

Ana Markač

2st-825/16

**Pošiljatelj:** Iva Petanjek <iva.petanjek@zg.ht.hr>  
**Poslano:** 14. svibnja 2018. 19:32  
**Primatelj:** Ana Markač  
**Predmet:** Hoteli Biograd  
**Privici:** O20-4 Izvješće stečajnoga upravitelja.doc; Hotel Biograd u stečaju 2018 - dopuna.pdf; Procjena - ul. Franje Tuđmana.pdf

Poštovana,

U prilogu Vam dostavljam izvješće o tijeku stečajnog postupka.

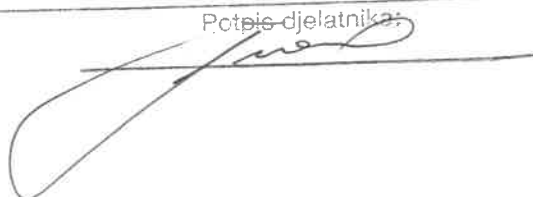
Originale procjena ću dostaviti na Sud, a ovim putem šaljem dopunu procjene i procjenu druge nekretnine radi lakšeg objavljivanja.

Dopunu procjene je bilo potrebno izraditi jer je u međuvremenu rađena parcelacija zemljišta pa su nastale neke nove čestice.

LP, Iva Petanjek

**TRGOVAČKI SUD U ZADRU** *EMIC*  
Primljeno neposredno – preko pošte (obično-preporučeno)  
*14.05* 20 *18*. god. u *1* primjeraka sa  
*2* prilogom i \_\_\_\_\_ rubrika.  
Pismeno stiglo poslati otvoreno – s oštećenim omotom.  
Predano na poštu preporučeno dana \_\_\_\_\_  
20 \_\_\_\_ . god.  
Plaćena pristojba \_\_\_\_\_  
Nedostaje pristojba \_\_\_\_\_  
Priložene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.) \_\_\_\_\_

Potpis djelatnika:



## O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Zadru

Poslovni broj spisa: 2 St-825/16

Dužnik: HOTEL BIOGRAD, putnička agencija d.o.o. Biograd na Moru, Magistrala,  
OIB:59323858911

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

14-05-2018

### I. TIJEK STEČAJNOGA

PRIMLJENO

Na Skupštini vjerovnika održanoj 28. studenog 2017. godine, ponovno je donesena odluka o unovčenju imovine kao prostorne cjeline putem sudske javne dražbe. Odluka je rješenjem od 4. prosinca 2017. godine ukinuta posebno jer ne sadrži sve bitne sastojke propisane odredbom čl. 235 - 237 Stečajnog zakona. Stoga je potrebno sazvati novu skupštinu radi odluke o unovčenju nekretnina izgrađenik na kat.čest. 406/1, 406/2, 406/3, 406/6, 406/7, 406/10, 406/12, 406/14, 406/15, 406/16, 406/17, 406/18, 406/19, 406/20, 406/21, 406/22, 406/23, 406/24, 406/25, 406/26, 406/27, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 418/1, 418/2, 418/3 i 419/1, 419/2, 419/3 sve k.o. Biograd na Moru, na kojoj će biti donesena odluka koja će sadržavati sve bitne sastojke propisane odredbama u slučajevima kada se imovina stečajnog dužnika prodaje kao prostorna cjelina. U međuvremenu je izrađena dopuna procjembenog elaborata radi promjena koje su nastale uslijed provedenih parcelacija.

Procjenjena je i druga nektina stečajnog dužnika izgrađena na kat.čest 774/1, 774/3, 774/4, 774/6, 774/7, 775, sve k.o. Biograd na Moru na iznos od 5.168.685,03 Kn na kojoj razlučno pravo ima upisana RH – Ministarstvo gospodarstva, ravnateljstvo za robne zalihe Zagreb. Skupštini vjerovnika će odlučiti o načinu i uvjetima prodaje.

Pribavljena je procjena osobnog vozila PEUGEOT 307., broj šasije VF33CRHSB82758214, godina proizvodnje 2002. Vozilo je procjenjeno na iznos od 14.000,00 kn + PDV. Za vozilo je upisana zabrana otuđenja pa je razlučnom vjerovniku Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zadar poslano priopćenje o namjeri otuđenja vozila zajedno s prijedlogom oglasa za prikupljane pisanih ponuda da se potvrdi predloženo ili da predloži unovčenje predmeta na način za koji smatra da bi za njega bio povoljniji.

### II. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U daljnjem tijeku stečajnog postupka stečajna upraviteljica će predložiti sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o unovčenju nekretnina stečajnog dužnika.

Mjesto i datum:  
Zagreb, 14.5.2018.

Stečajna upraviteljica:  
Iva Petanjek, dipl.oec.

# Marino Beverin dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina

ZADAR, Vukovarska 3e, tel. 023/327 035, mob. 098/806 098

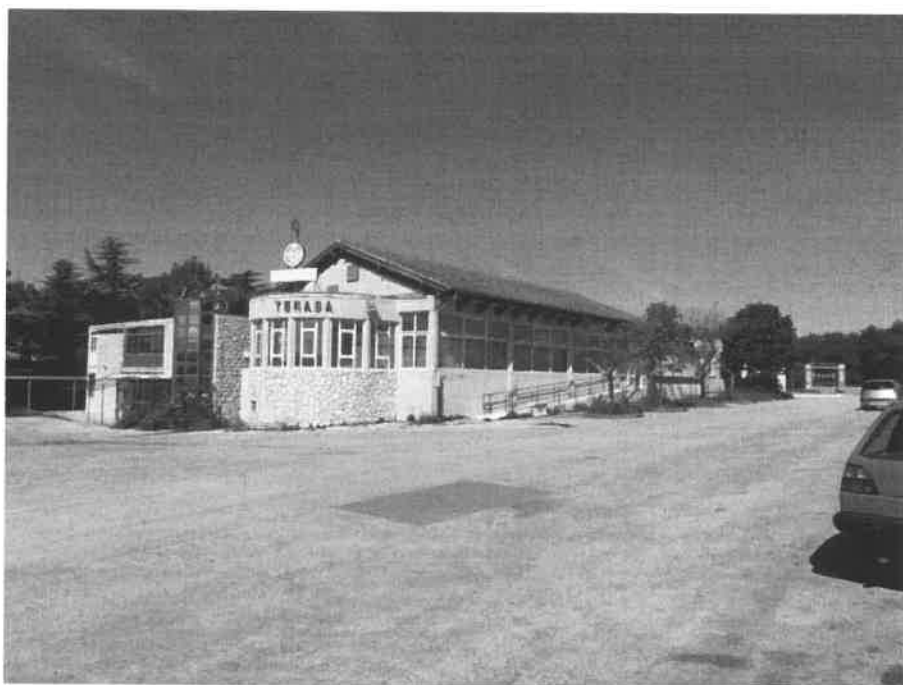
E-mail: sudski-vjestak-beverin@zd.t-com.hr



Broj predmeta: **26/2018**

Zadar, 24. travnja 2018. godine

## PROCJEMBENI ELABORAT - DOPUNA



Vrsta nekretnina:	POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE
Lokacija / adresa:	BIOGRAD NA MORU, Jadranska cesta 1
Oznake čestica:	Više čestica - 406/1 i dr., k.o. Biograd na Moru
Naručitelj:	HOTEL BIOGRAD PUTNIČKA AGENCIJA D.O.O. U STEČAJU - stečajna upraviteljica
Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina
Tržišna vrijednost nekretnina:	19.547.000,00 kn

Procjenitelj:  
Marino Beverin, dipl. inž. građ.  
Stalni sudski vještak i  
procjenitelj nekretnina

**SADRŽAJ :**

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU
2. ZADATAK VJEŠTAKA
3. OPĆI PODACI
4. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA
5. TEHNIČKI OPIS
6. ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA
7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
8. MIŠLJENJE I IZJAVA VJEŠTAKA
9. FOTODOKUMENTACIJA
10. PRILOZI

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zadru  
Zadar, Ulica plemića Borelli 9  
Predsjednik suda  
Broj: 4. Su-560/16  
Zadar, 12. prosinca 2016.

### RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

### riješio je

1. Marino Beverin, dipl. ing. građ., iz Zadra, Vukovarska 3 E, rođen 8. prosinca 1958. u Salima, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 12. prosinca 2016. na rok od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje

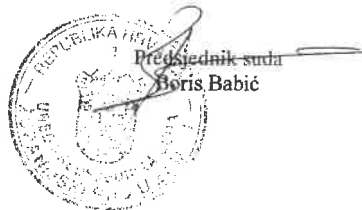
Dana 10. listopada 2016. Marino Beverin, dipl. ing. građ., iz Zadra, podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: potvrde o stručnom usavršavanju, popis izvršenih vještačenja, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja Allianz Zagreb d.d. broj: 1500-172702734, preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-484/12 od 10. prosinca 2012.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su:484/12, utvrđeno je da je Marino Beverin, dipl. ing. građ., iz Zadra, ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina s danom 10. prosinca 2012. na rok od četiri godine.

Dostavljenom policom osiguranja Allianz Zagreb d.d. broj 1500-172702734 utvrđeno je da je osiguranik Marino Beverin osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. siječnja 2016. do 1. siječnja 2017. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



## 2. ZADATAK VJEŠTAKA

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je procjena vrijednosti poslovnih zgrada i zemljišta u Biogradu na Moru, Jadranska cesta 1.

Radi izrade Nalaza i mišljenja dana 3. svibnja 2017. godine, proveden je postupak osiguranja dokaza o stanju nekretnina očevitom na licu mjesta, na nekretninama oznake kat. čest. 406/1, 406/2, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 418/1, 418/2, 418/3, 419/1, 419/2, 419/3, 406/3, 406/6, 406/7, 406/10, 406/12, 406/14, 406/15, 406/16, 406/17, 406/18, 406/19, 406/20, 406/21, 406/22, 406/23, 406/24, 406/25, 406/26 i 406/27 sve k.o. Biograd na Moru .

## 3. OPĆI PODACI

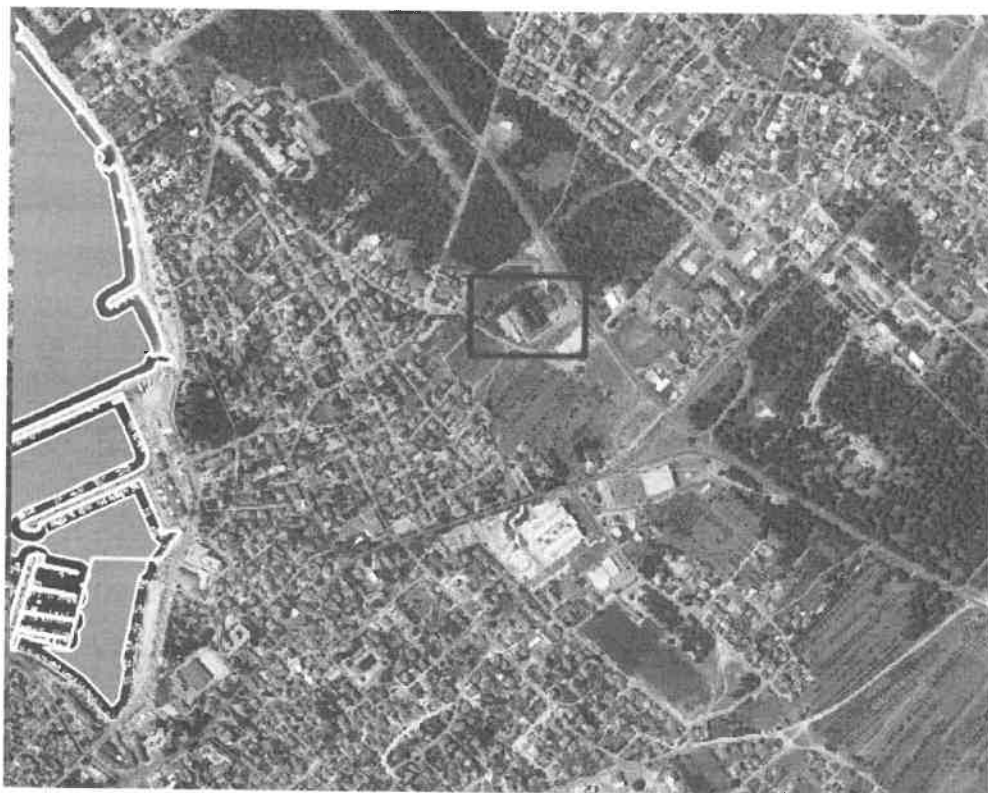
Z.K. izvadci:	Općinski sud u Zadru - Zemljišno knjižni odjel Biograd na Moru
Katastarska općina:	Biograd na Moru
Oznaka čestica:	k.č. 406/1, 406/2, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 418/1, 418/2, 418/3, 419/1, 419/2, 419/3, 406/3, 406/6, 406/7, 406/10, 406/12, 406/14, 406/15, 406/16, 406/17, 406/18, 406/19, 406/20, 406/21, 406/22, 406/23, 406/24, 406/25, 406/26 i 406/27 sve k.o. Biograd na Moru
Zemljišnoknjižni uloži:	545, 546, 1371, 9599, 9600, 9601, 9602, 9603, 9604, 9605, 9606, 9607, 9608, 9609, 9610, 9611, 9612 i 9613
Opis nekretnina:	Poslovne zgrade i zemljište
Lokacija / adresa:	BIOGRAD NA MORU, Jadranska cesta 1
Površina zemljišta:	17.589 m <sup>2</sup>

## LEGALITET

Centralna zgrada, prizemni paviljon, katni paviljon i samostojeći apartmani i praonica nemaju upisane nikakve zabilježbe u zemljišnoj knjizi vezane za legalnost istih, te smatram da imaju potreban legalitet u prostoru.

### LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalaze se u Biogradu na Moru. Lokacija nekretnina je dobra u neposrednoj blizini Jadranske magistrale (državna cesta D-8).



**OPĆENITO O PROCJENI**

Datum kakvoće: 24. travnja 2018. godine

Datum vrednovanja: 24. travnja 2018. godine

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Nalaz i mišljenje izrađeni su u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

**Građevinski propisi:**

- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13)
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13)

**Propisi o vrednovanju:**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/2015)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N. 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m; etalonske građevine (N.N. 59/10)

**Propisi o vlasništvu:**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

**Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (N.N. 48/14)**

**Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N. 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)**

**Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**



#### **4. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA**

##### **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM**

Tržišna vrijednost troškovnom metodom je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nakretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunava zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

##### **Nova građevinska vrijednost**

Nova građevinska vrijednost je vrijednost svih radova i materijala te svih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>5</sup> NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

- Vrijednost građevinskog zemljišta - određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
- Troškovi komunalnog doprinosa - određuje se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>2</sup>; sagrađene građevine,
- Troškovi vodnog doprinosa - određuje se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa,
- Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškova nadzora,
- Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse,
- Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme, te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuje se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena radova u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih procjenitelju dostupnih podataka,
- Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture - određuje se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

##### **Sadašnja građevinska vrijednost**

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osniva uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

##### **Zaključak:**

**Obzirom na vrstu nekretnina i dostupne podatke, vrijednost predmetnih nekretnina odredit ću kombinacijom POREDBENE METODE za zemljište i TROŠKOVNE METODE za građevine.**

#### **5. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINA**

Predmet procjene su poslovne zgrade u vlasništvu Hotel Biograd putnička agencija d.o.o. u stečaju.

##### **CENTRALNA ZGRADA**

###### **OPĆENITO**

- Godina izgradnje: 1985. g. , kompletna adaptacija 2000. g.
- Katnost: Prizemlje i kat

###### **KONSTRUKCIJA**

- Temelji: Betonski i armiranobetonski
- Nosiva konstrukcija: Armiranobetonska sa zidovima od blok opeke
- Pregradni zidovi: Šuplja opeka
- Međukatna konstrukcija: Armiranobetonska puna ploča
- Krovšte i pokrov: Dvostrešno drveno pokriveno crijepom ili AB ploča sa izolacijama

###### **ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA**

- Pročelje: Ožbukano i obojeno
- Obrada podova: Keramičke pločice i parket
- Obrada zidova: Ožbukani i obojeni ili zidne keramičke pločice
- Obrada stropova: Ožbukani i obojeni
- Unutarnja stolarija: Drvena furnirana i obojena
- Vanjska stolarija: Drvena ostakljena ili metalna ostakljena

###### **INSTALACIJE I PRIKLJUČCI**

- Vodovod: Instalacije razvedena i priključena na gradski vodovod
- Kanalizacija: Instalacije razvedene i priključene na gradsku kanalizaciju
- Struja: Instalacije razvedene i priključene gradsku električnu mrežu
- Grijanje: Centralno grijanje

###### **STANJE - ODRŽAVANJE**

- Tehničko stanje loše zbog višegodišnje neupotrebe zgrade. Održavanje neredovito.

###### **INFRASTRUKTURA**

- Zgrada je izgrađena na komunalno opremljenoj parceli. Prometna povezanost je vrlo dobra dva priključka na državnu cestu D-8.

##### **PRIZEMNI PAVILJON**

###### **OPĆENITO**

- Godina izgradnje: 1968. g. , kompletna adaptacija 2000. g.
- Katnost: Prizemlje

###### **KONSTRUKCIJA**

- Temelji: Betonski
- Nosiva konstrukcija: Armiranobetonska sa zidovima od blok opeke
- Pregradni zidovi: Šuplja opeka
- Međukatna konstrukcija: Armiranobetonska puna ploča
- Krovšte i pokrov: Ravna armiranobetonska ploča s izolacijama

###### **ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA**

- Pročelje: Ožbukano i obojeno

- Obrada podova: Keramičke pločice i parket
  - Obrada zidova: Ožbukani i obojeni ili zidne keramičke pločice
  - Obrada stropova: Ožbukani i obojeni
  - Unutarnja stolarija: Drvena furnirana i obojena
  - Vanjska stolarija: Drvena ostakljena ili metalna ostakljena
- INSTALACIJE I PRIKLJUČCI**
- Vodovod: Instalacije razvedena i priključena na gradski vodovod
  - Kanalizacija: Instalacije razvedene i priključene na gradsku kanalizaciju
  - Struja: Instalacije razvedene i priključene gradsku električnu mrežu
  - Grijanje: Centralno grijanje

#### STANJE - ODRŽAVANJE

- Tehničko stanje loše zbog višegodišnje neupotrebe zgrade. Održavanje neredovito.

#### INFRASTRUKTURA

- Zgrada je izgrađena na komunalno opremljenoj parceli. Prometna povezanost je vrlo dobra dva priključka na državnu cestu D-8.

### KATNI PAVILJON

#### OPĆENITO

- Godina izgradnje: 1968. g. , kompletna adaptacija 2000. g.
- Katnost: Prizemlje i kat

#### KONSTRUKCIJA

- Temelji: Betonski
- Nosiva konstrukcija: Armiranobetonska sa zidovima od blok opeke
- Pregradni zidovi: Šuplja opeka
- Međukatna konstrukcija: Armiranobetonska puna ploča
- Krovšte i pokrov: Ravna armiranobetonska ploča s izolacijama

#### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

- Pročelje: Ožbukano i obojeno
- Obrada podova: Keramičke pločice i parket
- Obrada zidova: Ožbukani i obojeni ili zidne keramičke pločice
- Obrada stropova: Ožbukani i obojeni
- Unutarnja stolarija: Drvena furnirana i obojena
- Vanjska stolarija: Drvena ostakljena ili metalna ostakljena

#### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- Vodovod: Instalacije razvedena i priključena na gradski vodovod
- Kanalizacija: Instalacije razvedene i priključene na gradsku kanalizaciju
- Struja: Instalacije razvedene i priključene gradsku električnu mrežu
- Grijanje: Centralno grijanje

#### STANJE - ODRŽAVANJE

- Tehničko stanje loše zbog višegodišnje neupotrebe zgrade. Održavanje neredovito.

#### INFRASTRUKTURA

- Zgrada je izgrađena na komunalno opremljenoj parceli. Prometna povezanost je vrlo dobra dva priključka na državnu cestu D-8.

### SAMOSTOJEĆI APARTMANI I PRAONICA RUBLJA

#### OPĆENITO

- Godina izgradnje: 1968. g. , kompletna adaptacija 2000. g.

- Katnost: Prizemlje i kat

#### KONSTRUKCIJA

- Temelji: Betonski
- Nosiva konstrukcija: AB skelet sa zidovima od kamena
- Pregradni zidovi: Šuplja opeka
- Međukatna konstrukcija: Armiranobetonska puna ploča
- Krovšte i pokrov: Ravna armiranobetonska ploča s izolacijama

#### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

- Pročelje: Ožbukano i obojeno
- Obrada podova: Keramičke pločice i parket
- Obrada zidova: Ožbukani i obojeni ili zidne keramičke pločice
- Obrada stropova: Ožbukani i obojeni
- Unutarnja stolarija: Drvena furnirana i obojena
- Vanjska stolarija: Drvena ostakljena ili metalna ostakljena

#### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- Vodovod: Instalacije razvedena i priključena na gradski vodovod
- Kanalizacija: Instalacije razvedene i priključene na gradsku kanalizaciju
- Struja: Instalacije razvedene i priključene gradsku električnu mrežu
- Grijanje: Centralno grijanje

#### STANJE - ODRŽAVANJE

- Tehničko stanje loše zbog višegodišnje neupotrebe zgrade. Održavanje neredovito.

#### INFRASTRUKTURA

- Zgrada je izgrađena na komunalno opremljenoj parceli. Prometna povezanost je vrlo dobra dva priključka na državnu cestu D-8.

**6. ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA****POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

R. br.	Broj kat. čest.	Opis zemljišta	Vlasnik/založni vjerovnik	Površina m <sup>2</sup>	Broj ZK ul.	Površina m <sup>2</sup>
1	406/1	Ukupno	MAXIMA D.O.O.		9599	4.907,00
		Dvorište		1.444,00		
		Put		375,00		
		Dvorište		88,00		
		Maslinik		3.000,00		
2	406/2	Ukupno	MAXIMA D.O.O.		545	39,00
		Put		39,00		
3	407	Ukupno	MAXIMA D.O.O.		545	1.606,00
		Poslovna zgrada		31,00		
		Poslovna zgrada		443,00		
		Poslovna zgrada		539,00		
		Poslovna zgrada		419,00		
		Poslovna zgrada		174,00		
4	408	Ukupno	MAXIMA D.O.O.		545	31,00
		Kuća		31,00		
5	409	Ukupno	MAXIMA D.O.O.		545	33,00
		Kuća		33,00		
6	410	Ukupno	MAXIMA D.O.O.		545	34,00
		Kuća		34,00		
7	411	Ukupno	MAXIMA D.O.O.		545	33,00
		Kuća		33,00		
8	412	Ukupno	MAXIMA D.O.O.		545	32,00
		Kuća		32,00		
9	413	Ukupno	MAXIMA D.O.O.		545	33,00
		Kuća		33,00		
10	414	Ukupno	MAXIMA D.O.O.		545	95,00
		Kuća		95,00		
11	415	Ukupno	MAXIMA D.O.O.		545	41,00

		Kuća		41,00		
12	416	Ukupno	MAXIMA D.O.O.		545	396,00
		Maslinik		396,00		
13	418/1	Ukupno	MAXIMA D.O.O.		545	405,00
		Put		405,00		
14	418/2	Ukupno	MAXIMA D.O.O.			175,00
		Put		175,00		
15	418/3	Ukupno	MAXIMA D.O.O.			18,00
		Put		18,00		
16	419/1	Ukupno	MAXIMA D.O.O.			696,00
		Pašnjak		696,00		
17	419/2	Ukupno	MAXIMA D.O.O.			253,00
		Pašnjak		253,00		
18	419/3	Ukupno	MAXIMA D.O.O.			19,00
		Pašnjak		19,00		
19	406/3	Ukupno	MAXIMA D.O.O.		9600	4.312,00
		Maslinik		881,00		
		Dvorište		3.417,00		
		Gosp. zgrada		14,00		
20	406/24	Ukupno	MAXIMA D.O.O.		9601	1.004,00
		Dvorište		1.004,00		
UKUPNO			MAXIMA D.O.O.			14.162,00
21	406/6	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O./ RH Minist.. financija		1371	739,00
		Temelji		10,00		
		Put		729,00		
22	406/25	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O./ RH Minist.. financija		1371	58,00
		Put		58,00		
23	406/26	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O./ RH Minist.. financija		1371	11,00
		Put		11,00		
24	406/27	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O./ RH Minist.. financija		1371	11,00
		Put		11,00		

25	406/7	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O./ CREDO BANKA / HBOR		546	2.075,00
		Dvorište		5,00		
		Temelji		186,00		
		Dvorište		1.263,00		
		Kuća		621,00		
26	406/10	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O.		9602	135,00
		Dvorište		135,00		
27	406/12	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O.		9603	6,00
		Dvorište		6,00		
28	406/14	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O.		9604	46,00
		Dvorište		46,00		
29	406/15	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O.		9605	44,00
		Dvorište		44,00		
30	406/16	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O.		9606	27,00
		Dvorište		27,00		
31	406/17	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O.		9607	79,00
		Dvorište		79,00		
32	406/18	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O.		9608	23,00
		Dvorište		23,00		
33	406/19	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O.		9609	23,00
		Dvorište		23,00		
34	406/20	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O.		9610	20,00
		Dvorište		20,00		
35	406/21	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O.		9611	70,00
		Dvorište		70,00		
36	406/22	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O.		9612	38,00
		Dvorište		38,00		
37	406/23	Ukupno	HOTEL BIOGRAD D.O.O.		9613	22,00
		Dvorište		22,00		
UKUPNO			HOTEL BIOGRAD D.O.O.			3.427,00
SVEUKUPNO						17.589,00

**NETO KORISNA POVRŠINA (NKP) ZGRADA**

Površine prostorija i visine istih uzete su iz Elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina Broj predmeta: 66/2009, od 18. kolovoza 2009. godine koji sam ja napravio. Nakon toga nije bilo nikakvih dogradnji i rekonstrukcija predmetnih zgrada.

R. br.	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Koef.	NKP (m <sup>2</sup> )	Vis. (m)	BV (m <sup>3</sup> )
<b>1. CENTRALNA ZGRADA</b>						
<b>PRIZEMLJE</b>						
1	Ostakljeni ulaz	6,60	1,00	6,60	3,00	19,80
2	Aperitiv bar i recepcija	121,40	1,00	121,40	3,00	364,20
3	Sanitarni čvor muški	11,20	1,00	11,20	3,00	33,60
4	Sanitarni čvor ženski	8,70	1,00	8,70	3,00	26,10
5	Šank	6,80	1,00	6,80	3,00	20,40
6	Ured recepcije	9,76	1,00	9,76	3,00	29,28
7	Sala 1	102,40	1,00	102,40	3,00	307,20
8	Kuhinja	151,20	1,00	151,20	3,00	453,60
9	Aperitiv bar	6,00	1,00	6,00	3,00	18,00
10	Sala 2	172,20	1,00	172,20	3,00	516,60
<b>UKUPNO PRIZEMLJE</b>		<b>596,26</b>		<b>596,26</b>		<b>1.788,78</b>
<b>PRVI KAT</b>						
1	Stepenice i hodnik	31,00	1,00	31,00	3,00	93,00
2	Soba 12 x 12,60 m <sup>2</sup>	151,20	1,00	151,20	3,00	453,60
3	Predsoblje 13 x 2,28 m <sup>2</sup>	29,64	1,00	29,64	3,00	88,92
4	Kupaonica 13 x 2,88 m <sup>2</sup>	37,44	1,00	37,44	3,00	112,32
5	Ured direktora	16,20	1,00	16,20	3,00	48,60
6	Hodnik	50,46	1,00	50,46	3,00	151,38
7	Soba	11,34	1,00	11,34	3,00	34,02
8	Kupaonica	4,48	1,00	4,48	3,00	13,44
9	Domaćice	12,78	1,00	12,78	3,00	38,34
10	Soba	12,15	1,00	12,15	3,00	36,45
11	Predsoblje	1,80	1,00	1,80	3,00	5,40
12	Kupaonica	2,88	1,00	2,88	3,00	8,64
<b>UKUPNO PRVI KAT</b>		<b>361,37</b>		<b>361,37</b>		<b>1.084,11</b>
<b>UKUPNO CENTRALNA ZGRADA</b>		<b>957,63</b>		<b>957,63</b>		<b>2.872,89</b>



2. PRIZEMNI PAVILJON						
1	Kotlovnica	37,20	1,00	37,20	3,00	111,60
2	Terasa natkrivena	56,00	0,50	28,00	3,00	168,00
3	Terasa natkrivena	56,00	0,50	28,00	3,00	168,00
4	Soba 8 x 10,80 m <sup>5</sup>	86,40	1,00	86,40	3,00	259,20
5	Predsoblje 8 x 3,12 m <sup>5</sup>	24,96	1,00	24,96	3,00	74,88
6	Kupaonica 8 x 3,15 m <sup>5</sup>	25,20	1,00	25,20	3,00	75,60
7	Prodajni prostor	35,96	1,00	35,96	3,00	107,88
8	Skladište	9,45	1,00	9,45	3,00	28,35
9	Sanitarni čvor	3,36	1,00	3,36	3,00	10,08
UKUPNO PRIZEMNI PAVILJON		334,53		278,53		1.003,59
3. KATNI PAVILJON						
PRIZEMLJE						
1	Stepenice	6,76	0,50	3,38	3,00	20,28
2	Terasa natkrivena	56,00	0,50	28,00	3,00	168,00
3	Soba 10 x 12,60 m <sup>5</sup>	126,00	1,00	126,00	3,00	378,00
4	Predsoblje 10 x 3,18 m <sup>5</sup>	31,80	1,00	31,80	3,00	95,40
5	Kupaonica 10 x 3,05 m <sup>5</sup>	30,50	1,00	30,50	3,00	91,50
6	Terasa natkrivena	56,00	0,50	28,00	3,00	168,00
APARTMAN						
7	Hodnik	7,18	1,00	7,18	3,00	21,54
8	Kupaonica	3,50	1,00	3,50	3,00	10,50
9	Soba	10,20	1,00	10,20	3,00	30,60
10	Soba	10,20	1,00	10,20	3,00	30,60
UKUPNO PRIZEMLJE		338,14		278,76		1.014,42
PRVI KAT						
1	Stepenice	6,76	0,50	3,38	3,00	20,28
2	Terasa natkrivena	56,00	0,50	28,00	3,00	168,00
3	Soba 10 x 12,60 m <sup>5</sup>	126,00	1,00	126,00	3,00	378,00
4	Predsoblje 10 x 3,18 m <sup>5</sup>	31,80	1,00	31,80	3,00	95,40
5	Kupaonica 10 x 3,05 m <sup>5</sup>	30,50	1,00	30,50	3,00	91,50
6	Terasa natkrivena	56,00	0,50	28,00	3,00	168,00
APARTMAN						
7	Hodnik	7,18	1,00	7,18	3,00	21,54
8	Kupaonica	3,50	1,00	3,50	3,00	10,50
9	Soba	10,20	1,00	10,20	3,00	30,60

10	Soba	10,20	1,00	10,20	3,00	30,60
UKUPNO PRVI KAT		338,14		278,76		1.014,42
UKUPNO KATNI PAVILJON		676,28		557,52		2.028,84
<b>4. SAMOSTOJEĆI APARTMANI I PRAONICA RUBLJA</b>						
1	Apartman 1	55,80	1,00	55,80	3,00	167,40
2	Apartman 2	59,40	1,00	59,40	3,00	178,20
3	Apartman 3	61,20	1,00	61,20	3,00	183,60
4	Apartman 4	59,40	1,00	59,40	3,00	178,20
5	Apartman 5	57,60	1,00	57,60	3,00	172,80
6	Apartman 6	59,40	1,00	59,40	3,00	178,20
7	Praonica rublja	85,50	1,00	85,50	3,00	256,50
UKUPNO APARTMANI I PRAONICA		438,30		438,30		1.314,90
<b>SVEUKUPNO</b>						
		2.406,74	NKP	2.231,98	BV	7.220,22

**REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA**

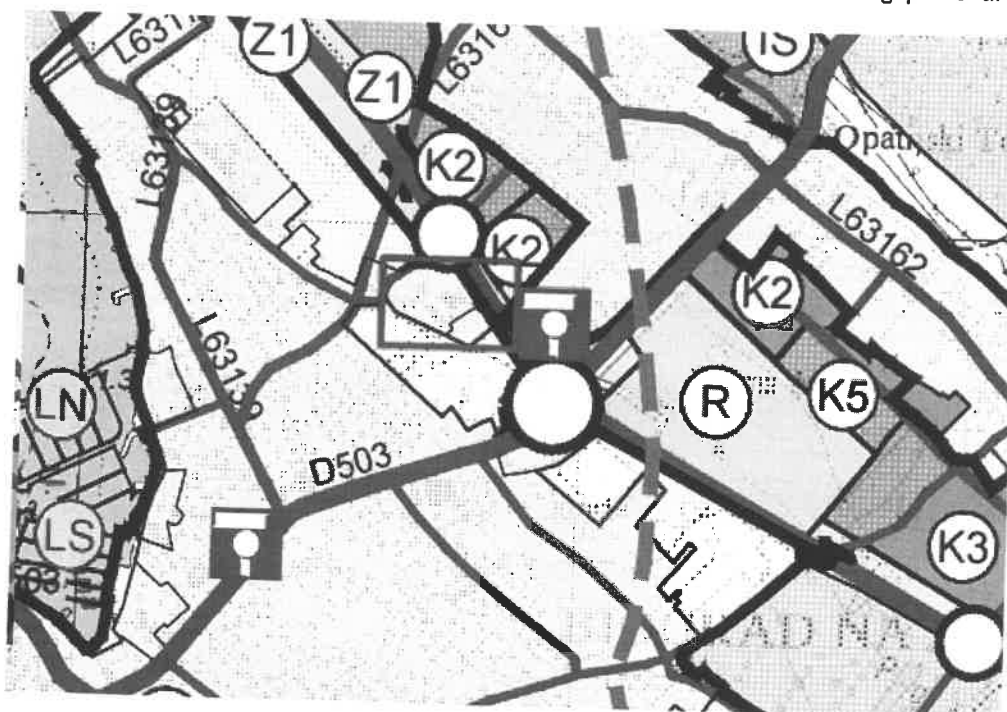
R.BR.	VRSTA NEKRETNINE	OZNAKA	KOLIČINA
1	CENTRALNA ZGRADA	NKP ( m5)	957,63
		BV ( m; )	2.872,89
2	PRIZEMNI PAVILJON	NKP ( m5)	278,53
		BV ( m; )	1.003,59
3	KATNI PAVILJON	NKP ( m5)	557,52
		BV ( m; )	2.028,84
4	SAMOSTOJEĆI APARTMANI I PRAONICA	NKP ( m5)	438,30
		BV ( m; )	1.314,90
5	ZEMLJIŠTE	POV ( m5)	17.589,00
6	KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS	BV ( m; )	7.220,22

## 7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

#### Namjena zemljišta

Namjena zemljišta definirana je 3. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja



grada Biograda na Moru (Službeni glasnik Grada Biograda na Moru broj 3/2016), izvor podataka: Službene web stranice Grada Biograda na Moru:

Izvod iz PPUG Biograda na Moru - Korištenje i namjena površina :

Predmetne nekretnine na dan vrednovanja nalaze se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja grada Biograda na Moru.

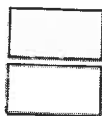
### Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih građevinskih zemljišta

**USPOREDBA 1:** ..... *Kupoprodajni ugovor (e-nekretnine )*  
*Biograd na Moru, k.č. 1001/1 k.o. Biograd na Moru, Građevinsko zemljište površine 550 m<sup>5</sup>*

Datum sklapanja ugovora:	08.05.2014.	ID ZKC	433488
Cijena (kn/m <sup>5</sup> )	1.454,54	ICSN:	95,71

#### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

2:



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA-IZGRAĐENI DIO

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA-NEIZGRAĐENI DIO

USPOREDBA

..... *Kupoprodajni ugovor (e-nekretnine )*  
*k.č. 2015/13 k.o. Biograd na Moru, Građevinsko zemljište površine 403 m<sup>5</sup>*

*Biograd na Moru,*

Datum sklapanja ugovora:	18.09.2013.	ID ZKC	433388
Cijena (kn/m <sup>5</sup> )	1.116,25	ICSN:	97,80

**USPOREDBA 3:** ..... *Kupoprodajni ugovor (e-nekretnine )*  
*Biograd na Moru, k.č. 1916/1 k.o. Biograd na Moru, Građevinsko zemljište površine 740 m<sup>5</sup>*

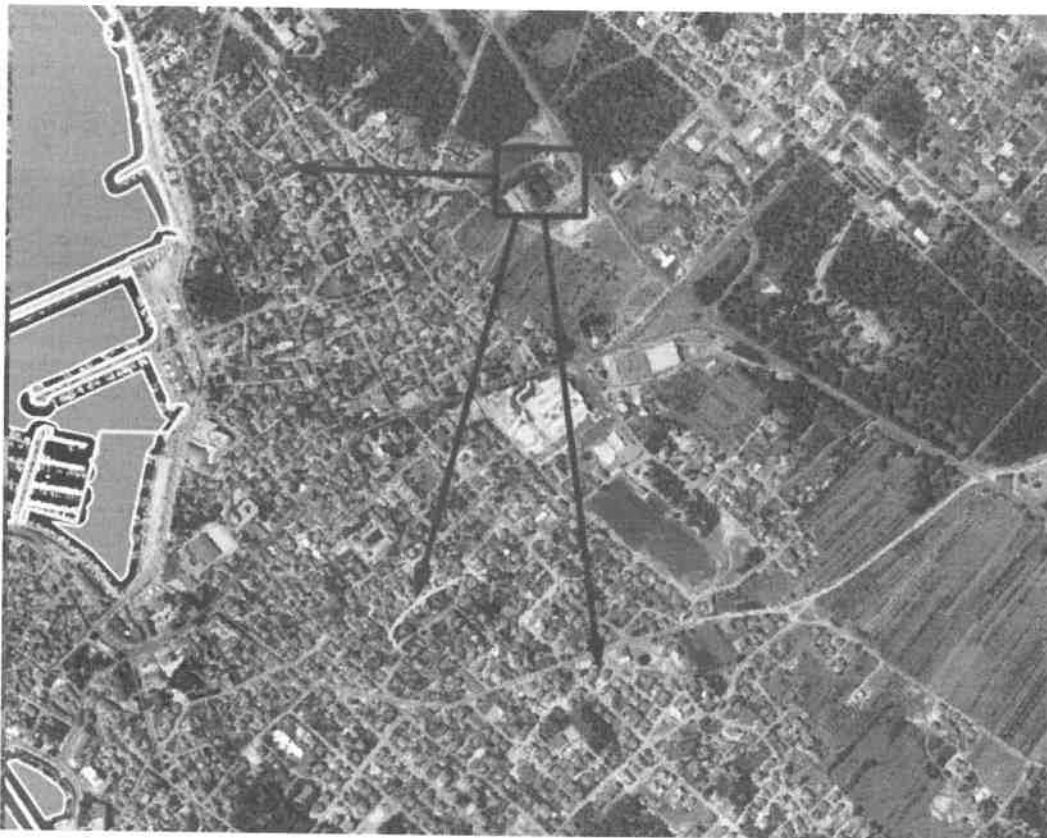
Datum sklapanja ugovora:	25.03.2013.	ID ZKC	433322
Cijena (kn/m <sup>5</sup> )	1435,44	ICSN:	96,65

Trenutno aktualni ICSN: 92,68

### **Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitetnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### **Međuvremensko (interpolarno) izjednačavanje - prilagodba tržištu**



Oznaka zemljišta	Kupoprodajna jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekc. faktor (Kf)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
k.č. 1001/1 k.o. Biograd na Moru	1.454,54	95,71	92,68	0,97	1.408,49
k.č. 2015/13 k.o. Biograd na Moru	1.166,25	97,80	92,68	0,95	1.105,19
k.č. 1916/1 k.o. Biograd na Moru	1.435,44	96,65	92,68	0,96	1.376,48
<b>PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA</b>					<b>1.296,72</b>

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI****HOUSE PRICE INDICES**

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Ø 2010 = 100)				
Year		Indices (Ø 2010 = 100)				
Trimestar		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2012.	Q1	100,80	103,80	98,58	99,99	101,73
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57
	Q3	98,78	101,58	96,70	97,26	99,83
	Q4	95,42	97,77	93,85	95,36	95,46
2013.	Q1	95,31	98,68	92,37	93,58	98,85
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	98,21
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,88	94,39
	Q2	93,98	95,99	92,50	90,85	95,71
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,88
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88
2016.	Q1	91,82	88,19	91,50	89,25	93,03
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06
	Q4	91,20	85,38	91,72	88,36	92,68

**Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**

k.č. 406/1, 406/2, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 418/1, 418/2, 418/3, 419/1, 419/2, 419/3, 406/3, 406/6, 406/7, 406/10, 406/12, 406/14, 406/15, 406/16, 406/17, 406/18, 406/19, 406/20, 406/21, 406/22, 406/23, 406/24, 406/25, 406/25 i 406/27 sve k.o. Biograd na Moru	Procjenjivane nekretnine	Usporedba 1 k.č. 1001/1 k.o. Biograd na Moru	Usporedba 2 k.č. 2015/13 k.o. Biograd na Moru	Usporedba 3 k.č. 1916/1 k.o. Biograd na Moru
OSNOVNI ULAZNI PODACI				

Međuvremensko izjednačena cijena Površina zemljišta Cijena po m <sup>5</sup>	17.867,00 1.296,58	550,00 1.408,49	403,00 1.105,19	740,00 1.376,06
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (Pravilnik čl.14.)				
Lokacija 0,80 - 1,20	1	slična 1,00	slična 1,00	slična 1,00
Mikrolokacija 0,90 - 1,10	1	slična 1,00	slična 1,00	slična 1,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Cestovni pristup 0,90 - 1,10	ima 1,00	sličan 1,00	sličan 1,00	sličan 1,00
Komunalna infrastruktura 0,90 - 1,10	ima 1,00	slična 1,00	slična 1,00	slična 1,00
Oblik parcele 0,90 - 1,10	nepravilan 1,00	bolji 0,90	bolji 0,90	bolji 0,90
Veličina parcele 0,08 - 1,20	1	manja 0,85	manja 0,85	manja 0,85
Utjecaj buke (Pravilnik čl.15, prilog 6) 0,50 - 2,00	smetajući 1,00	neznatan 0,90	neznatan 0,90	neznatan 0,90
Utjecaj zagađenja (Pravilnik čl.15, prilog 7) 0,50 - 2,00	nizak 1,00	nizak 0,95	nizak 0,95	nizak 0,95
Mjere građevinskog korištenja namjena	1	slična 1,00	slična 1,00	slična 1,00
Kategorija zemljišta I - IV	I 1,00	I 1,00	I 1,00	I 1,00
Akti za građenje 0,90 - 1,10	ima 1,00	ima 1,00	ima 1,00	nema 1,00
Druga ograničenja i obaveze služnost prolaza, vodova i dr.	Nije poznato 1,00	isto 1,00	isto 1,00	isto 1,00
USKLAĐENA JEDINIČNA CIJENA PO m <sup>5</sup>	848,06	921,26	722,88	900,05

## IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - UKUPNA VRIJEDNOST

RED. BR.	ČESTICE ZEMLJE	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m <sup>5</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>5</sup> )	UKUPNO (kn)
1	Više čestica - 406/1 i dr., k.o. Biograd na Moru	17.589,00	848,06	14.916.527,34
UKUPNO				14.916.527,34

## PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

## PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Etalonska vrijednost utvrđena je u kolovozu 2012. godine (N.N. 100/2012)

6.000,00 kn/m<sup>5</sup> standard/etalon

S obzirom na opisana obilježja i odnosa procjenjivanja građevina/etalon procjenjuje se na vrijednost:

### CENTRALNA ZGRADA

R. BR.	VRSTA RADOVA	ETALON	ZGRADA	
1	KONSTRUKCIJA ZGRADE	<b>35,57</b>	<b>28,90</b>	
11	Temelji i podrum	9,62	9,50	
12	Zidovi	9,95	7,45	
13	Stropovi i balkoni	11,17	9,20	
14	Krovna konstrukcija	2,91	2,50	
15	Stubište	1,92	0,25	
2	ZAVRŠNI RADOVI	<b>41,50</b>	<b>32,85</b>	
21	Krov	1,93	1,80	
22	Fasada	3,67	3,50	
23	Prozori, vrata, zastakljenja i zaštita vanjskih otvora	13,26	9,35	
24	Podovi	10,41	8,50	
25	Obrada zidova i stropova	7,60	6,20	
26	Razni završni radovi	4,63	3,50	
3	INSTALATERSKI RADOVI	<b>22,93</b>	<b>17,00</b>	
31	Vodovod, kanalizacija i sanitarna oprema	7,47	5,25	
32	Grijanje i prozračivanje	9,86	7,25	
33	Električna instalacija	5,60	4,50	
UKUPNO %		<b>100,00</b>	<b>78,75</b>	
UKUPNO kn/m <sup>5</sup>		6.000,00	4.725,00	

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV)			
<b>CENTRALNA ZGRADA</b>	(kn/m <sup>5</sup> )	4.725,00	4.524.801,75
<b>NOVA VRIJEDNOST UKUPNO</b>	(kn)		4.524.801,75



PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(kn/m ; )	93,00	267.178,77
Vodni doprinos	(kn/m ; )	uključen u etalon	0,00
Priključci	(kn)	40.000,00	40.000,00
Projektiranje, nadzor, konzalting, ...	(kn)	2,50 % NV	113.120,04
Ostali troškovi	(kn)		0,00
PRIVOĐENJE SVRSI	(kn)		420.298,81

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Biograda na Moru prema Odluci o komunalnom doprinosu.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (N.N. 151/13). Vodni doprinos se ne obračunava zasebno ukoliko uzimamo etalonsku vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona.

## UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINA

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema faktoru korištenja (FK) kao stupnja uporabljivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično nože ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice (Prilog 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina N.N. 105/2015) i pripadajuće tabele s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK).

### ODABIR KLASIFIKACIJE

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

Odabir klasifikacije	3	3	2
Odabir faktora korištenja zgrade (FK)	3		

\*... lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Na izračun umanjenja vijeka trajanja građevine utječe i njen položaj

Za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice.

### Izračun postotka umanjenja vrijednosti

Starost građevine G - prosječno	god.	32
Održivi vijek korištenja OVK - Prilog 9	god.	100
Faktor korištenja - odabran iz FK matrice	FK	3
Relativna starost (G/OVK)	%	0,32
Ostatak održivog vijeka (OOVK) Prilog 10 (0,48 x 100)	god	48
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	god	52
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%	0,52
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) kn		2.171.904,84

### REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI - CENTRALNE ZGRADE

R.B.	VRSTA VRIJEDNOSTI	UKUPNO (kn)
1	PRIVOĐENJE SVRSI	420.298,81
2	TROŠKOVNA VRIJEDNOST CENTRALNE ZGRADE	2.171.904,84
PRIVREMENA VRIJEDNOST (kn)		2.592.203,65

### PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu za koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Obzirom na lokaciju i stanje nekretnine, te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu određuje se koeficijent prilagodbe prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu:

Kt =0,85

R.B.	VRSTA VRIJEDNOSTI		UKUPNO
1	PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	kn	2.592.203,65
2	KOEFICIENT PRILAGODBE TRŽIŠTU (Kt =0,85)	kn	2.203.373,11
3	DODACI - nema	kn	0,00
4	ODBICI	kn	0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST CENTRALNE ZGRADE (kn)			2.203.373,11

**PRIZEMNI PAVILJON**

R. BR.	VRSTA RADOVA	ETALON	ZGRADA	
1	KONSTRUKCIJA ZGRADE	35,57	20,95	
11	Temelji i podrum	9,62	5,20	
12	Zidovi	9,95	6,25	
13	Stropovi i balkoni	11,17	7,50	
14	Krovna konstrukcija	2,91	2,00	
15	Stubište	1,92	0,00	
2	ZAVRŠNI RADOVI	41,50	28,00	
21	Krov	1,93	1,50	
22	Fasada	3,67	3,00	
23	Prozori, vrata, zastakljenja i zaštita vanjskih otvora	13,26	7,15	
24	Podovi	10,41	7,85	
25	Obrada zidova i stropova	7,60	5,50	
26	Razni završni radovi	4,63	3,00	
3	INSTALATERSKI RADOVI	22,93	16,55	
31	Vodovod, kanalizacija i sanitarna oprema	7,47	5,50	
32	Grijanje i prozračivanje	9,86	6,80	
33	Električna instalacija	5,60	4,25	
UKUPNO %		100,00	65,50	
UKUPNO kn/m <sup>5</sup>		6.000,00	3.930,00	

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV)			
PRIZEMNI PAVILJON	(kn/m <sup>5</sup> )	3.930,00	1.094.622,90
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(kn)		1.094.622,90

PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(kn/m <sup>2</sup> )	93,00	93.333,87
Vodni doprinos	(kn/m <sup>2</sup> )	uključen u etalon	0,00
Priključci	(kn)	15.000,00	15.000,00
Projektiranje, nadzor, konzalting, ...	(kn)	2,50 % NV	27.365,57
Ostali troškovi	(kn)		0,00
PRIVOĐENJE SVRSI	(kn)		135.699,44

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Biograda na Moru prema Odluci o komunalnom doprinosu.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (N.N. 151/13). Vodni doprinos se ne obračunava zasebno ukoliko uzimamo etalonsku vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona.

### UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINA

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema faktoru korištenja (FK) kao stupnja uporabljivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično nože ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice (Prilog 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina N.N. 105/2015) i pripadajuće tabele s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK).

#### ODABIR KLASIFIKACIJE

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

Odabir klasifikacije	3	3	2
Odabir faktora korištenja zgrade (FK)	3		

\* ... lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Na izračun umanjenja vijeka trajanja građevine utječe i njen položaj

Za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice.

### Izračun postotka umanjenja vrijednosti

Starost građevine G - prosječno	god.	49
Održivi vijek korištenja OVK - Prilog 9	god.	100
Faktor korištenja - odabran iz FK matrice	FK	3
Relativna starost (G/OVK)	%	0,49
Ostatak održivog vijeka (OOVK) Prilog 10 (0,44x100)	god	44
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	god	56
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	52 %	0,56
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) kn		481.634,08

### REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI PRIZEMNOG PAVILJONA

R.B.	VRSTA VRIJEDNOSTI	UKUPNO (kn)
1	PRIVOĐENJE SVRSI	135.699,44
2	TROŠKOVNA VRIJEDNOST	481.634,08
PRIVREMENA VRIJEDNOST PRIZEMNOG PAVILJONA		617.333,52

### PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu za koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Obzirom na lokaciju i stanje nekretnine, te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu određuje se koeficijent prilagodbe prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu:  $K_t = 0,85$

R.B.	VRSTA VRIJEDNOSTI		UKUPNO
1	PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	kn	617.333,52
2	KOEFICIENT PRILAGODBE TRŽIŠTU (Kt =0,85)	kn	524.733,49
3	DODACI - nema	kn	0,00
4	ODBICI	kn	0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRIZEMNOG PAVILJONA (kn)			524.733,49

**KATNI PAVILJON**

R. BR.	VRSTA RADOVA	ETALON	ZGRADA	
1	KONSTRUKCIJA ZGRADE	<b>35,57</b>	<b>23,55</b>	
11	Temelji i podrum	9,62	6,80	
12	Zidovi	9,95	6,25	
13	Stropovi i balkoni	11,17	7,50	
14	Krovnna konstrukcija	2,91	2,00	
15	Stubište	1,92	1,00	
2	ZAVRŠNI RADOVI	<b>41,50</b>	<b>28,40</b>	
21	Krov	1,93	1,50	
22	Fasada	3,67	3,00	
23	Prozori, vrata, zastakljenja i zaštita vanjskih otvora	13,26	7,55	
24	Podovi	10,41	7,85	
25	Obrada zidova i stropova	7,60	5,50	
26	Razni završni radovi	4,63	3,00	
3	INSTALATERSKI RADOVI	<b>22,93</b>	<b>16,55</b>	
31	Vodovod, kanalizacija i sanitarna oprema	7,47	5,50	
32	Grijanje i prozračivanje	9,86	6,80	
33	Električna instalacija	5,60	4,25	
UKUPNO %		<b>100,00</b>	<b>68,50</b>	
UKUPNO kn/m5		6.000,00	4.110,00	

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV)			
KATNI PAVILJON	(kn/m5)	4.110,00	2.291.407,20
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(kn)		2.291.407,20

PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(kn/m ; )	93,00	188.682,12
Vodni doprinos	(kn/m ; )	uključen u etalon	0,00
Priključci	(kn)	20.000,00	20.000,00
Projektiranje, nadzor, konzalting, ...	(kn)	2,50 % NV	57.285,18
Ostali troškovi	(kn)		0,00
PRIVOĐENJE SVRSI	(kn)		265.967,30

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Biograda na Moru prema Odluci o komunalnom doprinosu.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (N.N. 151/13). Vodni doprinos se ne obračunava zasebno ukoliko uzimamo etalonsku vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona.

### UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINA

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema faktoru korištenja (FK) kao stupnja uporabljivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično nože ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice (Prilog 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina N.N. 105/2015) i pripadajuće tabele s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK).

#### ODABIR KLASIFIKACIJE

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	izvrsna lokacija* - velika potražnja za vrstom zgrade - skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana / osigurana	vrlo dobra lokacija* - redovita potražnja za vrstom zgrade - mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	dobra lokacija* - još postoji potražnja za vrstom zgrade - dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana / osigurana	umjerena lokacija* - mala potražnja za vrstom zgrade - bogata ponuda	dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno

5 Uporabivost kratkoročno dana / osigurana	loša lokacija* - jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom zgrade - velika ponuda	nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	3	3	2
Odabir faktora korištenja zgrade (FK)	3		

\*... lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Na izračun umanjenja vijeka trajanja građevine utječe i njen položaj

Za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice.

#### Izračun postotka umanjenja vrijednosti

Starost građevine G - prosječno	god.	49
Održivi vijek korištenja OVK - Prilog 9	god.	100
Faktor korištenja - odabran iz FK matrice	FK	3
Relativna starost (G/OVK)	%	0,49
Ostatak održivog vijeka (OOVK) Prilog 10	%	44
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	god	56
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%	0,56
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) kn		1.008.219,17

#### REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI KATNOG PAVILJONA

R.B.	VRSTA VRIJEDNOSTI	UKUPNO (kn)
1	PRIVOĐENJE SVRSI	265.967,30
2	TROŠKOVNA VRIJEDNOST	1.008.219,17
PRIVREMENA VRIJEDNOST KATNOG PAVILJONA		1.274.186,47

#### PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ



Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu za koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Obzirom na lokaciju i stanje nekretnine, te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu određuje se koeficijent prilagodbe prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu:  $K_t = 0,85$

R.B.	VRSTA VRIJEDNOSTI		UKUPNO
1	PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	kn	1.274.186,47
2	KOEFICIENT PRILAGODBE TRŽIŠTU ( $K_t = 0,85$ )	kn	1.083.058,50
3	DODACI - nema	kn	0,00
4	ODBICI	kn	0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST KATNOG PAVILJONA (kn)			1.083.058,50

### SAMOSTOJEĆI APARTMANI I PRAONICA

R. BR.	VRSTA RADOVA	ETALON	ZGRADA	
1	KONSTRUKCIJA ZGRADE	<b>35,57</b>	<b>23,70</b>	
11	Temelji i podrum	9,62	6,20	
12	Zidovi	9,95	7,25	
13	Stropovi i balkoni	11,17	7,50	
14	Krovna konstrukcija	2,91	2,00	
15	Stubište	1,92	0,75	
2	ZAVRŠNI RADOVI	<b>41,50</b>	<b>28,50</b>	
21	Krov	1,93	1,50	
22	Fasada	3,67	3,50	
23	Prozori, vrata, zastakljenja i zaštita vanjskih otvora	13,26	7,15	
24	Podovi	10,41	7,85	
25	Obrada zidova i stropova	7,60	5,50	
26	Razni završni radovi	4,63	3,00	
3	INSTALATERSKI RADOVI	<b>22,93</b>	<b>16,55</b>	
31	Vodovod, kanalizacija i sanitarna oprema	7,47	5,50	
32	Grijanje i prozračivanje	9,86	6,80	
33	Električna instalacija	5,60	4,25	
UKUPNO %		<b>100,00</b>	<b>68,75</b>	
UKUPNO kn/m <sup>2</sup>		6.000,00	4.125,00	

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV)			
<b>SAMOSTOJEĆI APARTMANI I PRAONICA</b>	(kn/m <sup>5</sup> )	4.125,00	1.807.987,50
<b>NOVA VRIJEDNOST UKUPNO</b>	(kn)		1.807.987,50
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(kn/m <sup>2</sup> )	93,00	122.285,70
Vodni doprinos	(kn/m <sup>2</sup> )	uključen u etalon	0,00
Priključci	(kn)	16.000,00	16.000,00
Projektiranje, nadzor, konzalting, ...	(kn)	2,50 % NV	45.199,69
Ostali troškovi	(kn)		0,00
<b>PRIVOĐENJE SVRSI</b>	(kn)		183.485,39

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Biograda na Moru prema Odluci o komunalnom doprinosu.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (N.N. 151/13). Vodni doprinos se ne obračunava zasebno ukoliko uzimamo etalonsku vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona.

### UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINA

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema faktoru korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice (Prilog 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina N.N. 105/2015) i pripadajuće tabele s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK).

#### ODABIR KLASIFIKACIJE

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	izvršna lokacija* - velika potražnja za vrstom zgrade - skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana / osigurana	vrlo dobra lokacija* - redovita potražnja za vrstom zgrade - mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	dobra lokacija* - još postoji potražnja za vrstom zgrade - dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno

4 Uporabivost ograničeno dana / osigurana	umjerena lokacija* - mala potražnja za vrstom zgrade - bogata ponuda	dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana / osigurana	loša lokacija* - jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom zgrade - velika ponuda	nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	3	3	2
Odabir faktora korištenja zgrade (FK)	3		

\*... lokacija - označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Na izračun umanjenja vijeka trajanja građevine utječe i njen položaj

Za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice.

#### Izračun postotka umanjenja vrijednosti

Starost građevine G - prosječno	god.	49
Održivi vijek korištenja OVK - Prilog 9	god.	100
Faktor korištenja - odabran iz FK matrice	FK	3
Relativna starost (G/OVK)	%	0,49
Ostatak održivog vijeka (OOVK) Prilog 10	%	44
Zamjenska starost (OVK - OOVK)	god	56
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%	0,56
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis) kn		795.514,50

#### REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI SAMOSTOJEĆIH APARTMANA I PRAONICE

R.B.	VRSTA VRIJEDNOSTI	UKUPNO (kn)
1	PRIVOĐENJE SVRSI	183.485,39
2	TROŠKOVNA VRIJEDNOST	795.514,50
PRIVREMENA VRIJEDNOST SAMOSTOJEĆIH APARTMANA I PRAONICE		978.999,89

#### PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficientima za prilagodbu za koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Obzirom na lokaciju i stanje nekretnine, te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu određuje se koeficient prilagodbe prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu:  
 $K_t = 0,85$

R.B.	VRSTA VRIJEDNOSTI		UKUPNO
1	PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	kn	978.999,89
2	KOEFICIENT PRILAGODBE TRŽIŠTU ( $K_t = 0,85$ )	kn	832.149,90
3	DODACI - nema	kn	0,00
4	ODBICI	kn	0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST SAMOSTOJEĆIH APARTMANA I PRAONICE			832.149,90

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PO CJELINAMA

### CJELINA 1

Z.K. izvadak:	više e-izvadaka od 23.04.2018.g./Općinski sud u Zadru
Katastarska općina:	Biograd na Moru
Oznaka čestica:	k.č. 406/1, 406/2, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 418/1, 418/2, 418/3, 419/1, 419/2, 419/3, 406/3 i 406/24, sve k.o. Biograd na Moru
Zemljišnoknjižni ulošci:	9599, 545, 9600 i 9601
Vlasnik/založni vjerovnik:	MAXIMA D.O.O. ZAGREB
Opis nekretnina:	Poslovne zgrade i zemljište
Lokacija / adresa:	BIOGRAD NA MORU, Jadranska cesta 1

RED. BR.	ČESTICE ZEMLJE	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNO (kn)
1	Zemljište	14.162,00	848,06	12.010.225,72
2	Dio Centralne zgrade	539,57	2.300,86	1.241.475,03
3	Prizemni paviljon	278,53	1.883,94	524.733,81
4	Katni paviljon	557,52	1.924,64	1.073.025,29
5	Samostojeći apartmani i praonica	438,30	1.898,59	832.152,00
UKUPNO				15.681.611,85

### CJELINA 2

Z.K. izvadak:	više e-izvadaka od 23.04.2018.g./Općinski sud u Zadru
Katastarska općina:	Biograd na Moru
Oznaka čestica:	k.č. 406/6, 406/25, 406/26 i 406/27 k.o. Biograd na Moru
Zemljišnoknjižni ulošci:	1371
Vlasnik/založni vjerovnik:	RH MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA
Opis nekretnina:	Zemljište
Lokacija / adresa:	BIOGRAD NA MORU, Jadranska cesta 1

RED. BR.	ČESTICE ZEMLJE	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNO (kn)
1	Zemljište	819,00	848,06	694.561,14
UKUPNO				694.561,14

**CJELINA 3**

Z.K. izvadak:	e-izvadak od 23.04.2018.g./Općinski sud u Zadru
Katastarska općina:	Biograd na Moru
Oznaka čestica:	k.č. 406/7 k.o. Biograd na Moru
Zemljišnoknjižni ulošci:	546
Vlasnik/založni vjerovnik:	CREDO BANKA D.D. SPLIT
Opis nekretnina:	Poslovna zgrada i zemljište
Lokacija / adresa:	BIOGRAD NA MORU, Jadranska cesta 1

RED. BR.	ČESTICE ZEMLJE	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNO (kn)
1	Zemljište	2.075,00	848,06	1.759.724,50
2	Dio Centralne zgrade	418,06	2.300,86	961.897,53
UKUPNO				2.721.622,03

**CJELINA 4**

Z.K. izvadak:	više e-izvadaka od 23.04.2018.g./Općinski sud u Zadru
Katastarska općina:	Biograd na Moru
Oznaka čestica:	k.č. 406/10, 406/12, 406/14, 406/15, 406/16, 406/17, 406/18, 406/19, 406/20, 406/21, 406/22 i 406/23, sve k.o. Biograd na Moru
Zemljišnoknjižni ułošci:	9602, 9603, 9604, 9605, 9606, 9607, 9608, 9609, 9610, 9611, 9612 i 9613
Vlasnik/založni vjerovnik:	HOTEL BIOGRAD D.O.O. BIOGRAD NA MORU
Opis nekretnina:	Zemljište
Lokacija / adresa:	BIOGRAD NA MORU, Jadranska cesta 1

RED. BR.	ČESTICE ZEMLJE	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNO (kn)
1	Zemljište	533,00	848,06	452.015,98
UKUPNO				452.015,98

## REKAPITULACIJA PROCJENE NEKRETNINA

Prometna - tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

Vrijednost nekretnine prema vlasništvu	(kn)	(EUR)
1. CJELINA 1	15.681.611,85	2.102.092,74
2. CJELINA 2	694.561,14	93.104,71
3. CJELINA 3	2.721.622,03	364.828,69
4. CJELINA 4	452.015,98	60.591,95
UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	19.549.811,00	2.620.618,10
1 EUR =	7,46	kn

## 8. MIŠLJENJE I IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju ovog izračuna zaokružene procijenjene vrijednost nekretnina oznake kat. čest. 406/1, 406/2, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 418/1, 418/2, 481/3, 419/1, 419/2, 419/3, 406/3, 406/6, 406/7, 406/10, 406/12, 406/14, 406/15, 406/16, 406/17, 406/18, 406/19, 406/20, 406/21, 406/22, 406/23, 406/24, 406/25, 406/26 i 406/27 sve k.o. Biograd na Moru, prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/2015) iznosi:

Procjenjena vrijednost nekretnina u vlasništvu	(kn)
1. CJELINA 1 - MAXIMA D.O.O. ZAGREB	15.680.000,00
2. CJELINA 2 - RH MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA	695.000,00
3. CJELINA 3 - CREDO BANKA D.D. SPLIT	2.720.000,00
4. CJELINA 4 - HOTEL BIOGRAD D.O.O. BIOGRAD NA MORU)	452.000,00
UKUPNO	19.547.000,00

Srednji tečaj EUR-a (HNB), 1€ = 7,41 kn, uzet je za dan vrednovanja 24. travnja 2018. godine.

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Marino Beverin sukladno članku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) izjavljuje da je procjenu vrijednosti nekretnina oznake kat. čest. 406/1, 406/2, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 418/1, 418/2, 481/3, 419/1, 419/2, 419/3, 406/3, 406/6, 406/7, 406/10, 406/12, 406/14, 406/15, 406/16, 406/17, 406/18, 406/19, 406/20, 406/21, 406/22, 406/23, 406/24, 406/25, 406/26 i 406/27 sve k.o. Biograd na Moru, izradio nepristrano i neovisno.

Procjena vrijednosti izrađena je po identifikaciji nekretnine u naravi, te uvidom u e-izvadak iz zemljišne knjige, e-izvod iz katastarskog plana i e-izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena.

U procjenu su uključeni svi važeći porezi.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korišteni su relevantni podaci za izradu procjene vrijednosti nekretnina, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su isti prema mojim saznanjima točni.

Utvrđeni iznos cijene nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

Procjena vrijednosti nekretnina zbog same fizionomije i namjene građevina koje su predmet procjene analizirane su kao jedinstvena funkcionalna cjelina koja je bila u funkciji Hotela Biograd d.o.o. Biograd na moru i koja je kao takva godinama

funkcionirala. Kako je tvrtka otišla u stečaj u vlasničkoj strukturi došlo je do promjene, tako da su kao novi vlasnici /založni vjerovnici upisani:

- MAXIMA D.O.O. ZAGREB
- RH MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA
- CREDO BANKA D.D. SPLIT
- HOTEL BIOGRAD D.O.O. BIOGRAD NA MORU

Iz tih razloga u ovom procjembenom elaboratu procjenjivane su cjeline 1,2,3,4 zbog različitog vlasništva i založnih prava na istima. Svaka cjelina služi za funkcioniranje druge, a i zgrade se protežu kroz više cjelina. Funkcionalnost procjembenih cjelina postiže se samo u slučaju sagledavanja svih pojedinih cjelina kao jedinstvene funkcionalne cjeline.

Procjembeni elaborat za potrebe naručitelja, izrađen je u 3 primjerka. Vještak nije dužan čuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

U Zadru, 24. travnja 2018. godine

Procjenitelj:

Marino Beverin d.i.g.



Broj elaborata: 32-2018.

U Zaboku, 25. travnja 2018 .

## PROCJENDBENI ELABORAT ZGRADE I ZEMLJIŠTE



Nekretnina: **ZGRADE I ZEMLJIŠTE**

Lokacija: **23210 BIOGRAD NA MORU, ul. Franje Tuđmana 2;  
k.č.br. 774/3, 774/7 i 775; k.o. Biograd na moru, z.k.ul. 1361.  
k.č.br. 774/4; k.o. Biograd na moru, z.k.ul. 1362.  
k.č.br. 774/1; k.o. Biograd na moru, z.k.ul. 1363.  
k.č.br. 774/6; k.o. Biograd na moru, z.k.ul. 9952.**

Naručitelj: **HOTEL BIOGRAD, putnička agencija d.o.o. u stečaju,  
23210 BIOGRAD NA MORU, Jadranska Magistrala 1.**

Izradio:

**Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.**  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

## 1. OPĆENITO

Podnositelj zahtjeva: **HOTEL BIOGRAD, putnička agencija d.o.o. u stečaju, 23210 BIOGRAD NA MORU, Jadranska Magistrala 1.**

Datum kakvoće 20.4.2018. godine  
Datum vrednovanja 25.4.2018. godine

Predmet procjene: **ZGRADE I ZEMLJIŠTE**

Lokacija: **23210 BIOGRAD NA MORU, ul. Franje Tuđmana 2;  
k.č.br. 774/3, 774/7 i 775; k.o. Biograd na moru, z.k.ul. 1361.  
k.č.br. 774/4; k.o. Biograd na moru, z.k.ul. 1362.  
k.č.br. 774/1; k.o. Biograd na moru, z.k.ul. 1363.  
k.č.br. 774/6; k.o. Biograd na moru, z.k.ul. 9952.**

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

### a/ Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 153/13 i 65/17)
Zakon o gradnji	(N.N. 153/13 i 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(N.N. 86/12, 143/13 i 65/17)

### b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(N.N. 59/10)

### c/ Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

### d/ Ostali propisi

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)  
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 48/14, 150/14, 133/15)  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15)  
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

### e/ Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da Procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:  
Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.

## 2. IDENTIFIKACIJA

Općinski sud: Općinski sud u Zadru, zemljišno knjižni odjel Biograd na moru,  
Katastarska općina: Biodrag na moru,  
Z.K. izvadak: E-izvadak od 24.4.2018.

**Uložak broj:** a/ **1361**  
**Čestica k.č.br.** 774/3; Kosa, dvorište  
774/7; Kosa, parkiralište  
775; Kosa - torovi, gospodarska zgrada,  
**Površina zemljišta:** 1233 m<sup>2</sup>  
**Opis nekretnine:** dvorište, parkiralište i gospodarska zgrada  
**Vlasnik:** HOTEL BIOGRAD d.o.o., Biograd na moru, Jadranska magistrala 1 u 1/1 dijela,  
**Teret:** nema teret prema upisu u zemljišne knjige,

**Uložak broj:** b/ **1362**  
**Čestica k.č.br.** 774/4; Kosa, dvorište i dvije gospodarske zgrade,  
**Površina zemljišta:** 544 m<sup>2</sup>  
**Opis nekretnine:** dvorište i dvije gospodarske zgrade  
**Vlasnik:** 1. PREKLJUŠAJ LUIĐI, Biograd na moru, Splitska 41 u 99/544 dijela,  
2. HOTEL BIOGRAD d.o.o., Biograd na moru, Jadranska magistrala 1 u 445/544 dijela,  
**Teret:** nema teret prema upisu u zemljišne knjige,

**Uložak broj:** c/ **1363**  
**Čestica k.č.br.** 774/1; Kosa -torovi, gosp. dvorište, dvije pom. zgrade i gospodarska zgrada,  
**Površina zemljišta:** 3755 m<sup>2</sup>  
**Opis nekretnine:** dvorište, dvije pomoćne zgrade i gospodarska zgrada  
**Vlasnik:** 1. HOTEL BIOGRAD d.o.o., Biograd na moru, Jadranska magistrala 1 u 3105/3755 dijela,  
2. GRAD BIOGRAD NA MORU, Biograd na moru, Trg Kralja Tomislava 5 u 650/3755 dijela,  
**Teret:** nema teret prema upisu u zemljišne knjige,

**Uložak broj:** d/ **9952**  
**Čestica k.č.br.** 774/6; Kosa, parkiralište  
**Površina zemljišta:** 493 m<sup>2</sup>  
**Opis nekretnine:** parkiralište,  
**Vlasnik:** HOTEL BIOGRAD d.o.o., Biograd na moru, Jadranska magistrala 1 u 1/1 dijela,  
**Teret:** nema teret prema upisu u zemljišne knjige,

<b>Legalitet:</b>	Za zgrade na lokaciji nije predložena dokumentacija kojom se dokazuje legalnost izgrađenih zgrada.
	Za zgrade izgrađene na k.č.br. 774/4 i k.č.br. 774/1, k.o. Biograd na moru, je izvršen upis u zemljišne knjige da za zgrade izgrađene na navedenim česticama nije priložena građevinska ni uporabna dozvola.
<b>Opis lokacije:</b>	Nekretnine se nalaze u Zadarskoj Županiji, u Gradu Biograd na moru, sjeverno od Jadranske magistrale, u ul. Franje Tuđmana. Lokacija je uz javnu prometnu površinu, u naravi asfaltiranu gradsku ulicu. Nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljište, izduženog oblika, položeno u smjeru I-Z, na kojem je izgrađeno više zgrada.
	Predmetne čestice nisu u koridoru buduće ceste.
	Lokacija je djelomično uređena, prometne površine su asfaltirane, manjim dijelom nasipane kamenom, zelene površine su neodržavane, lokacija je ograda.

## Makro lokacija



## Mikro lokacija:



### 3. GEOMETRIJSKI PODACI O OBJEKTIMA PO Z.K. ULOŠCIMA

#### 3.1. Z.K. UL. 1361; k.o. Biograd na moru

U z.k.ul. 1361, k.o. Biograd na moru, su upisane čestice k.č.br. 774/3, k.č.br. 774/7 i k.č.br. 775.

Na k.č.br. 775 je izgrađena prizemna poslovna zgrada, unutar tlocrtnih dimenzija 82,0 x 11,00 m sa dograđenim dijelom na sjeveroistočnoj fasadi vel. 4,45 x 3,20 m. Zgrada je izgrađena u gabaritima parcele.

#### a/ Objekt - poslovna zgrada

##### - zgrada 1 - uredi, skladište, osnovni dio

prostorija	površina (m2)	koef. obračuna	površina (m2)
ured 1	16,75	1	16,75
ured 2	8,69	1	8,69
ured 3	17,70	1	17,70
ulaz - hodnik	7,02	1	7,02
čajna kuhinja	1,62	1	1,62
predprostor - hladnjače 1	21,85	1	21,85
hladnjača 1	22,10	1	22,10
predprostor - hladnjače 2	71,00	1	71,00
hladnjača 2	33,12	1	33,12
WC 1	1,52	1	1,52
predprostor 1	4,04	1	4,04
WC 2	1,50	1	1,50
tuš	1,38	1	1,38
umivaonik	2,45	1	2,45
predprostor 2	5,16	1	5,16
hodnik	5,05	1	5,05
garedroba 1	6,88	1	6,88
garderoba 2	13,35	1	13,35
spremište	1,88	1	1,88
blagajna hladnjače	22,51	1	22,51
skladište	248,20	1	248,20
skladište sjeverni dio	11,17	1	11,17
=			<b>524,94</b>

**- zgrada 2 - skladište dograđeni dio**

prostorija	površina (m2)	koef. obračuna	površina (m2)
skladište 1	112,65	1	112,65
skladište 2	156,27	1	156,27
			= 268,92

**REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :**

Netto građevinska površina (NGP) - zgrada 1 =	=	524,94	m2
Netto građevinska površina (NGP) - zgrada 2 =	=	268,92	m2
	ukupno =	793,86	m2
Brutto građevinska površina (BGP) =	=	935,00	m2
Volumen objekta (V) = BGP x v m =	=	3833,50	m3

### 3.2. Z.K. UL. 1363; k.o. Biograd na moru

U z.k.ul. 1363, k.o. Biograd na moru, je upisana čestica k.č.br. 774/1.

Na navedenoj čestici su upisane tri zgrade, a u naravi se nalazi izgrađena jedna zgrada - montažni platenik, dok su dvije zgrade srušene (sjeveroistočno od k.č.br. 775, k.o. Biograd na moru) i vidljivi su ostaci temeljnih ploča tih zgrada.

Prometne površine su asfaltirane, a zelene neodržavane.

**- poslovna zgrada - platenik**

prostorija	površina (m2)	koef. obračuna	površina (m2)
skladište	400,00	1	400,00
			= 400,00

**REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :**

Netto građevinska površina (NGP) - zgrada =	=	400,00	m2
Brutto građevinska površina (BGP) =	=	429,25	m2
Volumen objekta (V) = BGP x v m =	=	1268,56	m3

### 3.3. Z.K. UL. 1362; k.o. Biograd na moru

U z.k.ul. 1362, k.o. Biograd na moru, je upisana čestica k.č.br. 774/4.

**Prilikom očevida nije bio moguć ulaz u zgradu, već je izvršena izmjera vanjskih gabarita, temeljem kojih su utvrđeni geometrijski podaci o zgradi.**

Zgrada je tlocrtnih dimenzija 15,55 x 12,93 m sa istakom dim. 2,65 x 1,05 m.

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Netto građevinska površina (NGP) - zgrada =	=	173,93	m <sup>2</sup>	=	BGPx0,85
Brutto građevinska površina (BGP) =	=	217,42	m <sup>2</sup>		
Volumen objekta (V) = BGP x v m =	=	782,71	m <sup>3</sup>		



## 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

### 4.1. Općenito

Predmet procjene su nekretnine upisane u zk.ul. 1361, 1362, 1363 i 9952, k.o. Biograd na moru - zemljište i na njemu izgrađeni poslovni objekti te pripadna infrastruktura. Za zgrade nisu predloženi dokumenti kojima se dokazuje legalnost istih. Zgrade su gospodarske namjene - skladišta i u trenutku očevida nisu se koristile.

### 4.2. Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena
toplovod	-	nema
telefon	-	nije priključen
el. struja	-	priključena 3F, nije poznata zakupljena snaga
plin	-	nije priključen

### 4.3. Z.K. UL. 1361; k.o. Biograd na moru

Na k.č.br. 775, k.o. Biograd na moru, je izgrađena prizemna poslovna zgrada, unutar tlocrtnih dimenzija 82,0 x 11,00 m sa dograđenim dijelom na sjeveroistočnoj fasadi vel. 4,45 x 3,20 m. Zgrada je izgrađena u gabaritima parcele i nalazi se unutar čestice k.č.br. 774/1, k.o. Biograd na moru.

Pristup do zgrade sa javnog puta (ul. F. Tuđmana) je preko k.č.br. 774/6 i k.č.br. 774/3 i k.č.br. 774/1, k.o. Biograd na moru.

Godina gradnje	1970
Katnost	P
Namjena:	skladište trgovačke robe, trenutno se ne koristi,
Položaj	Biograd na moru, ulica Franje Tuđmana, sjeverno od Jadranske magistrale, cca 1,5 km od obale mora,
Temelji	armirano betonski, trakasti,
Nosiva konstr.	zidovi od betonskih blokova,
Međukatna konstr.	AB ploča, jugoistočni dio skladišta bez stropne ploče - vidljivo krovšte,
Krovna k. + pokrov	drvena dvostrešna, pokrov valoviti salonit,
Limarija	nije ugrađena,
Pročelje	izvedeno, obična žbuka, fasadna boja,
Vanjska stolarija	dio drvena, dvostruko staklo, dio AL i PVC - IZO staklo, na jugoistočnom dijelu skladišta nema dijela vanjske stolarije,
Unutarnja stolarija	drvena furnirana vrata na uredima, ostalo metalna i PVC, na rashladnim komorama termoizolirana vrata,
Bravarija	vrata dograđenog dijela skladišta na jugoistočnom dijelu zgrade,
Pregradni zidovi	opeka, betonski blokovi,
Obrada zidova	ožbukano fina žbuka, obojeno, sanitarije opločene do 2,0 m visine,
Obrada podova	laminat u uredima, keramika, epoksi u hladnjačama, cementna glazura,

Grijanje	nije izvedeno centralno grijanje,
Instalacije	struja, voda, odvodnja,
Posebno:	osrednja kvaliteta gradnje, neodržavano,
Stanje:	objekt se ne koristi - neodržavan, potrebna obnova i rekonstrukcija prije ponovnog korištenja.

#### 4.4. Z.K. UL. 1363; k.o. Biograd na moru

Na k.č.br. 774/1, k.o. Biograd na moru, je izgrađena prizemna zgrada, montažni platenik koji se koristio kao skladište građevinskog materijala, unutar tlocrtnih dimenzija 50,50 x 8,50 m. Zgrada je izgrađena na južnom dijelu parcele. Pristup do zgrade sa javnog puta (ul. F. Tuđamna) je preko k.č.br. 774/6 i k.č.br. 774/3, k.o. Biograd na moru.

Godina gradnje	1970
Katnost	P
Namjena:	skladište građevinskog materijala,
Položaj	južni dio čestice,
Temelji	armirano betonski, trakasti,
Nosiva konstr.	nadtemeljni zid visine 1,0 m sa AB stupovima na mjestu oslanjanja aluminiske nosive konstrukcije,
Međukatna konstr.	nema,
Krovna k. + pokrov	Al lučna montažna konstrukcija, pokrov prozirne eval valovite ploče,
Limarija	okapnica na zidu,
Pročelje	fina žbuka,
Vanjska stolarija	nema,
Bravarija	metalna vrata,
Pregradni zidovi	nema,
Obrada zidova	ožbukani i obojeni,
Obrada podova	betonska ploča,
Grijanje	nema,
Instalacije	struja,
Posebno:	-
Stanje:	objekt je neodržavan, koristio se kao skladište građ. materijala i popravak automobila u jednom dijelu.

#### 4.5. Z.K. UL. 1362; k.o. Biograd na moru

Na k.č.br. 774/4, k.o. Biograd na moru, je izgrađena prizemna zidana zgrada. Prilikom očevida nije bio omogućen ulaz u zgradu. Pregled je dijelom bio moguć kroz prozore objekta i zgrada je dovršena u cjelosti. Zgrada se koristila kao skladišno prodajni prostor budući je orijentacija prema ulici F. Tuđama. Zgrada je unutar tlocrtnih dimenzija 15,55 x 12,93 m sa istakom dim. 2,65 x 1,05 m. Zgrada je izgrađena na sjeverozapadnom dijelu parcele, na granici sa k.č.br. 774/6, k.o. Biograd na moru. Pristup do zgrade sa javnog puta (ul. F. Tuđamna) je preko k.č.br. 774/6 i k.č.br. 774/3, k.o. Biograd na moru.

Godina gradnje	2000 prosječno
Katnost	P
Namjena:	prodajno skladišna,
Položaj	sjeverozapadni dio čestice,
Temelji	armirano betonski, trakasti,
Nosiva konstr.	betonsko blokovi i opeka,
Međukatna konstr.	AB ploča,
Krovna k. + pokrov	ravni krov, hidroizolacija,
Limarija	pocinčana,
Pročelje	fasadna žbuka, silikatna završna fino zrnata žbuka,
Vanjska stolarija	AL profili, IZO staklo,
Bravarija	nema,
Pregradni zidovi	opeka,
Obrada zidova	ožbukano i obojeno,
Obrada podova	keramika,
Grijanje	nije izvedeno centralno grijanje,
Instalacije	struja, voda, odvodnja,
Posebno:	-
Stanje:	objekt se ne koristi, vidljivo zaostalo skladištenje trgovačke robe,

#### 4.6. Utrživost nekretnina

Nekretnina se nalazi na ulazu u grad Biograd na moru, uz prometnu mjesnu ulicu. U mjestu postoji potreba za sličnim objektima (skladište i trgovina).

Zgrade su neodržavane, moguće ponovno korištenje uz manja ulaganja.

Zgrade su osrednje kvalitete gradnje. Lokacija je osrednja, utrživost je osrednja, realna kroz određeno vremensko razdoblje.

## 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Odabir metode procjenjivanja

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

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

*približne vrijednosti zemljišta,*  
*približne vrijednosti nekretnina,*  
*pregledi tržišta nekretnina,*  
*poredbeni pokazatelji,*  
*koeficijenti za prilagodbu,*  
*koeficijenti za preračunavanje*  
*indeksni nizovi*

kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti sa dostupnim podacima :

**- podacima o realiziranim prodajama sličnih nekretnina na bliskim lokacijama poznatim na dan procjenjivanja, a koji se koriste u određivanju cijene zemljišta po poredbenoj metodi.**

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrade) koristiti ćemo troškovnu metodu.

Razlog je u stanju objekata koji se ne koriste duže vrijeme, stanju zgrada kao i krizi tržišta nekretnina i cijelog gospodarstva, uslijed čega ne postoje usporedivi podaci o cijenama sličnih nekretnina na bliskim lokacijama. Nekretnine zbog svojeg stanja trenutno ne služe za stjecanje prihoda pa ne koristimo prihodovnu metodu.

## 5.2. Vrijednost zemljišta - određuje se poredbenom metodom

### 5.2.1. Status zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji

Predmet procjene su poslovni objekti i zemljište u Biogradu na moru, koji se prema Prostornom planu uređenja Grada Biograda na moru (PPU Grada Biograda na moru) nalaze u građevinskom području - gospodarske namjene - poslovna, pretežito trgovačke, oznake K2.

Lokacija je izgrađena, bez koridora infrastrukture koji bi utjecali na vrijednost nekretnina.

#### IZVOD IZ PPU-a - grafički dio

Izvor podataka: WEB stranica grada Biograd na moru

[http://www.biogradnamoru.hr/images/dokumenti/prostorni\\_planovi/PPUG\\_biograd\\_na\\_moru/4.a.pdf](http://www.biogradnamoru.hr/images/dokumenti/prostorni_planovi/PPUG_biograd_na_moru/4.a.pdf)



#### LEGENDA

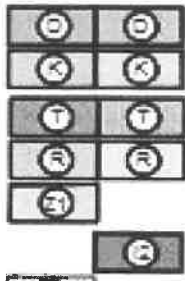
Izgrađeno i neizgrađeno



III - izgrađeno poslojna namjena  
IV - izgrađeno poslojna namjena  
V - izgrađeno poslojna namjena  
VI - izgrađeno poslojna namjena

OSTALI NAMJENI UNUTAR GP NASELJA

Izgrađeno i neizgrađeno



JAVNA I POSLOVNA NAMJENA  
G - trgovačka, G2 - poslojna, G3 - poslojna i poslojna, G4 - poslojna, G5 - poslojna, G6 - poslojna, G7 - poslojna, G8 - poslojna  
GOSPODARSKA NAMJENA PROIZVODNA  
K - poslojna, K2 - poslojna, K3 - poslojna, K4 - poslojna, K5 - poslojna, K6 - poslojna, K7 - poslojna, K8 - poslojna  
GOSPODARSKA NAMJENA POSLOVNA  
T - poslojna, T2 - poslojna, T3 - poslojna, T4 - poslojna, T5 - poslojna, T6 - poslojna, T7 - poslojna, T8 - poslojna  
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA  
R - poslojna, R2 - poslojna, R3 - poslojna, R4 - poslojna, R5 - poslojna, R6 - poslojna, R7 - poslojna, R8 - poslojna  
JAVNA I POSLOVNA NAMJENA  
Z - poslojna, Z2 - poslojna, Z3 - poslojna, Z4 - poslojna, Z5 - poslojna, Z6 - poslojna, Z7 - poslojna, Z8 - poslojna  
GOSPODARSKA NAMJENA PROIZVODNA  
G - poslojna, G2 - poslojna, G3 - poslojna, G4 - poslojna, G5 - poslojna, G6 - poslojna, G7 - poslojna, G8 - poslojna

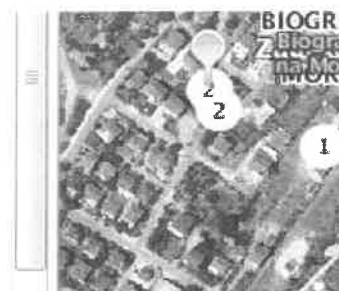
## 5.2.2. Pregled aktualnih transakcija iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina e-Nekretnine

Obzirom na dostupnost podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine, u obzir su uzeti podaci aktualnih transakcija sa web stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja <https://nekretnine.mgipu.hr/>, te se u izračunu koriste dostupni podaci o prodaji nekretnina:

### USPOREDBA 1

Lokacija: Biograd na moru

Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3492013
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	251,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	151.371,77
Datum ugovora	06.12.2016
Status podatka	Preuzeto od PU



Vrijeme transakcije: 4Q2016  
Površina: m2 251  
**Cijena: KN 151.372,00**

### USPOREDBA 2

Lokacija: Biograd na moru

Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3788449
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.500,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	570.000,00
Datum ugovora	18.04.2018
Status podatka	Preuzeto od PU



Vrijeme transakcije: 2Q2018  
Površina: m2 1500  
**Cijena: KN 570.000,00**

### USPOREDBA 3

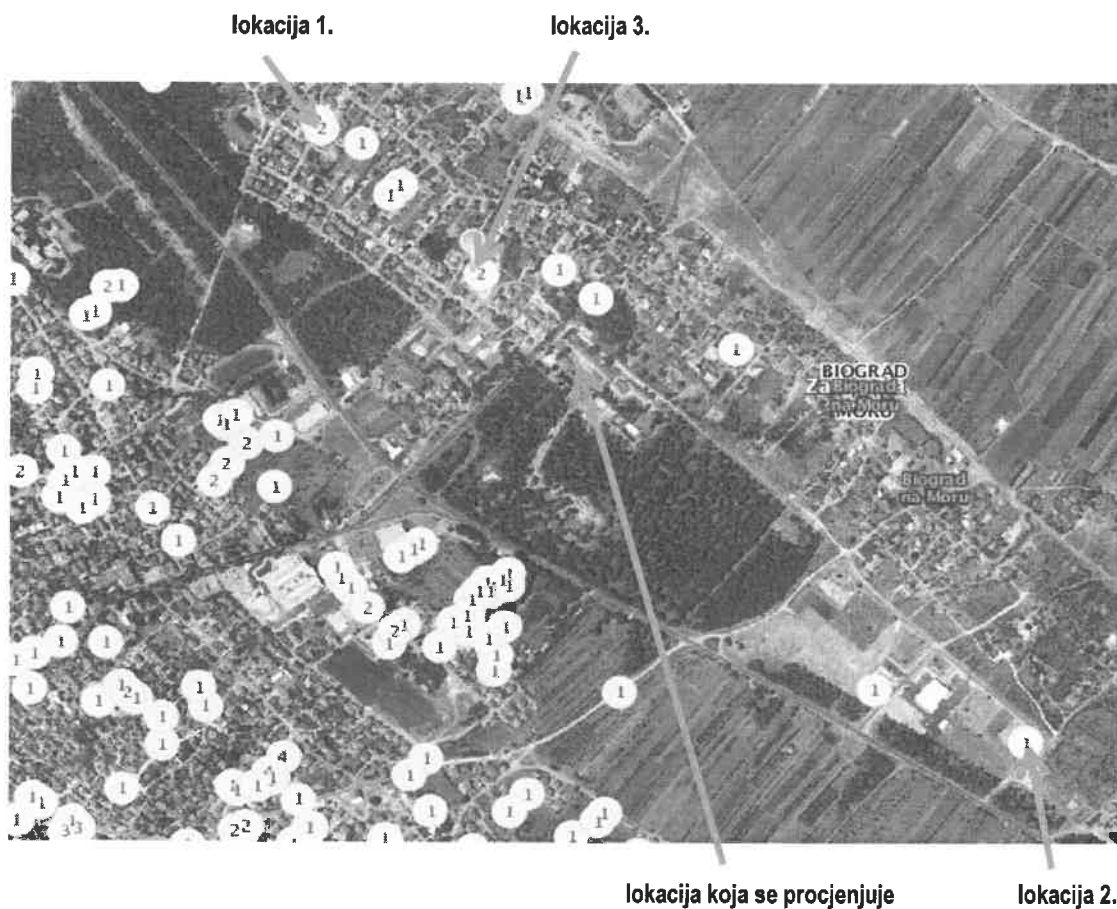
Lokacija: Biograd na moru

Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	2974523
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	372,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	306.400,28
Datum ugovora	28.03.2014
Status podatka	Provedena evaluacija



Vrijeme transakcije: 1Q2014  
Površina: m2 372,00  
**Cijena: KN 306.400,00**


## PRIKAZ USPOREDNIH LOKACIJA



Mjesto	opis / namjena	Cijena( kn )	površina (m²)	kn/m²
Biograd na moru	građ. zemljište / S	151.372,00	251,00	603,08
Biograd na moru	građ. zemljište / K	570.000,00	1.500,00	380,00
Biograd na moru	građ. zemljište / S	306.400,00	372,00	823,66
<b>PROSJEČNO:</b>		<b>342.590,67</b>	<b>707,67</b>	<b>602,24</b>

### 5.2.3. Međuvremensko izjednačenje

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS							
Godina	Tromjesečje	ukupno	stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26

redni broj	Lokacija	površina (m2)	jedin. cijena iz ugovora kn/m2	dan sklapanja ugovora	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Biograd na moru	251,00	603,08	4Q2016	101,39	108,67	1,07
2.	Biograd na moru	1.500,00	380,00	2Q2018	108,67	108,67	1,00
3.	Biograd na moru	372,00	823,66	1Q2014	103,26	108,67	1,05

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa

1.	646,38
2.	380,00
3.	866,81
<b>prosječna vrijednost</b>	<b>631,06</b>



## 5.2.4. Interkvalitativno izjednačenje

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja katastarskih čestica do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
- prodajna cijena (kn)		151.372,00	570.000,00	306.400,00
- neto površina (m2)	544	251,00	1.500,00	372,00
- cijena zemljišta kn/m2		646,38	380,00	866,81
- datum transakcije		4Q2016	2Q2018	1Q2014
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
1. vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
- prilagodba		1	1	1
2. prilagodba tržišnim uvjetima				
- prilagodba		0,8	1	0,8
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
1. oblik	pravokutni	pravokutni	pravokutni	pravokutni
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	lošija	slična	lošija
- prilagodba		0,95	0,95	0,95
3. izgradivost kis				
- prilagodba		1	1	1
4. veličina (m2)	544	251	1500	372
- prilagodba		1,2	0,9	1,1
5. mikrolokacija		slična	lošija	slična
- prilagodba		1	1,1	1
6. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
7. Komunalna infrastruktura	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji
- prilagodba		1	1	1
8. Konfiguracija terena	ravno	ravno	ravno	ravno
- prilagodba		1	1	1
9. Orijentacija		slična	slična	slična
- prilagodba		1	1	1
10. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
<b>KOEFICIJENT PRILAGODBE</b>		0,91	0,94	0,84
<b>PRILAGOĐENA VRIJEDNOST</b>		589,50	357,39	724,65
<b>PROSJEČNA VRIJEDNOST</b>		557,18		
<b>ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST</b>			<b>75,00</b>	<b>eur/m2</b>

### 5.2.5. Izračun vrijednosti zemljišta

broj z.k.čest.	z.k. uložak	oznaka zemljišta	površina (m2)	površina (čhv)	Jedinična vrijednost eur/m2	vrijednost zemljišta eur
774/3;	1361	Kosa, dvorište	286	80	75,00	21.450,00
774/7;		Kosa, parkiralište	12	3	75,00	900,00
775;		Kosa - torovi, gospodarska zgrada,	935	260	75,00	70.125,00
774/4;	1362	Kosa, dvorište i dvije gospodarske zgrade,	544	151	75,00	40.800,00
774/1;	1363	Kosa -torovi, gosp. dvorište, dvije pom. zgrade i gospodarska zgrada,	3.755	1044	75,00	281.625,00
774/6;	9952	Kosa, parkiralište	493	137	75,00	36.975,00
<b>6.025</b>					<b>UKUPNO eur</b>	<b>451.875,00</b>

### 5.3. Procjena vrijednosti objekata troškovnom metodom

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, određuje procjenitelj. Oni nisu jedino mogući, no oni predstavljaju, prema iskustvu procjenitelja, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Komunalni i vodni doprinos se ne obračunavaju, budući da nisu predloženi dokumenti kojima se dokazuje legalnost zgrada.

Vrijednost zemljišta									
PZ =	6.025,00	m2					VZ=	451.875,00	€
Priključci									
struja	priključena		Cp=	2.368,00			Ps	2.368,00	€
vodovod	priključen		Cp=	1.200,00			Pv	1.200,00	€
plin	nije priključen		Cp=	0,00			Pp	0,00	€
kanalizacija	javna		Cp=	1.000,00			Pk	1.000,00	€
								4.568,00	€
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	5.884,77	m3	Kd=	0,00	€/m3BV		Kd=	0,00	€
			Vd=	0,00	€/m3BV		Kv=	0,00	€
								0,00	€
Vrijednost zemljišta, priključaka i doprinosa =								456.443,00	€

**a/ Z.K. UL. 1361; k.o. Biograd na moru - zgrada na k.č.br. 775, k.o. Biograd na moru**

Nova vrijednost objekta										
NGP=	793,86	m2	Cizg=	650	€/m2NGP		NV=	464.408,10	€	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,90	585	€/m2NGP					
Godina procjene		2018	Godina izgradnje		1970	Starost n=		48	Trajnost N=	80
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti Uk=n/N								60,0%		
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost					
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP					
Konstrukcija	65%	380,3	60,0%	228	152					
Obrtnički i završni radovi	25%	146,3	60,0%	88	59					
Instalacije	10%	58,5	60,0%	35	23					
Ukupno	100%	585	60,0%	351,00	234,00					
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								185.763,24	€	
Projekti i nadzor gradnje (Intelektualne usluge)					% od NV		3,0%	13.932,24	€	
Okoliš					% od NV		0,0%	0,00	€	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)								199.695,48	€	

**b/ Z.K. UL. 1363; k.o. Biograd na moru - zgrada na k.č.br. 774/1, k.o. Biograd na moru**

Nova vrijednost objekta									
NGP=	400,00	m2	Cizg=	100	€/m2NGP		NV=	40.000,00	€
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	100	€/m2NGP				
Godina procjene		2018	Godina izgradnje		1970	Starost n=		48	Trajnost N= 60
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti Uk=n/N								80,0%	
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost				
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP				
Konstrukcija	80%	80,0	80,0%	64	16				
Obrtnički i završni radovi	15%	15,0	75,0%	11	4				
Instalacije	5%	5,0	75,0%	4	1				
Ukupno	100%	100	79,0%	79,00	21,00				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								8.400,00	€
Projekti i nadzor gradnje (Intelektualne usluge)					% od NV		2,0%	800,00	€
Okoliš								10.000,00	€
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)								19.200,00	€

c/ Z.K. UL. 1362; k.o. Biograd na moru - zgrada na k.č.br. 774/4, k.o. Biograd na moru

Nova vrijednost objekta									
NGP=	173,93	m2	Cizg=	730	€/m2NGP		NV=	120.620,46	€
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,95	694	€/m2NGP				
Godina procjene		2018	Godina izgradnje		2000	Starost n=		18	Trajnost N= 80
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $Uk=n/N$							22,5%		
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost				
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP				
Konstrukcija	55%	381,4	22,5%	86	296				
Obrtnički i završni radovi	35%	242,7	30,0%	73	170				
Instalacije	10%	69,4	30,0%	21	49				
Ukupno	100%	694	25,9%	179,44	514,06				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							89.409,91 €		
Projekti i nadzor gradnje (Intelektualne usluge)					% od NV		3,0%	3.618,61 €	
Okoliš					% od NV		0,0%	0,00 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)							93.028,53 €		

#### 5.4. Pregled vrijednosti nekretnina po z.k. ulošcima

a/ Z.K. UL. 1361; k.o. Biograd na moru

### REKAPITULACIJA

Vrijednost zemljišta, k.č.br. 774/3, 774/7, 775.	92.475,00	€
zgrada na k.č.br. 775, k.o. Biograd na moru	199.695,48	€
<b>ukupno:</b>	<b>=</b>	<b>292.170,48 €</b>

Tržišna vrijednost TV = SGV x (1 + Kl + Kst + Kv + Kpos + Kleg + Kst) * FT							
lokacija-Kl	starost- Kst	veličina- Kv	poslov.- Kpos	legalitet- Kleg	stanje obj. Kst	Stanje tržišta FT	TV
0,10	0,00	-0,10	0,10	-0,05	-0,10	0,9	<b>249.805,76</b>
<b>Tržišna vrijednost TV = SGVn * TF</b>							<b>249.806 €</b>

<b>pokazatelj vrijednosti nekretnine :</b>	<b>V =</b>	<b>314,67</b>	<b>€/m² nkp</b>
--	------------	---------------	-----------------

b/ Z.K. UL. 1363; k.o. Biograd na moru

### REKAPITULACIJA

Vrijednost zemljišta, k.č.br. 774/1,	281.625,00	€
zgrada na k.č.br. 774/1, k.o. Biograd na moru	19.200,00	€
ukupno:	=	300.825,00 €

Tržišna vrijednost TV = $SGV \times (1 + KI + K_{st} + K_v + K_{pos} + K_{leg} + K_{st}) \times FT$							
lokacija-KI	starost- Kst	veličina- Kv	poslov.- Kpos	legalitet- Kleg	stanje obj. Kst	Stanje tržišta FT	TV
0,10	0,00	0,00	0,10	-0,05	-0,10	0,9	284.279,63
Tržišna vrijednost TV = $SGV_n \times TF$							284.280 €

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	710,70	€/m² nkp
-------------------------------------	-----	--------	----------

c/ Z.K. UL. 1362; k.o. Biograd na moru

### REKAPITULACIJA

Vrijednost zemljišta, k.č.br. 774/4,	40.800,00	€
zgrada na k.č.br. 774/4, k.o. Biograd na moru	93.028,53	€
ukupno:	=	133.828,53 €

Tržišna vrijednost TV = $SGV \times (1 + KI + K_{st} + K_v + K_{pos} + K_{leg} + K_{st}) \times FT$							
lokacija-KI	starost- Kst	veličina- Kv	poslov.- Kpos	legalitet- Kleg	stanje obj. Kst	Stanje tržišta FT	TV
0,10	0,00	0,00	0,10	-0,05	-0,10	0,9	126.467,96
Tržišna vrijednost TV = $SGV_n \times TF$							126.468 €

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	727,12	€/m² nkp
-------------------------------------	-----	--------	----------

d/ **Z.K.UL. 9952, k.o. Biograd na moru**

Vrijednost zemljišta, k.č.br. 774/6	36.975,00	€
vrijednost zgrada	0,00	€
ukupno:	=	36.975,00 €

<b>SVEUKUPNA REKAPITULACIJA</b>
---------------------------------

Z.K. UL. 1361; k.o. Biograd na moru	249.805,76	€
Z.K. UL. 1363; k.o. Biograd na moru	284.279,63	€
Z.K. UL. 1362; k.o. Biograd na moru	126.467,96	€
Z.K.UL. 9952, k.o. Biograd na moru	36.975,00	€
ukupna tržišna vrijednost:	697.528,34	€

<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM :</b>	<b>=</b>	<b>697.528,34</b>	<b>€</b>
---	----------	-------------------	----------

## 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti **ZGRADE I ZEMLJIŠTE** nekretnina:

na adresi: **23210 BIOGRAD NA MORU, ul. Franje Tuđmana 2;**  
**k.č.br. 774/3, 774/7 i 775; k.o. Biograd na moru, z.k.ul. 1361.**  
**k.č.br. 774/4; k.o. Biograd na moru, z.k.ul. 1362.**  
**k.č.br. 774/1; k.o. Biograd na moru, z.k.ul. 1363.**  
**k.č.br. 774/6; k.o. Biograd na moru, z.k.ul. 9952.**

predloženih od : **HOTEL BIOGRAD, putnička agencija d.o.o. u stečaju,**  
**23210 BIOGRAD NA MORU, Jadranska Magistrala 1.**

utvrđuje se da:

- Tržišna vrijednost (TV) objekta i zemljišta iznosi:

a/ Z.K. UL. 1361; k.o. Biograd na moru

**249.805,76 €**

ili

**1.851.060,70 kn**

1 € = 7,41 kuna

TV/NGP = 314,67 EUR/M2

b/ Z.K. UL. 1363; k.o. Biograd na moru

**284.279,63 €**

ili

**2.106.512,02 kn**

1 € = 7,41 kuna

TV/NGP = 710,70 EUR/M2

c/ Z.K. UL. 1362; k.o. Biograd na moru

**126.467,96 €**

ili

**937.127,56 kn**

1 € = 7,41 kuna

TV/NGP = 727,12 EUR/M2

d/ Z.K.UL. 9952, k.o. Biograd na moru

**36.975,00 €**

ili

**273.984,75 kn**

1 € = 7,41 kuna

U Zaboku, 25. travnja 2018 godine

Izradio:  
Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.



## **7. P R I L O Ž I**

- 1. Foto dokumentacija**
- 2. E - izvadak iz zemljišne knjige**
- 3. E - kopija katastarskog plana**

# 1. FOTOGRAFIJE

a) Z.K. UL. 1361; k.o. Biograd na moru



pogled zapad



pogled zapad



pogled jug



pogled sjeveroistok



ured



ured



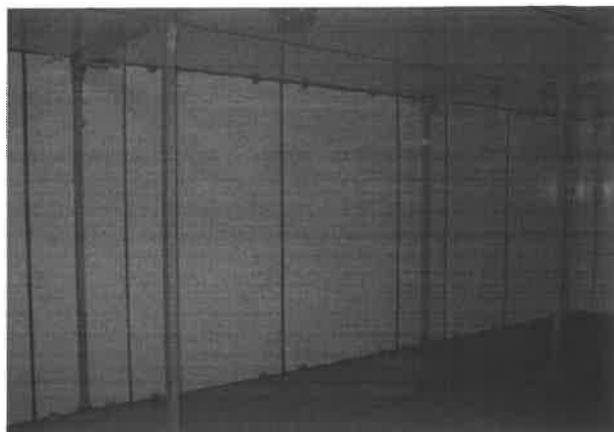
sanitarni čvor



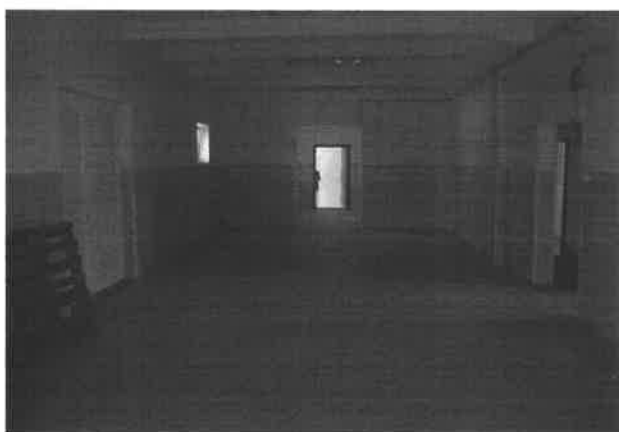
garderoba



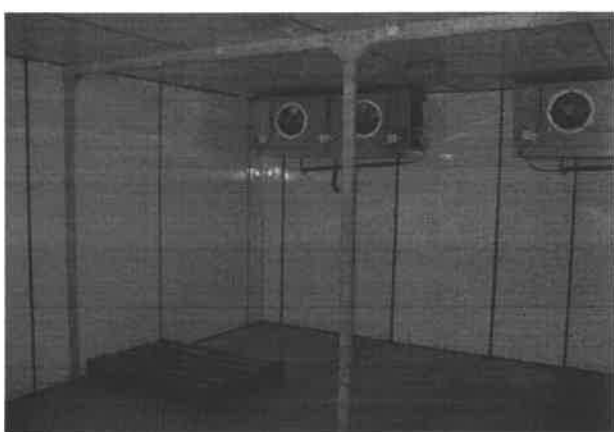
čajna kuhinja



hladnjača 1



predprostor hladnjače



hladnjača 2



blagajna



skladište



dograđeno skladište na jugoistočnom dijelu



**b) Z.K. UL. 1363; k.o. Biograd na moru**



plastenik - pogled sjever



pogled sjever



pogled sjever



unutrašnjost plastenika



unutrašnjost plastenika



pogled na središnji dio zemljišta



k.č.br. 774/3

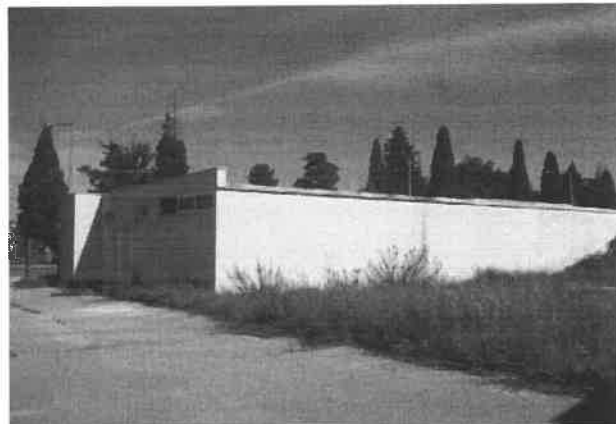


k.č.br. 774/7

**c) Z.K.UL. 1362, k.o. Biograd na moru**



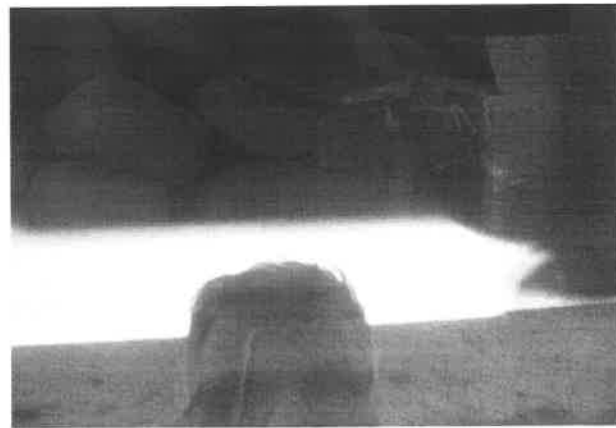
pogled zapad



pogled jug



pogled istok



pogled kroz prozor u prostor

d) Z.K.UL. 9952, k.o. Biograd na moru



k.č.br. 774/6



k.č.br. 774/6

Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

## 2. E - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL BIOGRAD NA MORU  
Stanje na dan: 24.04.2018. 23:25

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 300756, BIOGRAD NA MORU

Broj ZK uložka: 1361

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8248/2017  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	PPR
1.	774/3	13	KOSA DVORIŠTE	286 286	
2.	774/7	13	KOSA PARKIRALIŠTE	12 12	
3.	775	13	KOSA-TOROVI GOSPODARSKA ZGRADA	935 935	
			UKUPNO:	1233	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
HOTEL BIOGRAD D.O.O., BIOGRAD NA MORU, JADRANSKA MAGISTRALA 1, OIB: 59323858911		
2.1	Pr. 27. prosinca 2002. god. Z-1650/02  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva solemniziranog kod Javnog bilježnika Milana Glibote iz Zagreba pod brojem: OU-1055/2002 dana 19. prosinca 2002. god. uknjižuje se prijenos prava vlasništva sa Motel Biograd d.o.o. Biograd u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO GOSPODARSTVA, RAVNATELJSTVO ZA ROBNE ZALIHE ZAGREB</b>	
2.2	Uz zabilježbu da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja tražbine predloženika u svoti od 2.750.000,00 kuna.	
3.1	Pr. 28. siječnja 2009. godine Z-784/2007/1361  Na temelju tužbe od 28. siječnja 2009. godine radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji - Sporazum radi osiguranja novčane tražbine prijenosom prava vlasništva ovjeren kod Javnog bilježnika Milana Glibote iz Zagreba pod brojem: OV-1055/2002 dana 12. prosinca 2002. godine, na nekretnini tuženika upisane u A I (jedan), zabilježuje se tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, Marina Birkić iz Zadra, zastupanog po ZOU Ivan Šalina i Božo Vrkić, Zadar, kao tužitelja, i Trgo Mikulić d. o. o. Biograd na Moru, Osječka b. b., Hotel Biograd putnička agencija d. o. o. Biograd na Moru, Jadranska magistrala 1, i Republika Hrvatska - Ministarstvo gospodarstva, Ravnateljstvo za robne zalihe, Zagreb, kao tuženika.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.04.2018.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BIOGRAD NA MORU  
Stanje na dan: 24.04.2018. 23:25

Katastarska općina: 300756, BIOGRAD NA MORU

Broj ZK uložka: 1362

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-24728/2016  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	774/4	13	KOSA DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA GOSPODARSKA ZGRADA	544 371 33 140	
		UKUPNO:		544	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Na temelju čl. 141. st. 4. Zakona o gradnji (Narodne novine 175/03) zabilježuje se da za gospodarski objekt povr. 140 m2 i 33 m2 koji je izgrađen na kat. čest. 774/4 nije priložena građevinska ni uporabna dozvola.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvelasnički dio: 99/544 PREKLJUŠAJ LUIDI, BIOGRAD NA MORU, SPLITSKA 41, OIB: 75877177031	
2.	Suvelasnički dio: 445/544 HOTEL BIOGRAD D.O.O., BIOGRAD NA MORU, JADRANSKA MAGISTRALA 1, OIB: 59323858911	
2.1	Pr. 27. prosinca 2002. god. Z-1650/02 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva solemniziranog kod Javnog bilježnika Milana Glibote iz Zagreba pod brojem: OU-1055/2002 dana 19. prosinca 2002. god. uknjižuje se prijenos prava vlasništva sa Motel Biograd d.o.o. Biograd u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO GOSPODARSTVA, RAVNATELJSTVO ZA ROBNE ZALIHE ZAGREB</b>	
2.2	Uz zabilježbu da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja tražbine predloženika u svoti od 2.750.000,00 kuna.	
3.1	Pr. 28. siječnja 2009. godine Z-784/2007/1361 Na temelju tužbe od 28. siječnja 2009. godine radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji - Sporazum radi osiguranja novčane tražbine prijenosom prava vlasništva ovjeren kod Javnog bilježnika Milana Glibote iz Zagreba pod brojem: OV-1055/2002 dana 12. prosinca 2002. godine, na nekretnini tuženika upisane u A 1 (jedan), zabilježuje se tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, Marina Birkić iz Zadra, zastupanog po ZOU Ivan Šalina i Božo Vrkić, Zadar, kao tužitelja, i Trgo Mikulić d. o. o. Biograd na Moru, Osječka b. b., Hotel Biograd putnička agencija d. o. o. Biograd na Moru, Jadranska magistrala 1, i Republika Hrvatska - Ministarstvo gospodarstva, Ravnateljstvo za robne zalihe, Zagreb, kao tuženika.	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

25.04.2018. 16:25:13

Stranica: 1

Katastarska općina: 300756, BIOGRAD NA MORU

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1362

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.04.2018.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL BIOGRAD NA MORU  
Stanje na dan: 24.04.2018. 23:25

Katastarska općina: 300756, BIOGRAD NA MORU

Broj ZK uložka: 1363

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-26942/2016  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A

#### Posjedovnica

##### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	774/1	13	KOSA-TOROVI GOSPODARSKO DVORIŠTE DVORIŠTE POMOĆNA ZGRADA POMOĆNA ZGRADA GOSPODARSKA ZGRADA	3755 3032 131 82 83 427	
UKUPNO:				3755	

##### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Na temelju čl. 141. st. 4. Zakona o gradnji (Narodne novine 175/03) zabilježuje se da za gospodarski objekt povr. 427 m2 koji je izgrađen na kat. čest. 744/1 nije priložena građevinska ni uporabna dozvola.	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 3105/3755		
HOTEL BIOGRAD D.O.O., BIOGRAD NA MORU, JADRANSKA MAGISTRALA 1, OIB: 59323858911		
2.1	Pr. 27. prosinca 2002. god. Z-1650/02  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva solemniziranog kod Javnog bilježnika Milana Glibote iz Zagreba pod brojem: OU-1055/2002 dana 19. prosinca 2002. god. uknjižuje se prijenos prava vlasništva sa Motel Biograd d.o.o. Biograd u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO GOSPODARSTVA, RAVNATELJSTVO ZA ROBNE ZALIHE ZAGREB</b>	
2.2	Uz zabilježbu da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja tražbine predloženika u svoti od 2.750.000,00 kuna.	
2. Suvlasnički dio: 650/3755		
GRAD BIOGRAD NA MORU, BIOGRAD NA MORU, TRG KRALJA TOMISLAVA 5, OIB: 95603491861		

C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.04.2018.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BIOGRAD NA MORU

Stanje na dan: 24.04.2018. 23:25

Katastarska općina: 300756, BIOGRAD NA MORU

Broj ZK uložka: 9952

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8248/2017  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A

#### Posjedovnica

#### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	774/6	13	KOSA PARKIRALIŠTE	493 493	
		UKUPNO:		493	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	HOTEL BIOGRAD D.O.O., BIOGRAD NA MORU, JADRANSKA MAGISTRALA 1, OIB: 59323858911	
1.2	Zaprimljeno 12.04.2017.g. pod brojem Z-8248/2017 UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA Pr. 27. prosinca 2002. god. Z-1650/02 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva solemniziranog kod Javnog bilježnika Milana Glibote iz Zagreba pod brojem: OU-1055/2002 dana 19. prosinca 2002. god. uknjižuje se prijenos prava vlasništva sa Motel Biograd d.o.o. Biograd u korist: HOTEL BIOGRAD D.O.O., BIOGRAD NA MORU, JADRANSKA MAGISTRALA 1, OIB: 59323858911 REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO GOSPODARSTVA, RAVNATELJSTVO ZA ROBNE ZALIHE ZAGREB	
1.3	Zaprimljeno 12.04.2017.g. pod brojem Z-8248/2017 ZABILJEŽBA Uz zabilježbu da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja tražbine predloženika u svoti od 2.750.000,00 kuna.	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

25.04.2018. 16:28:41

Stranica: 1

**B  
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.4	Zaprimljeno 12.04.2017.g. pod brojem Z-8248/2017  ZABILJEŽBA  Pr. 28. siječnja 2009. godine Z-784/2007/1361  Na temelju tužbe od 28. siječnja 2009. godine radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji - Sporazum radi osiguranja novčane tražbine prijenosom prava vlasništva ovjeren kod Javnog bilježnika Milana Glibote iz Zagreba pod brojem: OV-1055/2002 dana 12. prosinca 2002. godine, na nekretnini tuženika upisane u A I (jedan), zabilježu se tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, Marina Birkić iz Zadra, zastupanog po ZOU Ivan Šalina i Božo Vrkić, Zadar, kao tužitelja, i Trgo Mikulić d. o. o. Biograd na Moru, Osječka b. b., Hotel Biograd putnička agencija d. o. o. Biograd na Moru, Jadranska magistrala 1, i Republika Hrvatska - Ministarstvo gospodarstva, Ravnateljstvo za robne zalihe, Zagreb, kao tuženika.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upsi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 12.04.2017.g. pod brojem Z-8248/2017  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR U ISPRAVNOM POSTUPKU, prijedlogu predlagatelja Luidi Prekljušaj OIB: 75877177031, Jurja Dalmatinica 32, Biograd na Moru, za nekretnine u A listu.	

**C  
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.04.2018.

### 3. E - KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



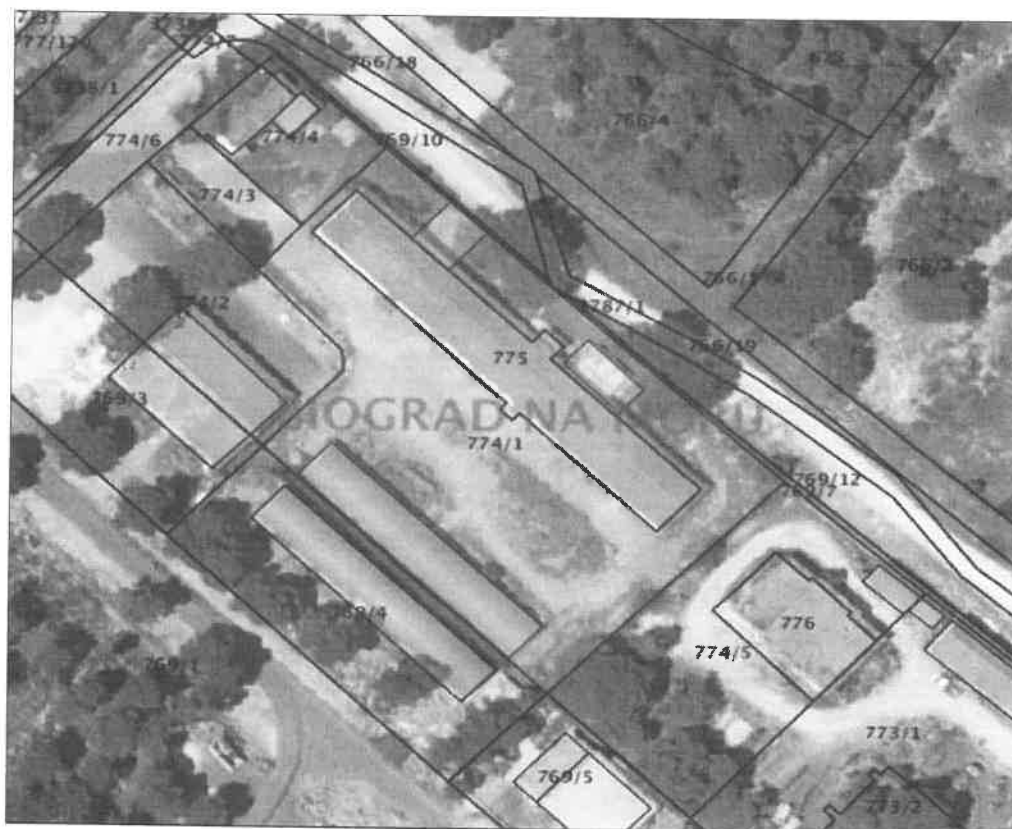
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BIOGRAD NA MORU

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BIOGRAD NA MORU, 300756  
k.č. br.: 774/1

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.04.2018