

HELIOS FAROS d.d. u stečaju
Priko bb (Naselje Helios 5)
21460 Stari Grad
OIB 48594515409



Trgovački sud u Splitu
Stečajni sudac Ana Golub Gruić, Broj predmeta: 11. St-9/2015

Split, 26. siječnja 2017. godine

PREDMET: Podnesak stečajnog upravitelja, dostava procjene vrijednosti nekretnina Dužnika

U prilogu dostavljam procjenu tržišne vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika HELIOS FAROS d.d. u stečaju, izrađenu na zahtjev razlučnog vjerovnika RH-MFIN od strane ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke, Roka Mijanović, a za isticanje na e-oglasnoj ploči Suda.

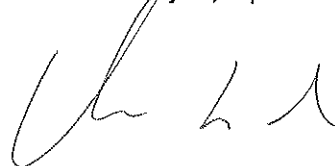
Procijenjene nekretnine:

1. Poslovni objekt – hotel ARKADA
2. Poslovni kompleks - hotel LAVANDA I depadanse LAVANDA
3. Poslovni kompleks - paviljoni HELIOS III, hotel ROKO i restoran HELIOS
4. Poslovni kompleks – apartmansko naselje TRIM
5. Poslovni kompleks - auto kamp JURJEVAC
6. Poslovni kompleks - apartmani studio - BUNGALOVI
7. Poslovni kompleks - sportski centar
8. Poslovni objekt – GRADSKI RESTORAN
9. Poslovni kompleks – praonica i skladište
10. Poslovni objekt – ex. restoran

Procjena predmetnih nekretnina također je dostavljena Ministarstvu financija, Porezna uprava, Središnji ured u Zagrebu, vezano za njihov dopis od 15. rujna 2016. godine.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj:
dr.sc. Mira Hajdić, dipl.oec.



Prilažem:

- Elaborati o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina Dužnika – x10

HELIOS FAROS d.d. u stečaju
Priko bb (Naselje Helios 5)
21460 Stari Grad
OIB 48594515409

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
S P L I T

IZ RUKA

Preko pošte

26 -01- 2017

Prešeno za poštu, obično-prep. ozn. _____ 20

POŠTA _____ R _____

Prešeno za poštu, obično-prep. ozn. _____ 20

POŠTA _____ R _____

Ministarstvo financija RH
Porezna uprava
Središnji ured – Sektor za naplatu

Split, 26. siječnja 2017. godine

PREDMET: Podnesak stečajnog upravitelja, dostava procjene vrijednosti nekretnina Dužnika

U prilogu dostavljam procjenu tržišne vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika VIS d.d. u stečaju, izrađenu na zahtjev razlučnog vjerovnika RH-MFIN od strane ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke, Roka Mijanović, sukladno Vašem traženju od 15. rujna 2016. g.

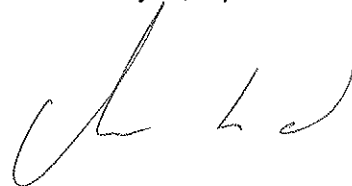
Procijenjene nekretnine:

1. Poslovni objekt – hotel ARKADA
2. Poslovni kompleks - hotel LAVANDA I depadanse LAVANDA
3. Poslovni kompleks - paviljoni HELIOS III, hotel ROKO i restoran HELIOS
4. Poslovni kompleks – apartmansko naselje TRIM
5. Poslovni kompleks - auto kamp JURJEVAC
6. Poslovni kompleks - apartmani studio - BUNGALOVI
7. Poslovni kompleks - sportski centar
8. Poslovni objekt – GRADSKI RESTORAN
9. Poslovni kompleks – praonica i skladište
10. Poslovni objekt – ex. restoran

Procjena predmetnih nekretnina također je dostavljena Trgovačkom sudu u Splitu za objavu na e-oglasnoj ploči Suda.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj:
dr.sc. Mira Hajdić, dipl.oec.



Prilažem:

- Elaborati o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina Dužnika – x1

HELIOS FAROS d.d.
u stečaju
STARI GRAD



Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
SZ PUNE

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax: 021 48 48 48
mob: 098 447 000
agencija.info@agenroko.tcloud.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

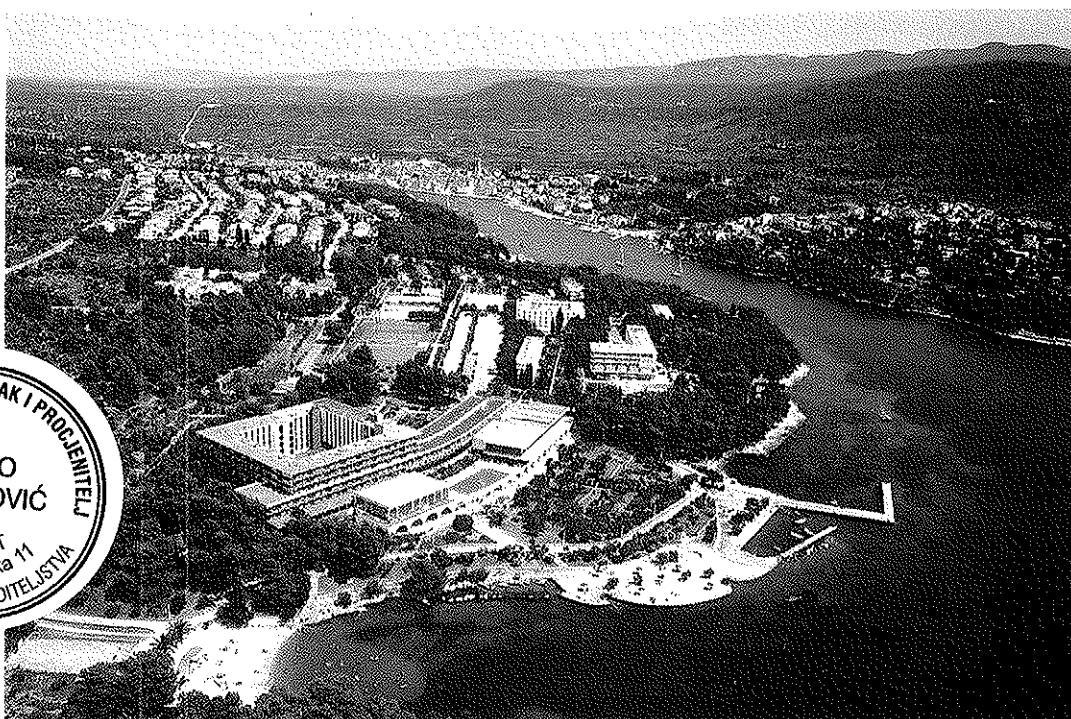
20-01-2017

U Splitu, prosinac 2016.

Predano za poštu osobno-prep. dana _____ 2016.
POŠTA _____ R _____
Broj primjerka _____ Priloga _____
Tekstovno _____ KN _____ POŠTOM _____

PROCJEMENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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



NEKRETNINA : HOTEL ARKADA**
k.č. 10230/1, 10233/1/2/3, 7463/1/2/3, 10223/1/2
10224/1/2/3/4/5/6/7/8/9, 10230/2/3/4, 10234 i *1109 k.o. Stari Grad

Datum procjene : 09.12.2016.

Izradio:
Roko Mijanović
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo



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. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fozozapis
 - 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 sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine broj: 64/98, 150/05, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće

RJEŠENJE

Sudskom procjenitelju Roko Mijanoviću, građ.teh., iz Splita, Sukoćanska 11, vlasniku obrta 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, **protiurje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnina.**

Obrazloženje

Roko Mijanović, građ.teh., iz Splita, Sukoćanska 11, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio osam suda zahtjev za proširenjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovani je u zahtjevu naveo 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 navedeno rješenje dopuni na način da isto sadržavati imenovanje i za područje djelatnosti procjena nekretnina.

Odredbom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/13) 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 obrta 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 broj: 64/98, 150/05, 88/08, 28/13).

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



PREDSEDNICA SUDA
Franka Ružić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

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

O tome obavijest:

1. Roko Mijanović, Sukoćanska 11, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH,
3. Spis Su, ovajje

1. ZADATAK

Naručitelj : HELIOS FAROS DD U STEČAJU, PRIKO BB, STARI GRAD
Nekretnina : HOTEL ARKADA**
k.č. 10230/1, 10233/1/2/3, 7463/1/2/3, 10223/1/2

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogljedno vrijeme. 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 posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3), 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.

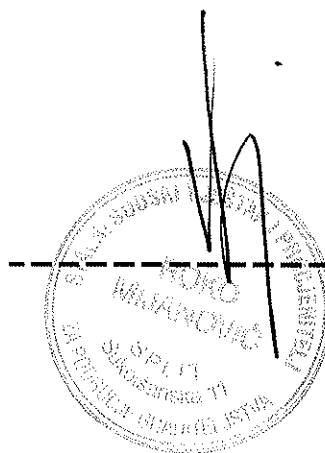
Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

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.

Za Agenciju Mijanović :

DIREKTOR :
ROKO MIJANOVIĆ
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 09.12.2016.



B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: HOTEL ARKADA**
 Lokacija : 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
 Metodologija procjene : Troškovna metoda
 Namjena procjene : Stečajni postupak

Z.K. izvadak: e-izvadak od 09.12.2016.g.
 Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Stari Grad

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Stari Grad	5440	10230/1		Stari Grad	10230/1	2835	4.280
Stari Grad	5440	10233/1		Stari Grad	10233/1	2835	9.348
Stari Grad	5440	10233/2		Stari Grad	10233/2	2835	532
Stari Grad	5440	10233/3		Stari Grad	10233/3	2835	400
Stari Grad	5284	7463/1		Stari Grad	7463/1	2835	2.621
Stari Grad	5284	7463/2		Stari Grad	7463/2	2835	1.412
Stari Grad	5284	7463/3		Stari Grad	7463/3	2835	3.915
Stari Grad	5284	10223/1		Stari Grad	10223/1	2835	478
Stari Grad	5284	10223/2		Stari Grad	10223/2	2835	30
Stari Grad	5284	10224/1		Stari Grad	10224/1	2835	2.968
Stari Grad	5284	10224/2		Stari Grad	10224/2	2835	2.359
Stari Grad	5284	10224/3		Stari Grad	10224/3	2835	505
Stari Grad	5284	10224/4		Stari Grad	10224/4	2835	120
Stari Grad	5284	10224/5		Stari Grad	10224/5	2835	25
Stari Grad	5284	10224/6		Stari Grad	10224/6	2835	120
Stari Grad	5284	10224/7		Stari Grad	10224/7	2835	13
Stari Grad	5284	10224/8		Stari Grad	10224/8	977	190
Stari Grad	5284	10224/9		Stari Grad	10224/9	2835	500
Stari Grad	5284	10230/2		Stari Grad	10230/2	2835	1.690
Stari Grad	5284	10230/3		Stari Grad	10230/3	2835	304
Stari Grad	5284	10230/4		Stari Grad	10230/4	2835	150
Stari Grad	5284	10234		Stari Grad	10234	2835	331

Opis nekretnine: hotel, šuma, neplodno - put, parkiralište, gomila, kućica za životinje

Površina čest: 32.291 m2

Vlasnik: zkul HELIOS FAROS D.D., STARI GRAD 1/1

Teret: UPISANI, sukladno upisu u ZK

Legalitet: Građevinska dozvola Klasa: 05-UP-408/1-1977 od 26.04.1977.g.; Uporabna dozvola Klasa: 05-UP-586/1-1977 od 26.09.1978.g.

Energo certifikat nije prezentiran

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 1977

Zadnja rekonstrukcija više od 10 godina

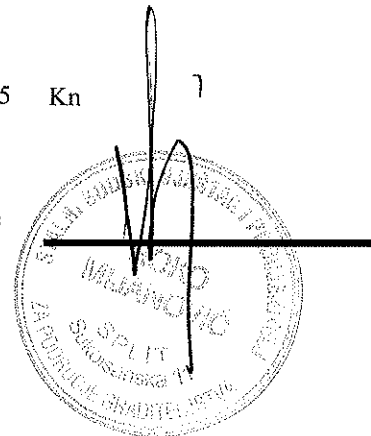
Onečišćenja
Buka
Klasifikacija nekretnine
Alternativna upotreba
Razvoj (dozvole)
Napomene :
NKP : (m2)
Tržišna vrijednost :

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Nisu uočeni vanjski izvori buke
2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Moguća

-
-
13.320,20

8.403.933,35 € ili 63.281.618,15 Kn 7

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



Hotel Arkada predstavlja centralni objekt unutar naselja Helios, a posjeduje 252 sobe i 10 apartmana, restoran, tavernu, caffe bar, aperitiv bar te otvoreni i zatvoreni bazen. Isti je smješten na jugozapadnoj strani hotelskog kompleksa uz postojeću plažu, a s centrom mjesta povezan asfalnom prometnicom. U neposrednoj blizini nalazi se i parking.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

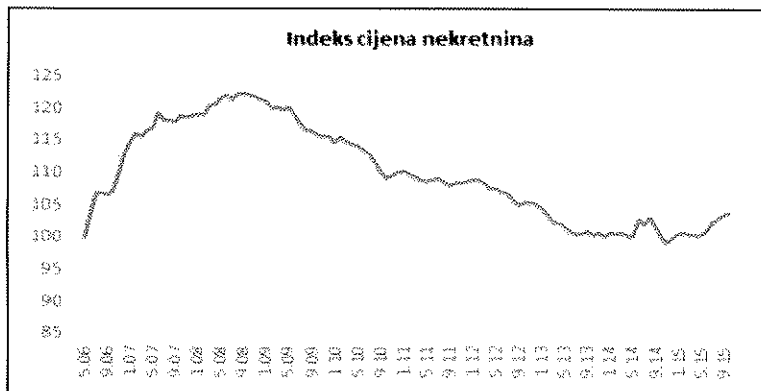
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske 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.

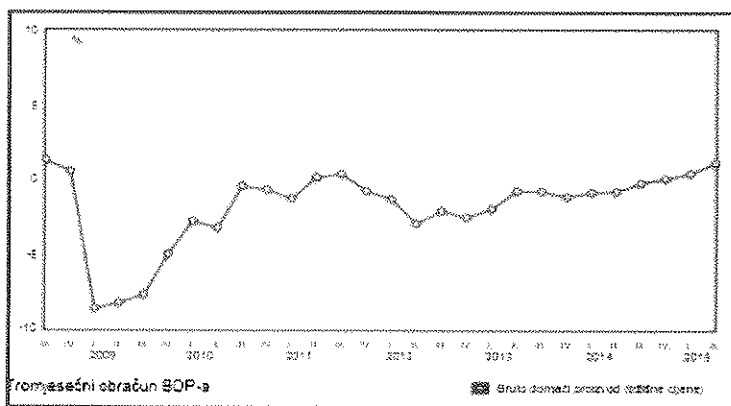
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako 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.



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



1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 05.12.2016. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata. Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**PRIKLJUČCI**

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključen
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina gradnje	1977
Godina obnove	2001. dijelomična obnova
Katnost	niže Pr+nisko Pr+VPr+04
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	beton+bloketi
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	ravna AB ploča+izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka+fasadna boja+bunja
Vanjska stolarija (prozori)	drvena, ostakljene i klizne stjenke
Vanjska stolarija (vrata)	drvena ostakljena
Lift	da
Pregradni zidovi	opeka+knauf
Obrada zidova	boja+keramika+tapeti+lamperija
Obrada podova	kamene ploče+keramika+tapison
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Ventilacija	Da
Klima	Da
Mrežna instalacija	Da
Alarm / video nadzor	Da
Ostalo	-
Stanje:	Objekt je star 39 godina, stanje osrednje.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

ZGRADA

Brutto korisna površina (BKP)

HOTEL				15.600,00 m ²
				<hr/> 15.600,00 m ²
Brutto korisna površina (BKP) =			=	15.600,00 m ²
Netto korisna površina (NKP) =	BKP x	0,9	=	13.320,20 m ²
Volumen objekta (BV)	BKP x	2,8 m	=	43.680,00 m ³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) =				15.600,00 m ²
Netto građevinska površina (NGP) =				13.320,20 m ²
Volumen objekta (BV)				43.680,00 m ³

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 Troškovnom U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) 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.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom 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 a sukladno Regulativi 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (e-nekretnine).

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 koeficijenti znače suprotno.

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

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

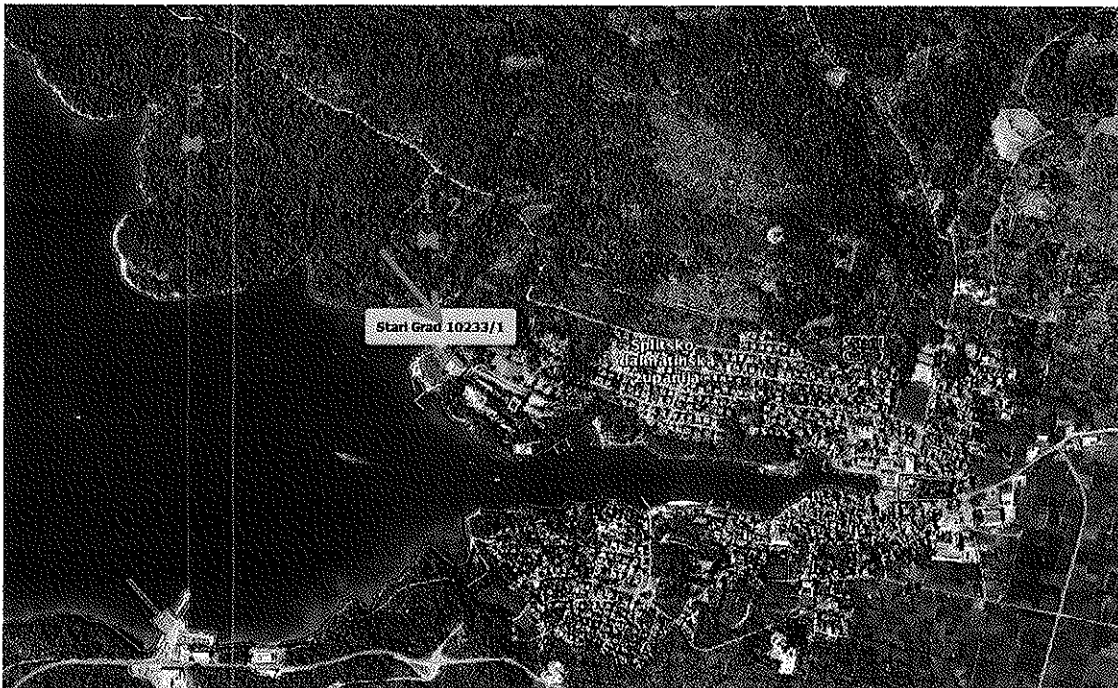
Građevinsko zemljište u Starom Gradu. Zemljište je površine 1958 m². Kupoprodaja je obavljena 19.09.2014. za iznos od 120.849,93 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

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 = 32.291 m²

Pgz = m²

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
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	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	4Q2016	3Q2014	1Q2014	2Q2016
Površina (m ²)	32.291	1.958	198	889
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 nekretnina	91,71	93,87	94,39	91,71
Vremensko usklađenje	-	-2,3%	-2,8%	0,0%
Korigirana vrijednost po m ²	-	60,3	29,7	74,9

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

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

Veličina	32.291	1.958	198	889
(-20% do +20%)	-	-5%	-20%	-20%

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

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

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

Infrastruktura	na zemljištu	nema	nema	nema
(-20% do +20%)	-	10%	10%	10%

Ukupno korekcija	-	5%	-10%	-10%
Korigirana vrijednost po m ²	52,51	63,3	26,8	67,4

KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	32.291 m ²
Vrijednost po m ²	52,51 €/m ²
Tržišna vrijednost	1.695.473,78 €

5.3. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta							
PZ =	32.291	m2	Cz=	52,51	€/m2Pz	VZ=	1.695.474 €
Komunalni / Vodni doprinos							
BV=	43.680	m3	Kd=	15,93	€/m3BV	Kd=	695.822 €
			Kv=	1,33	€/m3BV	Kv=	58.094 €
Priklučci							
BGP=	15.600	m2	Cp=	10	€/m2BGP	Kp=	156.000 €
Vrijednost doprinosa i priključaka =							2.605.391 €
Nova vrijednost objekta							
NGP=	13.320	m2	Cizg=	800	€/m2NGP	NV=	10.656.160 €
Koefficient dovršenosti/kvalitete =			1,00	800	€/m2NGP		
Godina procjene	2016	Godina izgradnje	1977	Starost n=	39	Trajnost N=	80
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $Uk=0,8*n/N*(n+N)/2N$						29,0%	
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost		
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP		
Konstrukcija	40%	320	29,0%	93	227		
Obrt i završni radovi	30%	240	60,0%	144	96		
Instalacije	30%	240	60,0%	144	96		
Ukupno	100%	800	47,6%	381	419		
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							5.583.561 €
Intelektualne usluge kod izgradnje					% od NV	2,5%	266.404 €
Okoliš - bazeni, ogradni zidovi, platoi, hortikultura, septik, crpna stanica					% od NV	5,0%	532.808 €
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)							8.988.164 €
Koefficienti za prilagodbu $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T$							
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl	tržište-Ft	TF	
0,10	0,00	-0,25	0,00	0,00	1,10	0,94	
Tržišna vrijednost $TV = SGVn * TF$							8.403.933 €

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	13.320,20	m2
Vrijednost po m2	630,92	€/m2
Tržišna vrijednost	8.403.933,35	€

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : HOTEL ARKADA**
na adresi: Stari Grad
naručitelja: HELIOS FAROS DD U STEČAJU, PRIKO BB, STARI GRAD

Mišljenja smo da je na dan 9.12.2016.

- Tržišna vrijednost (TV) :

8.403.933,35 €

ili

63.281.618,15 Kn

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,53 Kn

Napomena: Tržišna vrijednost nekretnine s pripadajućim zemljištem (21577 m2) pod hipotekom iznosi cca 7.840.000,00 eura po srednjem tečaju HNB-a na dan procjene

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Splitu,

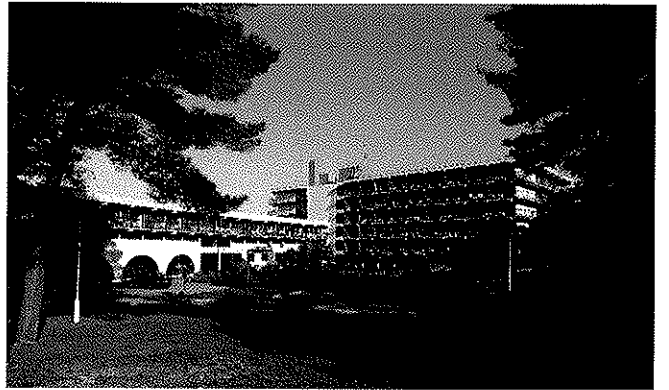
prosinac

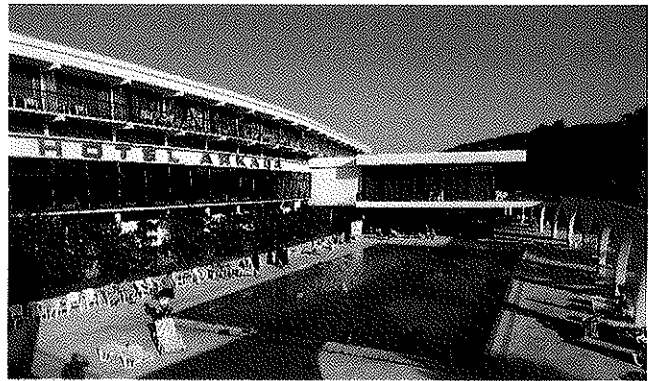
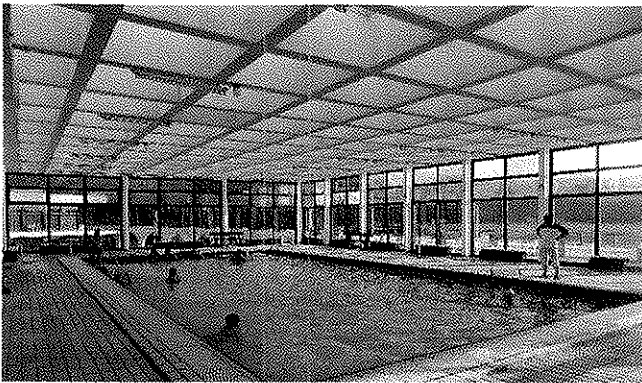
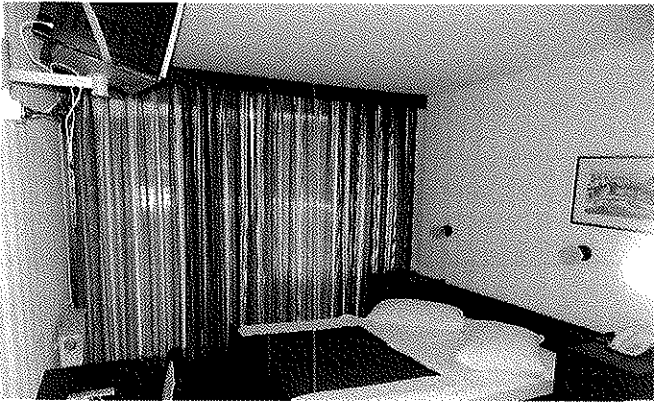
2016 . godine

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: 5440

Broj zadnjeg dnevnika: Z-561/2014

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.	10230/1	DIO ARKADE, DIO OBJEKTA, ŠUMA DIO ARKADE DIO OBJEKTA ŠUMA			4280 936 5 3339	
2.	10233/1	ŠUMA, DIO HOTELA ŠUMA DIO HOTELA			9348 6983 2365	
3.	10233/2	NEPLODNO - PUT PUT			532 532	
4.	10233/3	ŠUMA ŠUMA			400 400	
		UKUPNO:			14560	

B

Vlastovnica

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

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	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.	

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik.13.srpnja 2000. Z-588/2000 Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u Zagrebu 26.lipnja 2000 uknjižuje se založno pravo na teret č.zem. 10230/1, 10233/1 vlasništva Hoteli Helios d.d. Stari Grad iznos od trimilijunadvjestotisuća kuna (3.200.00,00 kn) na ime i korist:	3.200.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 02.04.2014.g. pod brojem Z-561/2014 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem HIPOTEKARNE IZJAVE "U Zagrebu 07.05.2012.godine" na kojoj su svoj potpis ovjerali Mirjana Iličić i Mario Marković u svojstvu osoba ovlaštenih za zastupanje Hrvatske Banke za Obnovu i Razvitak. Ovjera je izvršena u uredu javnog bilježnika Katice Valić iz Zagreba dana 10.05.2012. pod poslovni brojem OV-4033/12,uknjižuje se ustup tražbine, upisano pod Z-588/2000, za iznos od 3.200.000,00 KN (slovima:trimilijunadvjestotisuća kuna), za korist REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587		
2.			
2.1	Prik.14.svibnja 2004. Z-805/04 Na temelju sporazuma od 23.ožujka 2004 uknjižuje se hipoteka sa stavke I na teret č.zem. 10230/1, 10233/1, 10233/2, 10233/3 vlasništva Hoteli Helios d.d. Stari Grad iznos od petmilijunadevetstopedesetsedamtisućadevetstotridesettri maraka i trideset sedam feniga na korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA ZAGREB	5.957.933,37 DEM	
3.			
3.1	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.



REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

Broj ZK uložka: 5284

Broj zadnjeg dnevnika: Z-561/2014

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.	7463/1	PARKIRALIŠTE			2621	
2.	7463/2	PARKIRALIŠTE			1412	
3.	7463/3	PARKIRALIŠTE			3915	
4.	10223/1	TEMELJI, GOMILA I DIO OBJEKTA			478	
		TEMELJI			21	
		GOMILA			398	
		DIO OBJEKTA			59	
5.	10223/2	PUT			30	
6.	10224/1	DIO ARKADE, OBJEKAT, DIO OBJEKTA, ŠUMA			2968	
		DIO ARKADE			523	
		OBJEKAT			34	
		DIO OBJEKTA			30	
		ŠUMA			2381	
7.	10224/2	DIO ARKADE, ŠUMA			2359	
		DIO ARKADE			139	
		ŠUMA			2220	
8.	10224/3	PUT			505	
9.	10224/4	ŠUMA			120	
10.	10224/5	PARKING			25	
11.	10224/6	PUT			120	
12.	10224/7	PUT			13	
13.	10224/8	PUT			190	
14.	10224/9	ŠUMA			500	
15.	10230/2	DIO OBJEKTA, ŠUMA			1690	
		DIO OBJEKTA			30	
		ŠUMA			1660	
16.	10230/3	PUT			304	
17.	10230/4	ŠUMA			150	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
18.	10234	GOMILA			331	
19.	1109 ZGR	KUĆICA ZA ŽIVOTINJE			7	
		UKUPNO:			17738	

B
Vlastovnica

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

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
2.1	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
1.			
1.1	Prik.13.srpnja 2000. Z-588/2000 Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u Zagrebu 26.lipnja 2000 uknjižuje se založno pravo na teret č.zem. 10224/1, 10230/2, 10224/2 vlasništva Hoteli Helios d.d. Stari Grad iznos od trimilijunadvjestotisuća kuna (3.200.00,00 kn) na ime i korist:	3.200.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 02.04.2014.g. pod brojem Z-561/2014 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, OSTALO, Temeljem HIPOTEKARNE IZJAVE "U Zagrebu 07.05.2012.godine" na kojoj su svoj potpis ovjerali Mirjana Iličić i Mario Marković u svojstvu osoba ovlaštenih za zastupanje Hrvatske Banke za Obnovu i Razvitak. Ovjera je izvršena u uredu javnog bilježnika Katice Valić iz Zagreba dana 10.05.2012. pod poslovnim brojem OV-4033/12, uknjižuje se ustup tražbine, upisane pod Z-588/2000, za iznos od 3.200.000,00 Kuna (slovima: trimilijunadvjestotisuća kuna), za korist REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587		
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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