

812

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

ZVONKO BENJAK, DIPL. ING. GRAĐ.

ZABOK, K.Š.Đalskog 2; tel. 049/222-290, fax.049/222-489, GSM 098/251-396, E- mail: zvonko@bening.hr

travanj,
2018.

Broj elaborata: 32-2018.

U Zaboku, 25. travnja 2018 .

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

14 -05- 2018

PRIMLJENO

**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, ovlaštenu 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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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,

Legalitet: 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.

Opis lokacije: 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
=			524,94

- 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 ²	=	BGPx0,85
Brutto građevinska površina (BGP) =	=	217,42	m ²		
Volumen objekta (V) = BGP x v m =	=	782,71	m ³		

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 finoizmata 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 more, 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.

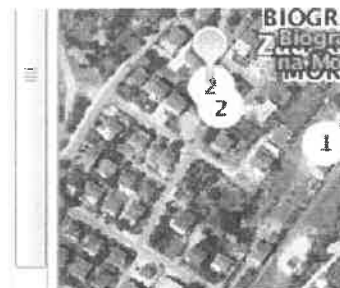
5.2.2. Pregled aktualnih transakcija iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina e-Nekretnine

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

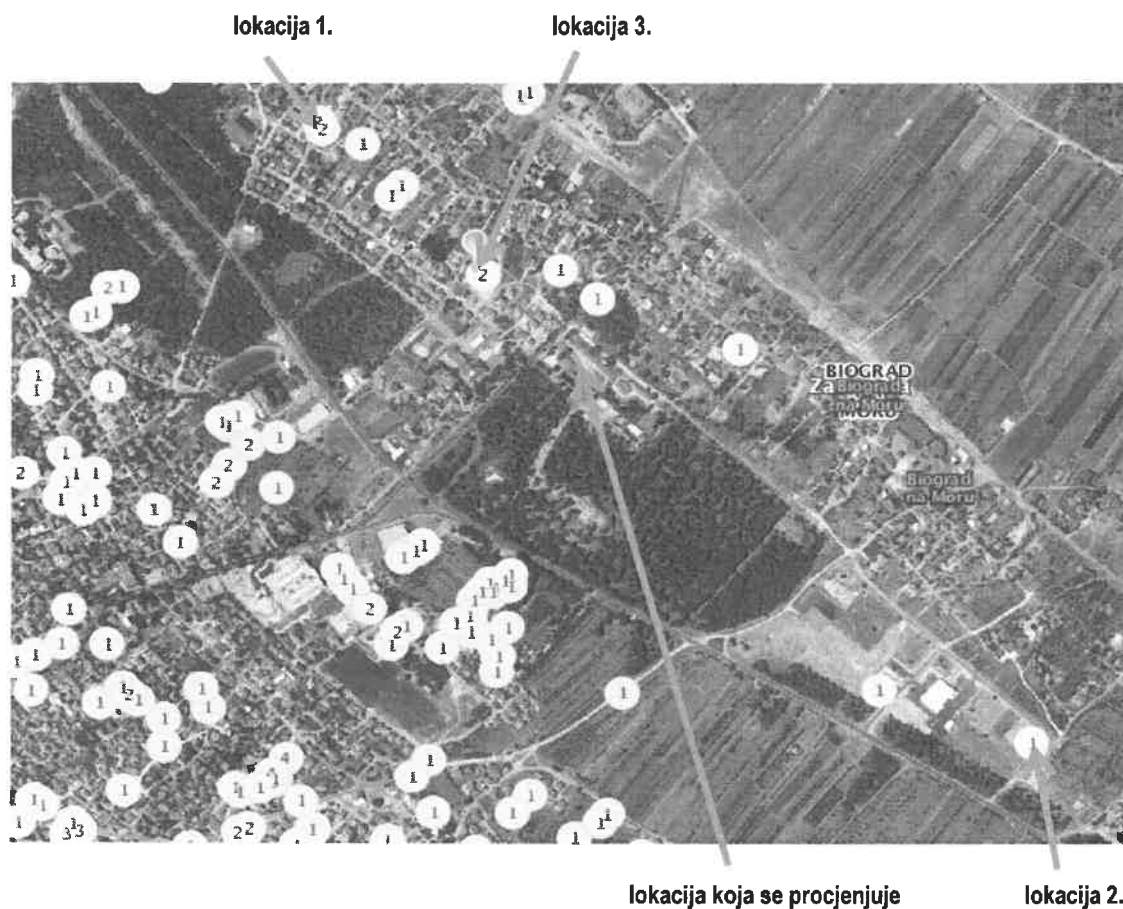
Lokacija: Biograd na moru

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 (m ²)	kn/m ²
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
PROSJEČNO:		342.590,67	707,67	602,24

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 Year	Trinjesetlje Quarter	ukupno Total	stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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 (m ²)	jedin. cijena iz ugovora kn/m ²	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
prosječna vrijednost	631,06

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
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- 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
EKONOMSKI ASPEKTI				
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
FIZIČKI ASPEKTI				
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
KOEFICIJENT PRILAGODBE		0,91	0,94	0,84
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		589,50	357,39	724,65
PROSJEČNA VRIJEDNOST		557,18		
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			75,00	eur/m2

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
6.025					UKUPNO eur	451.875,00

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	€

831

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 je 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)									
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	€
ukupno:	= 292.170,48	€

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	249.805,76
Tržišna vrijednost TV = SGVn * TF							249.806 €

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

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 = $SGV \times (1 + KI + Kst + Kv + Kpos + Kleg + Kst) \times FT$							
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 = $SGVn \times TF$							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 = $SGV \times (1 + KI + Kst + Kv + Kpos + Kleg + Kst) \times FT$							
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 = $SGVn \times TF$							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	€

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA

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	€

VRIJEDNOST NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM :	=	697.528,34	€
---	----------	-------------------	----------

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 Z 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



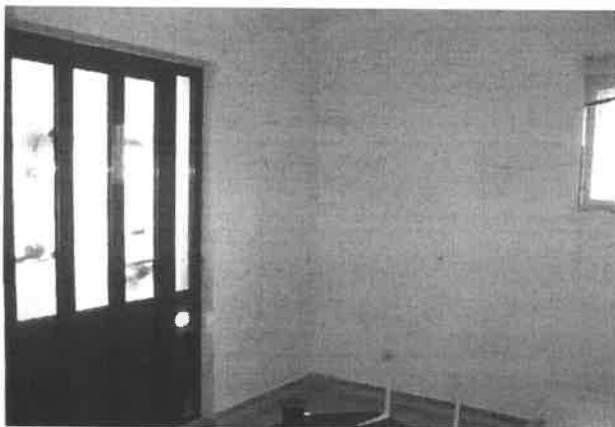
pogled zapad



pogled jug



pogled sjeveroistok



ured



ured



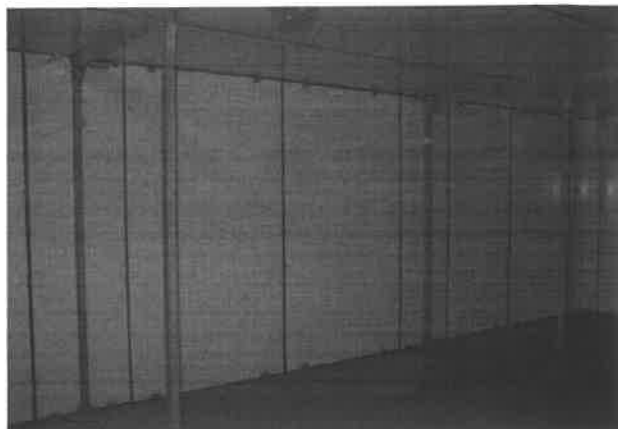
sanitarni čvor



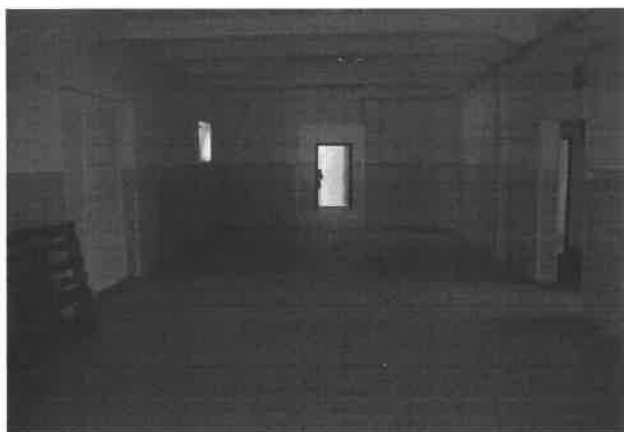
garderoba



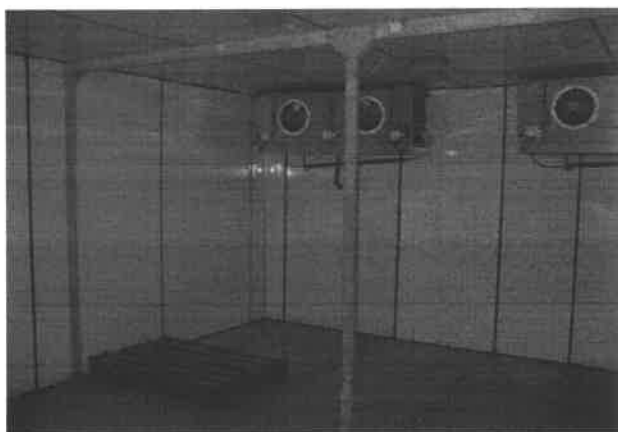
čajna kuhinja



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
ZEMLJIŠNOKNJŽNI 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/ m2	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: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO GOSPODARSTVA, RAVNATELJSTVO ZA ROBNE ZALIHE ZAGREB	
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.	

843

Katastarska općina: 300756, BIOGRAD NA MORU

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1361

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/m ²	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 m ² i 33 m ² koji je izgrađen na kat. čest. 774/4 nije priložena građevinska ni uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 99/544		
PREKLJUŠAJ LUIDI, BIOGRAD NA MORU, SPLITSKA 41, OIB: 75877177031		
2. Suvlasnički 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: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO GOSPODARSTVA, RAVNATELJSTVO ZA ROBNE ZALIHE ZAGREB	
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.	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

25.04.2018. 16:25:13

Stranica: 1

845

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
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI 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/m ²	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 m ² 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: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO GOSPODARSTVA, RAVNATELJSTVO ZA ROBNE ZALIHE ZAGREB	
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		

847

Katastarska općina: 300756, BIOGRAD NA MORU

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1363

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
ZEMLJIŠNOKNJŽNI 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
I. 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.	

249

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.4	<p>Zaprimljeno 12.04.2017.g. pod brojem Z-8248/2017</p> <p>ZABILJEŽBA</p> <p>Pr. 28. siječnja 2009. godine Z-784/2007/1361</p> <p>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.</p>	

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

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>



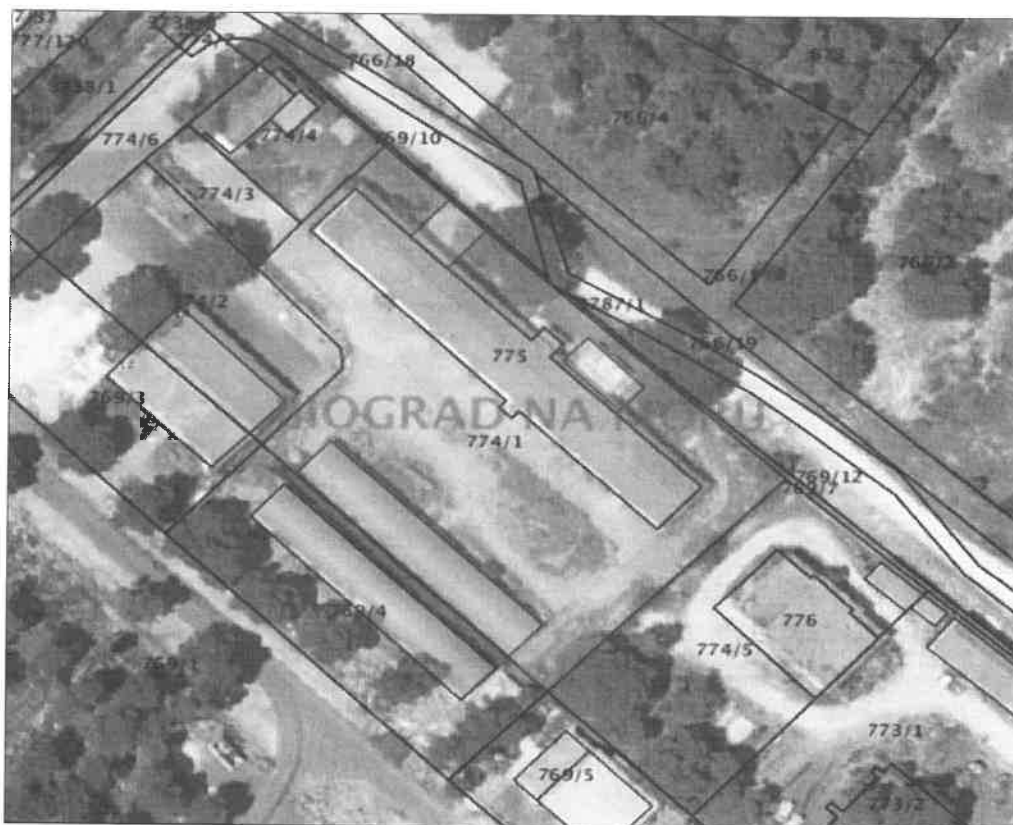
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BIOGRAD NA MORU

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