

AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
Republika Hrvatska
TRGOVAČKI ODBOR ZA NEKRETNOST

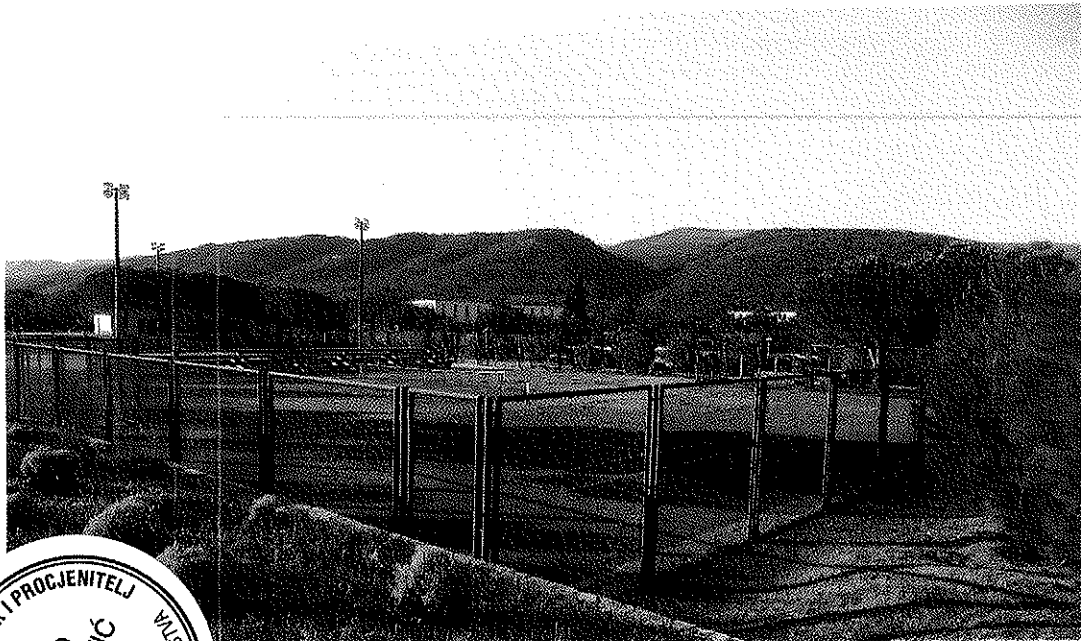
ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIJELBE NEKRETNINA

26-01-2017

Preduzeće za poštu obilno-prop. ozn. _____
POŠTA _____

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZEMLJIŠTA

NARUČITELJ : HELIOS FAROS DD U STEČAJU, PRIKO BB, STARI GRAD



NEKRETN.

SPORTSKI CENTAR

k.č. 7465/1, 7465/2, 7468 i 7471 k.o. Stari Grad

Datum procjene : 09.12.2016.

Izradio:
Roko Mijanović
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo

OIB:06923490274
MB/MBG: 3007955380024

Žiro račun: IBAN : HR64 23400091160262955, Privredna banka Zagreb

SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-89/15
Split, 02. prosinca 2015. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sukobima (Narodne novine" broj: 38/13, 33/15 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/08, 150/03, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće:

RJEŠENJE

Sudskim procjenitelja Roko Mijanoviću, građ. tel. iz Splita, Sukoćanska 11, vlasniku obita za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo za vrijeme od 4 godine, **pristupuje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnina**.

Obrazloženje

Roko Mijanović, građ. tel., iz Splita, Sukoćanska 11, vlasnik obita za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovan je u zahtjevu zaveo da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2015 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan stalnim sudskim procjeniteljem za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, te predlaže da se naprijed navodnom rješenju dopuni na način će isto sadržavati imenovanje i za područje djelatnosti procjena nekretnina.

Odredbom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/15) je određeno da procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine Roko Mijanović, vlasnik obita za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović"

je ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo, sve sukladno Pravilniku o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine 64/08, 150/03, 88/08, 28/13).

Budući se imenovani stalni sudski procjenitelji bavi procjenom vrijednosti nekretnina, to je prihvaćen njegov zahtjev i odlučeno kao u izreci predmetnog rješenja.



PREDSEDNICA SUDA
Fraňka Bužov

POUKA O PRAVNOM LJEKKE:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 129. st. 3. Zakona o sukobima te odredbe članka 4. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

Dane obavijest:

1. Roko Mijanović, Sukoćanska 11, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH
3. Npis Su, ovdje

1. ZADATAK

Naručitelj : HELIOS FAROS DD U STEČAJU, PRIKO BB, STARI GRAD
Nekretnina SPORTSKI CENTAR
k.č. 7465/1, 7465/2, 7468 i 7471 k.o. Stari Grad

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

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

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

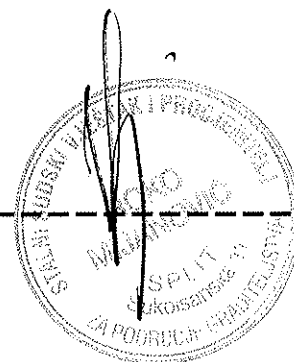
Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

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

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

DIREKTOR :
ROKO MIJANOVIĆ
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 09.12.2016.



B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: SPORTSKI CENTAR
 Lokacija : k.č. 7465/1, 7465/2, 7468 i 7471 k.o. Stari Grad
 Naručitelj: HELIOS FAROS DD U STEČAJU, PRIKO BB, STARI GRAD
 Dan kakvoće 05.12.2016.
 Dan vrednovanja 09.12.2016.
 Osnova procjene : Tržišna vrijednost
 Z.K. izvadak: e-izvadak od 09.12.2016.g.
 Općinski sud: Split - Zamlišnoknjižni odjel Stari Grad

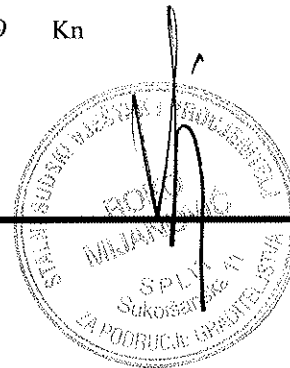
ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Stari Grad	5237	7465/1		Stari Grad	7465/1	2835	2.378
Stari Grad	5237	7465/2		Stari Grad	7465/2	2835	1.461
Stari Grad	5237	7468		Stari Grad	7468	2835	6.058
Stari Grad	5237	7471		Stari Grad	7471	2835	1.385

Opis nekretnine: vinograd, oranica, pašnjak, neplodno
 Površina čest: 11.282 m2
 Vlasnik: zkul 5237 HELIOS FAROS D.D., STARI GRAD 1/1
 Teret: UPISANI, sukladno upisu u ZK
 Legalitet: građevinsko zemljište u zoni T - gospodarska namjena - turistička

Razvoj (dozvole)
 Napomene :
 Tržišna vrijednost :

716.473,36 e ili 5.395.044,39 Kn

DIREKTOR :
 Roko Mijanović



C. LOKACIJA

MAKRO

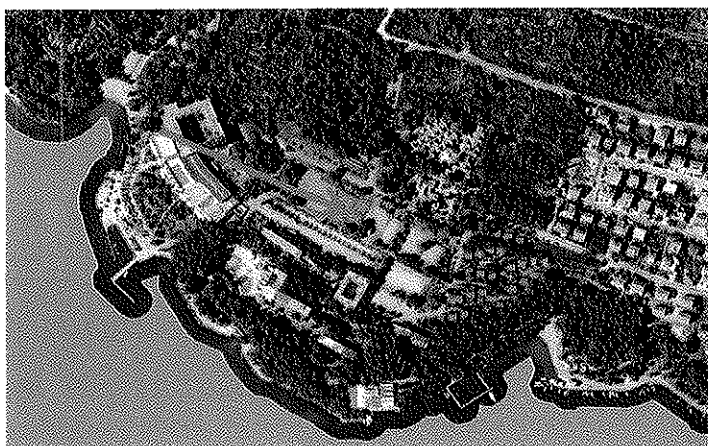


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

MIKRO



Čest.zem.br. 7465/1, 7465/2, 7468 i 7471 k.o. Stari Grad u naravi predstavljaju građevinsko zemljište na kojem zemljištu su trenutno izgrađeni sportski tereni, a koji lokalitet se nalazi na središnjem dijelu kompleksa «HOTELA HELIOS» Stari Grad. Na predmetnom lokalitetu su izgrađena četiri tenis terena, zatim igrališta za košarku, odbojku, mali nogomet – rukomet, dva bočališta i dječje igrališne. Sva igrališta su zaštićena ogradom, a dio igrališta je izveden s tribinama. Manipulativne površine su obrađene topeka podlogom, a ogradni zidovi su izvedeni od kamena i betona. Na dijelu ovog lokaliteta izgrađen je snack bar ukupne površine od 37 m², dok je cijeli kompleks hortikulturno priveden namjeni sa izvedenom vodovodnom i hidratnom mrežom, niskokabelskom mrežom, vanjskom rasvjetom i kanalizacijskom mrežom.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

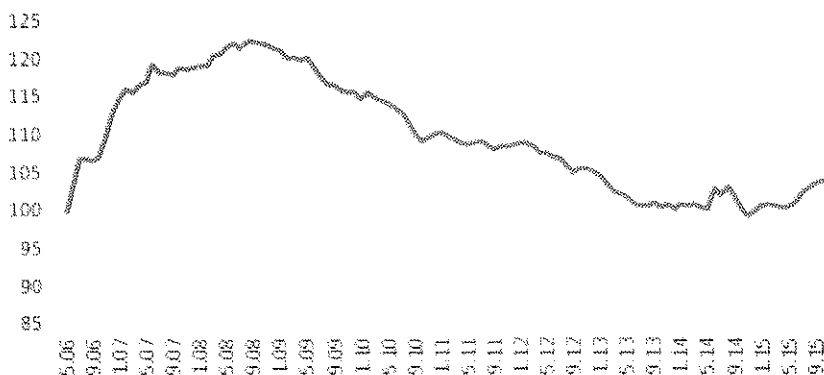
Usljed nekretninske i finansijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

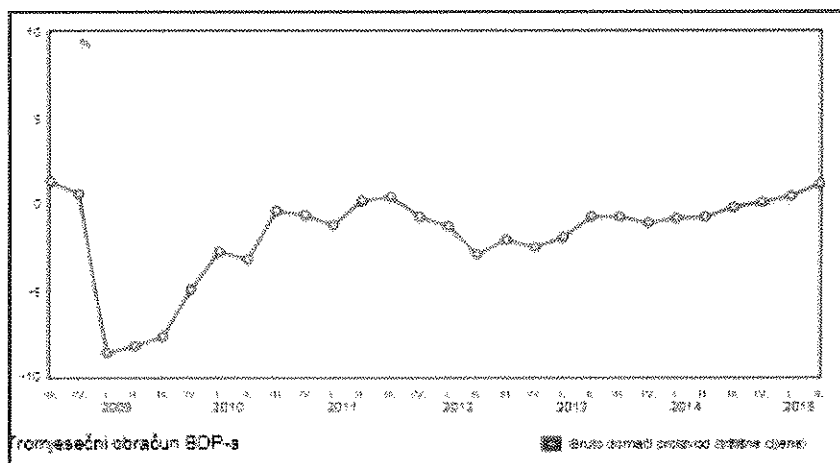
Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

Indeks cijena nekretnina



izvor: <http://www.centarnekretnina.net/HR/wiki-system/indeks.htm>



E. PROCJENA

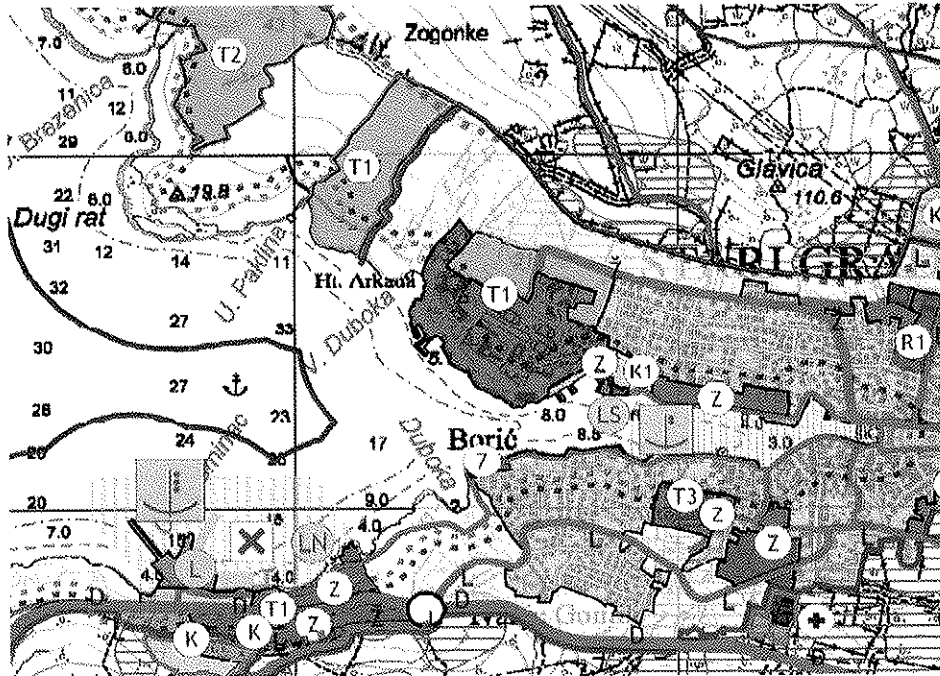
1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 05.12.2016. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Stari Grad - otok Hvar
Oblik	pravilan
Topografija terena	ravna
Infrastruktura	na parceli
Pristup na JPP	Direktni na asfaltnu cestu
Nefinancijski tereti	Nema
Namjena zemljišta	građevinsko zemljište u zoni T - gospodarska namjena - turistička
Prostorno-planska dok	PPU Grada Starog Grada
Dozvole	Nisu prezentirane
Ostalo	-
Stanje:	izvorno

3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



TUMAČ ZNAKOVA

GRANICE	
TERITORIJALNE I STATISTIČKE	
	GRADSKA GRANICA
	GRANICA NASELJA
PROSTORI I POVIŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE	
POSREDOVANJE - NEKORISTNO	
	NIJEŠOVITA NAMJENA
	NIJEŠOVITA NAMJENA NPR/GRADNII UREĐENJE ZEM. IŠTJE
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROJEKCIJUNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - TURISTIČKA
	SPORTSKI-REKREACIJSKA NAMJENA
	GRABLJE
	ZELENE PLOVIŠTINE
	FIXNI PATAČIJSKI POLI I MINIRAJNIŠKI MROVINA
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA
	TRANSFER STANICA I RECIKLAŽNO DVIORIŠTE ZA GRAĐEVINSKI OTPAD
POLJOPRIVREDA KORIŠTENJE	
	PAŠNJAK
	ORANICA
	MASLINIK
	VINOGRAJ
	VOĆNJAK
HRVATSKE ŠUME - ŠUMARIJA HVAR	
NISKA ŠUMA	
	NEODRASLO PROIZVODNO ZEMLIŠTE
	ČARIB
	MAKITA
VIŠOKA ŠUMA	
	ALEPSKI BOR
	ČIPIH BOR
	ŠUMSKI PUT
CESTE	
DOLINA - PEZINAKA	
	DRŽAVNA CESTA
	ZUPANJSKA CESTA
	LOKALNA CESTA
	NERAZVRSTANA CESTA
	ALJUGI I ALTERNATIVNI PRAVAC
	UREĐENJE KRITIČNE DIONICE TRASE
	RAZARILJE CESTE U LIPARU, KALINE
POMORSKI PROMET	
	MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET MEĐUNARODNOG ZNAČAJA
	MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA
	LUKA NAUČIČKOG TURIZMA
	SPORTSKA LUKA
	PRIVEZIŠTE
	SIDRIŠTICE
	GRANIČNI POMORSKI PRIJELAZ
NAMJENA UDALJENIŠTVA I PRIBALJANOG MORA	
	LUČKA NAMJENA NA OBALI
	AKVATORIJ MORSKE LUKE
ZRAČNI PROMET	
	ZRAČNO PRISTAJIŠTE
	HELIDROM
ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE	
	1000m OD OBALNE CRTE - KOPNO
	300m OD OBALNE CRTE - MURE
	LINJA 70m OD OBALE
	LINJA 100m OD OBALE

4. METODA PROCJENE

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

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Preračunavanje iz jedne u drugu mjeru korištenja (Ki) definirana je Pravilnikom o metodama procjene

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

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

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Starom Gradu. Zemljište je površine 1958 m². Kupoprodaja je obavljena 19.09.2014. za iznos od 120.849,93 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet)

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Starom Gradu. Zemljište je površine 197,63 m². Kupoprodaja je obavljena 24.02.2014. za iznos od 6.047,36 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Starom Gradu. Zemljište je površine 889,46 m². Kupoprodaja je obavljena 20.06.2016. za iznos od 66.643,56 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 11.282 m²

Pgz = m²

Ppz = m²

PODACI O NEKRETNINAMA

	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Nekretnina	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad
Grad	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad
Lokacija	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad
Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	4Q2016	3Q2014	1Q2014	2Q2016
Površina (m ²)	11.282	1.958	198	889,46
Cijena (€)	-	120.850	6.047	66.644
Cijena po m ²	-	61,7	30,6	74,9

Protok vremena	4Q2016	3Q2014	1Q2014	2Q2016
DZS indeksi cijena nekretn.	91,71	93,87	94,39	91,71
Vremensko usklađenje	-	-2,3%	-2,8%	0,0%
Korigirana vrijednost po m ²	-	60,30	29,74	74,93

Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		60,30	29,74	74,93
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,00	1,5	1,5	1,5
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,23	1,23	1,23
Faktor povećanja/umanjenja	-	0,81	0,81	0,81
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	48,83	24,09	60,68

Lokacija-kategorija (-20% do +20%)	vrlo dobra	slična	slična	slična
	-	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka (-15% do 0%)	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	-	0%	0%	0%

Veličina (-20% do +20%)	11.282	1.958	198	889
	-	-5%	-20%	-20%

Oblik (-20% do 20%)	pravilan	pravokutni	pravokutni	pravokutni
	-	0%	0%	0%

Topografija (-20% do 20%)	ravna	ravna	ravna	ravna
	-	0%	0%	0%

Namjena (-20% do +20%)	T - sportski tereni	T	T	T
	-	0%	0%	0%

Infrastruktura (-20% do +20%)	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-5%	-20%	-20%
Korigirana vrijednost po m ²	38,07	46,4	19,3	48,5

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	11.282 m ²
Vrijednost po m ²	38,07 €/m ²
Tržišna vrijednost	429.473,36 €

5.3. Pobljšice

a) Igrališta, parking i ogradni zidovi	220.000,00 €
b) Vodovodna i hidtantna mreža	12.000,00 €
c) Fekalna i oborinska kanalizacija	12.000,00 €
d) Niskonaponska mreža i vanjska rasvjeta	16.000,00 €
e) Snack bar	25.000,00 €
f) Geodezija	2.000,00 €
Ukupno	287.000,00 €

**SVEUKUPNA REKAPITULACIJA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
SPORTSKI CENTAR**

k.č. 7465/1, 7465/2, 7468 i 7471 k.o. Stari Grad

5.2. Zemljište	429.473,36 €
5.3. Pobljšice	287.000,00 €
SVEUKUPNO:	716.473,36 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : SPORTSKI CENTAR
na adresi: k.č. 7465/1, 7465/2, 7468 i 7471 k.o. Stari Grad
naručitelja: HELIOS FAROS DD U STEČAJU, PRIKO BB, STARI GRAD

Mišljenja smo da je na dan 09.12.2016.

- Tržišna vrijednost (TV) :

716.473,36 €

ili

5.395.044,39 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,53 Kn

SURADNIK U PROCJENI

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

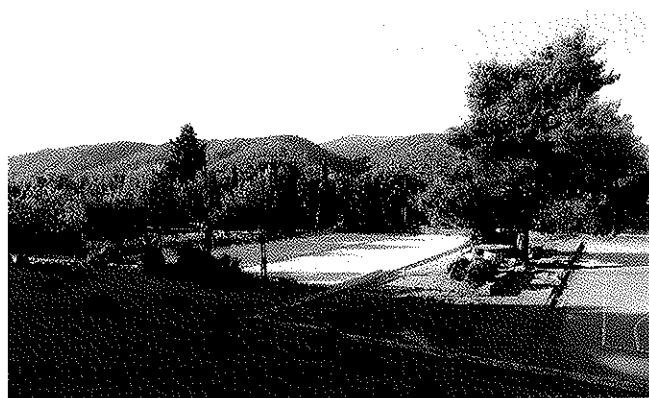


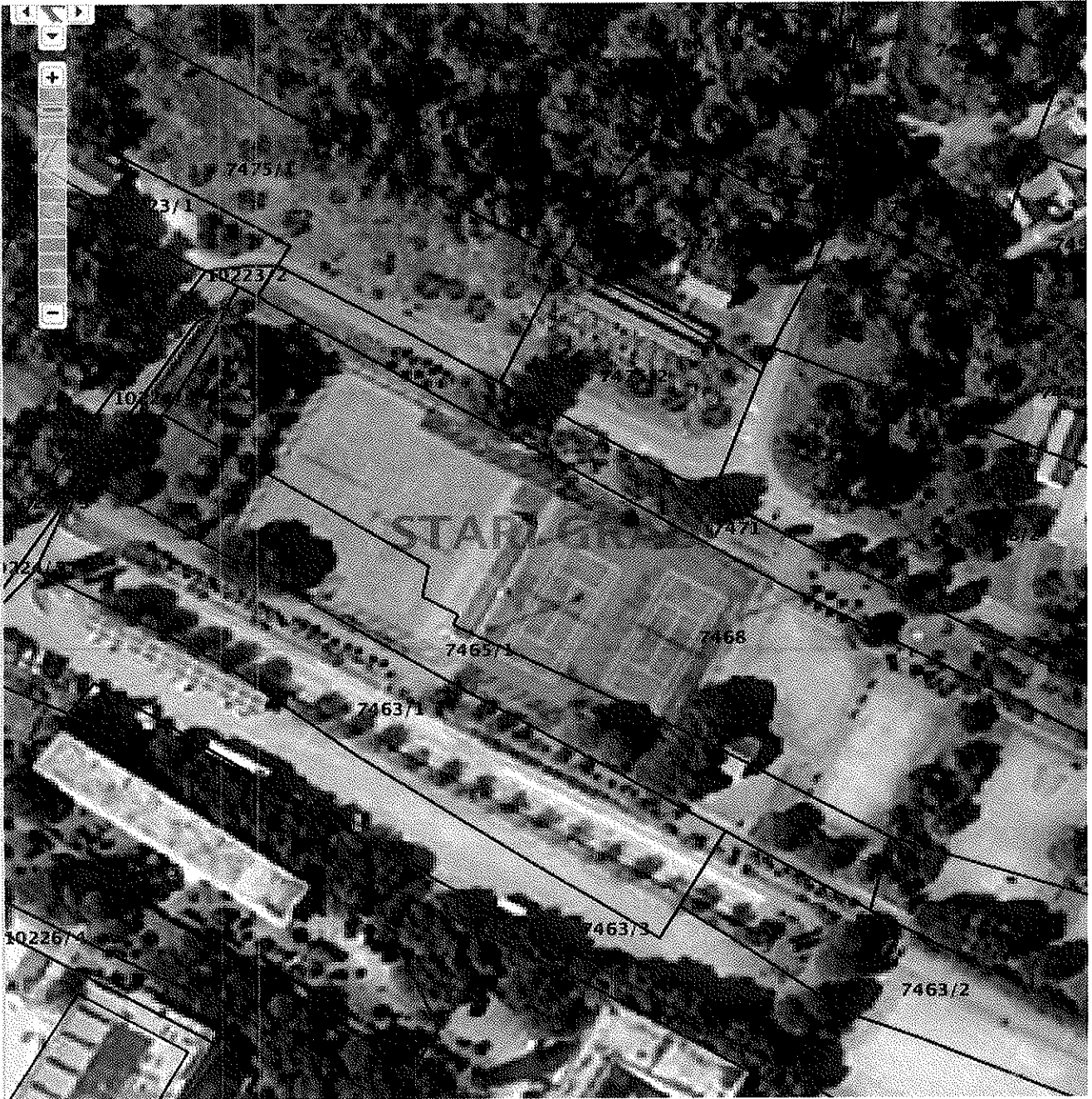
U Splitu 09.12.2016.

G. PRILOZI

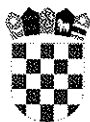
PRILOG 1

FOTOGRAFIJE





PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL STARI GRAD
Stanje na dan: 08.12.2016. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

Broj ZK uložka: 5237

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2251/2014

Aktivne plombe: Z-164/2015, Z-165/2015, Z-303/2015, Z-347/2015, Z-276/2016

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7465/1	VINOGRAD			2378	
2.	7465/2	ORANICA			1461	
3.	7468	PAŠNJAK			6058	
4.	7471	NEPLODNO			1385	
		UKUPNO:			11282	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HELIOS FAROS D.D., STARI GRAD	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Prik. 18. travnja 1996. Z.195/96 Na temelju tužbe podnesene ovom sudu dana 29. veljače 1996.g., pod br. P.39/96, zabilježuje se spor o pravu korištenja na nekretninama označenim kao č.zem.7465/1, 7465/2, 7468, 7471.	
2.1	Prik. 6. lipnja 1996. Z.295/96 Na temelju rješenja ovog suda pod I.82/96 od dana, 13. ožujka 1996. te rješenja ovog suda koje je pravomoćno pod I.82/96 od dana, 26. travnja 1996. zabilježuje se privremena mjera zabrane dužnika otuđenja i opterećenja nekretnina označenih kao č.zem.7465/1, 7465/2, 7468 i 7471. Ova privremena mjera trajati će do pravomoćnog okončanja postupka određivanja naknade koji se vodi pred ispostavom ureda za imovinko pravne poslove u Jelsi br. Up/II-944-07/94-01/30, Up/II-944-07/94-01/13, Up/II-944-07/94-01/30 i Up/II-944-07/94-01/8, odnosno do okončanja parničnih postupaka koji se vode pod P.39/96 i 40/96.	
4.1	Zaprimljeno 08.12.2014. broj Z-1821/13. Na temelju podneska-prigovora od 08. 12. 2014. god zabilježuje se prigovor na rješenje od 28. studenog 2014 pod brojem Z-1821/13.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 15.03.2012. broj Z-445/12 Temeljem ovosudnog Rješenja posl.br. Ovr-200/11 od 06. ožujka 2012. godine i Dopunskog rješenja i Rješenja posl.br. Ovr-200/11 od 26. ožujka 2012. godine, zabilježuje se privremena mjera zabranom otuđenja i opterećenja nekretnina, a koja privremena mjera traje do pravomoćnog okončanja parnice koja se pred Općinskim sudom u Starom Gradu vodi pod brojem IIP-115/07, odnosno do drugačije odluke suda.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 24.12.2014.g. pod brojem Z-2251/2014 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU 15.P-2807/11 08.11.2013, RJEŠENJE, OVOGA SUDA PRIGOVOR USVOJEN (Z.1821/13) 04.04.2016, Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu 15.P-2807/11. radi osiguranja novčane tražbine u iznosima od 24.448.860,00 kn glavnice sa pripadajućom zateznom kamatom i nuzgrednim troškovima koji se kao obveza Grada Stari Grada prema trećim osobama utvrđuje u upravnim postupcima koji se u prvom stupnju vode kod Ureda državne uprave u SDŽ kod Službe za imovinsko pravne poslove, Ispostava Hvar, Klasa: UP/I-944-07/94-01/18 i Klasa UP/I-944-07/94-01/8, dopušta se na nekretninama Helios Faros d.d. Stari Grad, zabilježba privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina, a koja privremena mjera traje do pravomoćnog okončanja parnice koja se pred Trgovačkim sudom u Splitu vodi pod brojem 15.P-2807/11, odnosno do drugačije odluke suda.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.12.2016.

PRILOG 3

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15