/ Projekt dizala izradjen po " Rade Končar " Zagreb
- g/ Centralno grijanje- razvod ogrjevnog vode,
- i/ Horizontalna kanalizacija PZI,
- j/ Provjetravanje,
- k/ Plinska instalacija,
- l/ Horizontalna kanalizacija - PGD,
- lj/ Vanjsko uredjenje,
- m/ Glavni projekt instalacije,
- n/ Elektroinstalacija toplotne stanice, te izmjena projekta napajanja i elektro grijanja,
- nj/ Mašinski projekt - rekonstrukcija priprema T.V. solarni sistem i
- o/ Klaborat zaštite od požara broj 440/83,

s time da se u toku izvedbe radova postupi u skladu s uvjerenjem o uvjetima uredjenja prostora broj 02-1238/1-1981 od 5. veljače 1982. godine.

II.- U svemu ostalom ostaju na snazi odredbe gradjevinarske dozvole broj UP/I-02-149/1-1982 od 25. ožujka 1982. godine.

III.- Investitor može započeti izvođenje radova po ovom rješenju tek pošto postane pravomoćno.

O b r a z l o ž e n j e

SOVR " Titovi rudnici ugljena " iz Tuzle, RO Rudnici mrkog ugljena " Djurdjevik " iz Djurdjevika, RZ Osmaralište " Dječji ro Sakaj " iz Grada podnjela je zahtjev da se izda izmjenjena gradjevinarska dozvola broj UP/I-02-149/1-1982 od 25. ožujka 1982. godine, Navode da na objektu namjeravaju izvršiti takve izmjene koje mogu utjecati na konstrukciju i stabilnost objekta, sigurnost od požara, te da se bitno mijenjaju sanitarni uvjeti.

Ug zahtjev za izdavanje izmjenjena gradjevinarske dozvole investitor je priložio:

1. Gradjevinarsku dozvolu broj UP/I-02-149/1-1982 od 25. ožujka 1982. godine,
2. Uvjeranje o uvjetima uredjenja prostora izdano od strane ovog Sekretarijata broj 02-1238/1-1981 od 5. veljače 1982. godine,
3. Tehničku dokumentaciju, u pet primjeraka, koja se sastoji svaki primjerak od šesnaest knjiga, prema specifikaciji danoj u točki I dispozitiva ove gradjevinarske dozvole.

U postupku izdavanja izmjenjena gradjevinarske dozvole utvrđeno je da je tehnička dokumentacija izradjena u skladu s uvjetima uredjenja prostora, da nije u suprotnosti s sanitarno-tehničkim i higijenskim propisima, da je dat prikaz pravila izvođenja rada sa ispravama projekta, te da su predviđene mjere zaštite od požara, navedeno je u klaboratu, a izdavanje dozvole odobreno je od ovog Sekretarijata broj 02-1238/1-1982 od 7. lipnja 1983. godine.

Na osnovu člana 66. Statuta JP Elektroprivreda BiH d.d. Sarajevo, ZD RMU Đurđevik d.o.o. Đurđevik, zastupan po direktoru Zijadu Rahimiću, člana 203. Statuta RMU „Banovići“ d.d. u Banovićima, zastupan po direktoru Muneveru Čeragiću, člana 70. Statuta JP Elektroprivreda BiH d.d. Sarajevo, ZD RMU Zenica d.o.o. Zenica, zastupan po direktoru Esadu Čiviću, člana 68. JP Elektroprivreda BiH d.d. Sarajevo, ZD RMU Kakanj d.o.o. Kakanj, zastupan po direktoru Mirsadu Jašarspahiću, člana 67. JP Elektroprivreda BiH d.d. Sarajevo, ZD RMU Breza d.o.o. Breza, zastupan po direktoru Suadu Čosiću, člana 50. Statuta preduzeća Rudarinvest Banovići, zastupanog po direktoru JILAVEL FELIC, člana 117. Statuta preduzeća „Strojna radionica“ Breza, zastupan po direktoru OPACIN HAMZA, člana _____ Statuta RMU „Miljevina“ a.d. Miljevina, zastupanog po direktoru Lazi Đurđević, svi pravni sljednici bivše Složene organizacije udruženog rada „Titovi rudnici uglja“ u Tuzli i člana _____ Statuta „Aluminij“ d.d. Mostar, zastupanog po direktoru Ivi Bradvici, dana 10. 04. 2013. godine, zaključili su:

SPORAZUM

o međusobnim odnosima zajedničara o vlasničkim udjelima na nekretninama

Član 1.

Predmet ovog sporazuma je odredivost suvlasničkih dijelova preduzeća potpisnika ovog sporazuma na nekretninama koje se nalaze u urbanom području Općine Gradac n/m, Republika Hrvatska, a koje su označene kao:

1. k.č. br.866/1 „Vodice“ gradilište u površini od 171 m²,
2. k.č. br. 866/2 „Vodice“ gradilište u površini od 202 m²,
3. k.č. br. 866/3 „Vodice“ gradilište u površini od 403 m²,
4. k.č. br. 864/1 „Vodice“ gradilište u površini od 194 m²,
5. k.č. br. 864/2 „Vodice“ gradilište u površini od 176 m²,
6. k.č. br. 856/1 „Vodice“ gradilište u površini od 453 m²,
7. k.č. br. 856/2 „Vodice“ gradilište u površini od 331 m²,
8. k.č. br. 855/1 „Vodice“ gradilište u površini od 163 m²,
9. k.č. br. 855/2 „Vodice“ gradilište u površini od 701 m²,
10. k.č. br. 855/3 „Vodice“ gradilište u površini od 463 m²,
11. k.č. br. 855/4 „Vodice“ gradilište u površini od 745 m²,
12. k.č. br. 855/5 „Vodice“ gradilište u površini od 363 m²
13. k.č. br. 854 „Vodice“ gradilište u površini od 802 m²,
14. k.č. br. 867 „Vodice“ gradilište u površini od 884 m²
15. k.č. br.865 „Vodice“ gradilište u površini od 300 m²



sa izgrađenim a neuplanjenim građevinskim objektom Hotel „Đuro Salaj“, a koje su upisane u posjedovni list broj 466 Katastarske Općine Gradac i zemljišno knjižni uložak broj 1683 Katastarske Općine Gradac, kao posjed i vlasništvo Složene organizacije udruženog rada „Titovi rudnici uglja“ u Tuzli, sa dijelom 1/1, zatim:

- 16. k.č. br. 868 „Vodica“ oranica u površini od 310 m²,
„Vodica“ maslinjak u površini od 311 m²,
„Vodica“ šuma u površini od 619 m²,

k.č. br. 869 „Vodica“ oranica u površini od 341 m²,
„Vodica“ šuma u površini od 1025 m² upisane u posjedovni list broj 564 Katastarske Općine Gradac, kao posjed Složene organizacije udruženog rada „Titovi rudnici uglja“ u Tuzli sa 1/1.

Svrha ovog sporazuma je uknjižba suvlasničkih i suposjedničkih dijelova u zemljišne knjige kod nadležnog organa.

Član 2.

Društva, pravni sljednici preduzeća Složene organizacije udruženog rada „Titovi rudnici uglja“ u Tuzli, koje je prestalo postojati, i ostali suvlasnici konstatuju i međusobno bezuvjetno priznaju odredivost udjela prava vlasništva i prava na posjed, izgrađenog građevinskog zemljišta sa objektom Hotela „Đuro Salaj“ i svih ostalih pripadaka predmetnog zemljišta i zgrade, koji služe njihovoj upotrebi u procentima, kako je utvrđeno u Samoupravnom sporazumu o udruživanju rada i sredstava u Radnu zajednicu Odmaralište „Đuro Salaj“ u Gradcu n/m, od aprila 1979. godine, kako slijedi:

1. JP Elektroprivreda BiH d.d. Sarajevo, ZD RMU Đurđevik d.o.o. Đurđevik 23,72%
2. JP Elektroprivreda BiH d.d. Sarajevo, ZD RMU Zenica d.o.o. Zenica 20,83%
3. RMU „Banovići“ d.d. Banovići 19,87%
4. JP Elektroprivreda BiH d.d. Sarajevo, ZD RMU Kakanj d.o.o. Kakanj 11,54%
5. JP Elektroprivreda BiH d.d. Sarajevo, ZD RMU Breza d.o.o. Breza 10,26%
6. „Aluminij“ d.d. Mostar sa 7,37%
7. Rudnik mrkog uglja „Miljevina“ sa 3,53%.
8. Preduzeće „Rudarinvest“ Banovići sa 1,60%
9. Preduzeće „Strojna radiona“ Breza sa 1,28%.

Član 3.

Sporazumne strane obavezuju se da će svoje vlasničke udjele na predmetnim nekretninama međusobno usaglasiti i odrediti u idealnim dijelovima.



Fotodokumentacija



1. Pristupni plato i predulaz hotela "Đuro Salaj" – Gradac, Hrvatska



2. Prostor recepcije - oštećeni stropovi i zidovi u pozadini



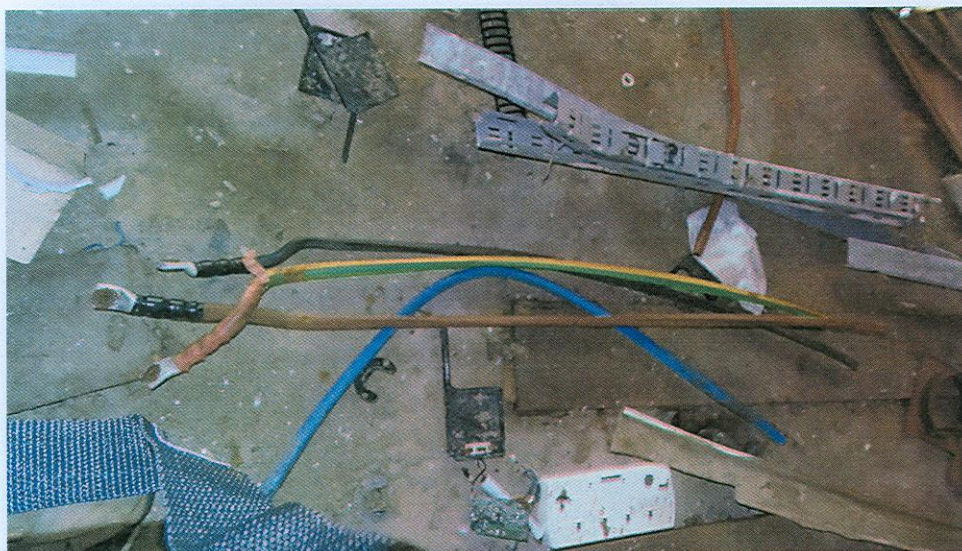


3. Prostor restorana – vidljivi tragovi devastacije-oštećeni stropovi, potrgane instalacije i polupani prozori



4. Prostor recepcije





5. Izolacijski omotač energetskih kabela- bakarna jezgra je izdvojena i prodana na otpadu.



6. Tipičan izgled hodnika na etažama. Stropovi su devastirani zbog čupanja i prodaje bakarnih i aluminijskih instalacija





7. Instalacije su čupane i iz zidova soba





8. Na zidovima soba je vidljivo djelovanje vlage. Oluci su demontirani i ne postoji odvodnja

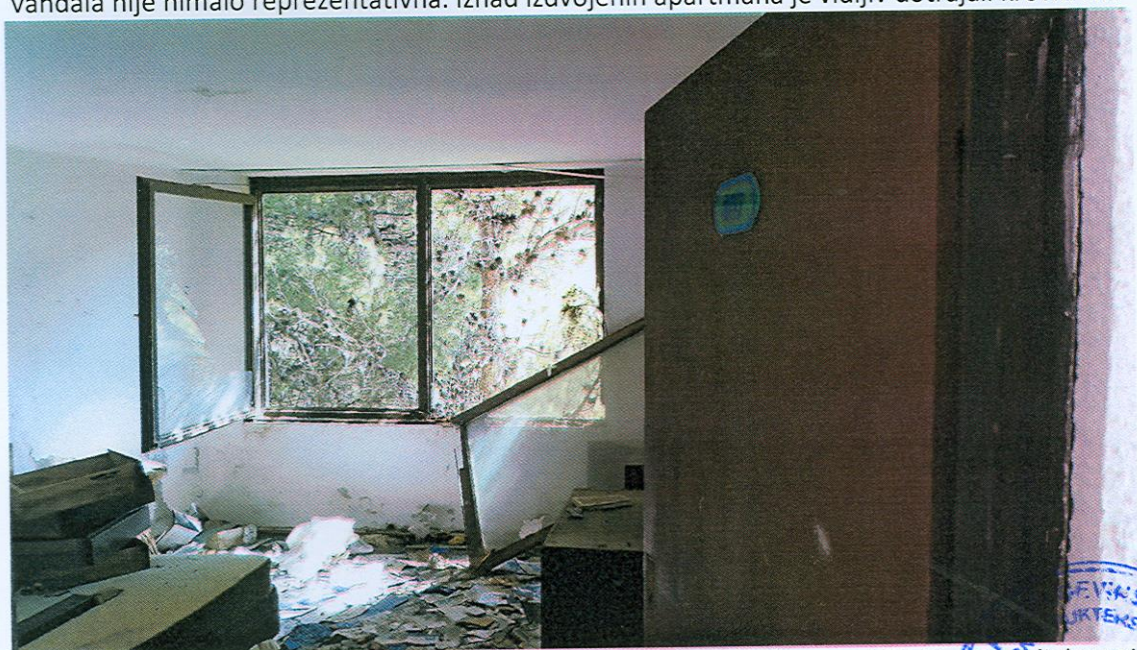


9. **Krovna terasa-** na ploči terase su uočljivi značajni ugibi. Na stropu etaže ispod vidljivi su tragovi vlage. Zbog djelovanja vlage armatura u nosivoj konstrukciji je ugrožena. Pravo stanje stvari moguće je utvrditi tek otvaranjem konstrukcije. Na krovu je potrebno što prije izvršiti rekonstrukciju!





10. Izgled krovne terase- prije devastacije izuzetno atraktivna krovna terasa danas zbog djelovanja vandala nije nimalo reprezentativna. Iznad izdvojenih apartmana je vidljiv dotrajali krovni lim



11. Izgled jednog od dva izdvojena krovna apartmana – na zidovima su vidljivi tragovi djelovanja vlage





12. Devastirani krovni apartmani

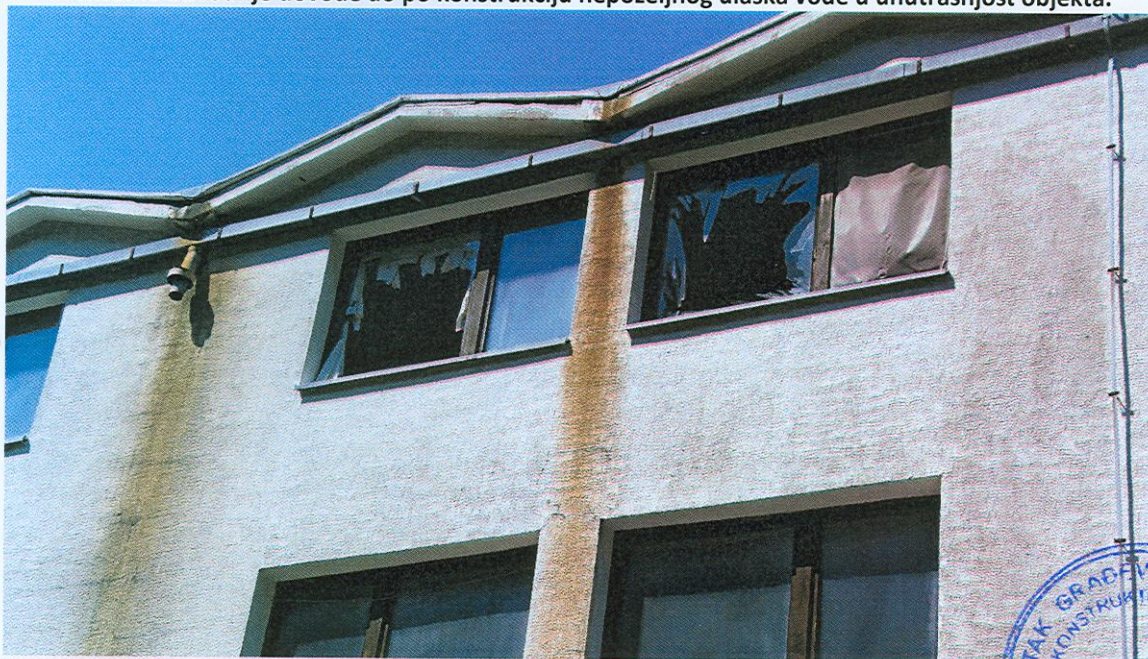


13. Vidljivi tragovi djelovanja vlage na nosivoj konstrukciji u unutrašnjosti objekta





14. Ravni krov iznad restorana u prizemlju – polupani svjetlarnici, oštećena izolacija kao i nepostojanje kvalitetne odvodnje dovode do po konstrukciju nepoželjnog ulaska vode u unutrašnjost objekta.

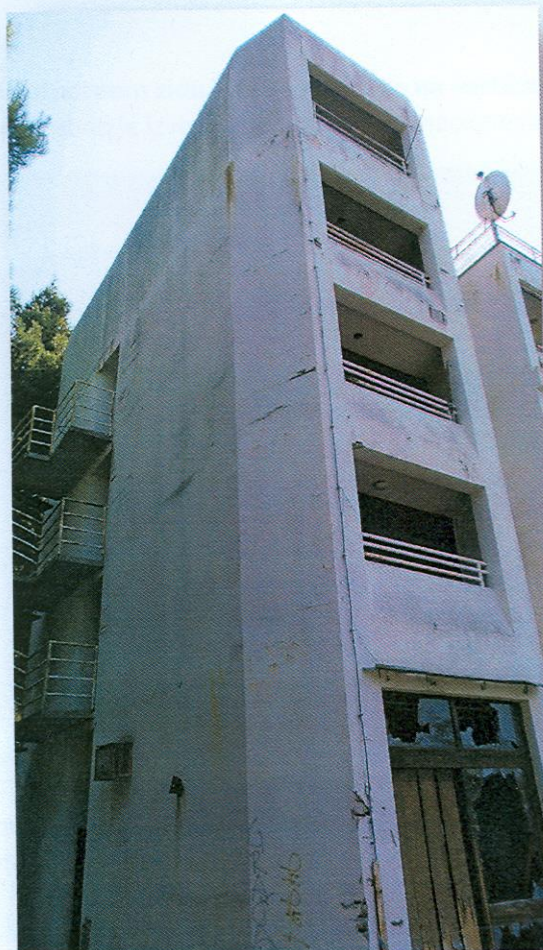


15. Zadnja fasada- pogled sa ravne terase



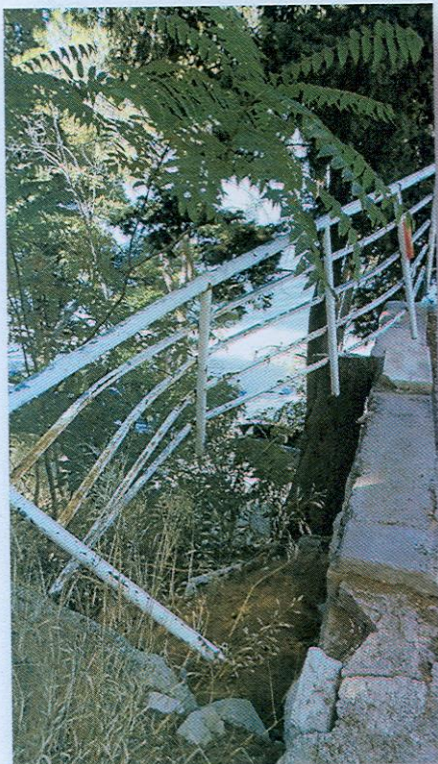


16. Plato ispred ulaza u hotel-zbog neodržavanja vegetacija prorasta između kulir opločnika . Vidljiva su razbijena stakla na fasadi



17. Dograđeni dio objekta (1984 god.)-lijevo je vidljivo protupožarno stubište





17. Oštećena ograda na potpornom zidu lijevo , pukotina na vertikalnom zidu pored pristupnih stepenica – potrebno je izvesti odgovarajuće sanacione radove na objektu



17. Oštećena ograda i armatura – na više mjesta na vanjskim fasadama vidljiva su oštećenja iz kojih izviruje armatura nosive konstrukcije- koju je potrebno sanirati i reprofilirati



