



# AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošćanska 11  
21000 Split  
tel/fax. 021 48 48 48  
098 447 000  
www.mijanovic.hr  
mijanovic@cloud.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA  
IZ RUKE

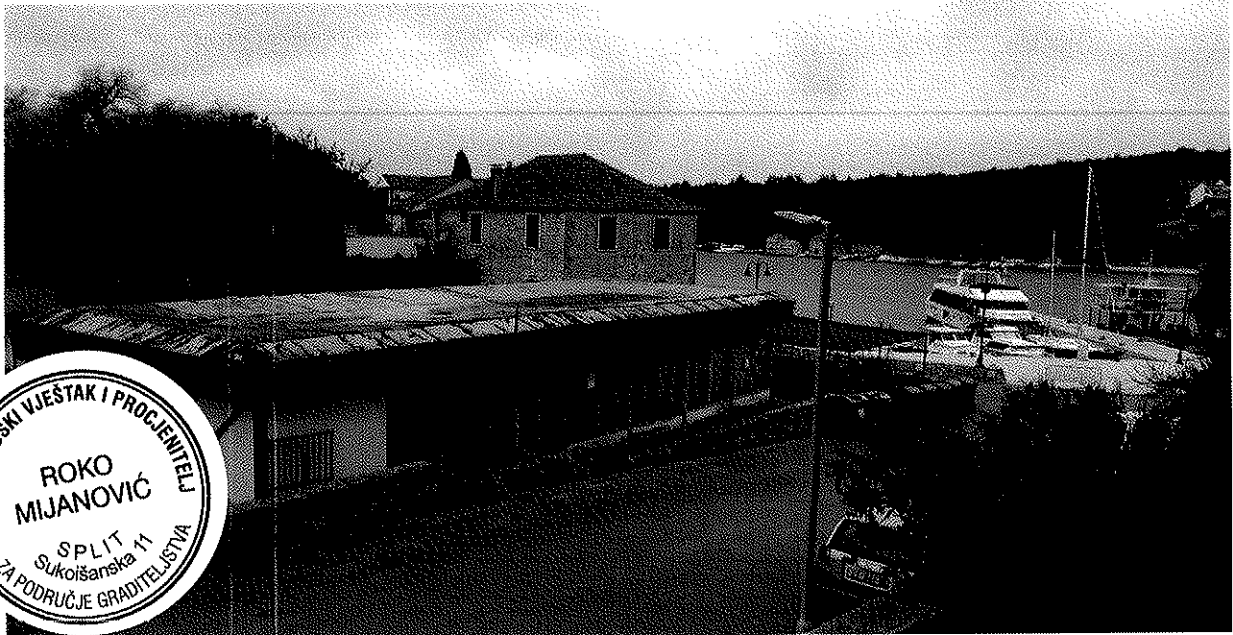
26 -01- 2017

U Splitu, siječanj 2017 .

Prečara za poštu obično-prop. črva. \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_  
POŠTA \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_  
Broj primjarka \_\_\_\_\_ prćija \_\_\_\_\_  
Telefonska \_\_\_\_\_ KN \_\_\_\_\_ PC/PTB \_\_\_\_\_

## PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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



**NEKRETNINA :** POSLOVNA GRAĐEVINA (EX. RESTORAN)  
k.č. 2953/4 k.o. Stari Grad

**Datum procjene :** 17.01.2017.

Izradio:  
**Roko Mijanović**  
sudska 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 11. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15 i 42/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/08, 150/05, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće

## RJEŠENJE

Sudskom procjenitelju Roku Mijanoviću, grad.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, **prodlužuje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnina.**

## Obrazloženje

Roko Mijanović, grad.teh., iz Splita, Sukoćanska 11, vlasnik obrta 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 navođeno 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 predložio 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: 78/15) 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 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 64/08, 150/05, 88/08, 28/13)

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



PREDSEDNICA SUDA  
Frnka Bužw

**POSKA 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, ovdje

**1. ZADATAK**

Naručitelj : HELIOS FAROS DD U STEČAJU, PRIKO BB, STARI GRAD  
Nekretnina POSLOVNA GRAĐEVINA (EX. RESTORAN)  
k.č. 2953/4 k.o. Stari Grad

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 dogledno 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.

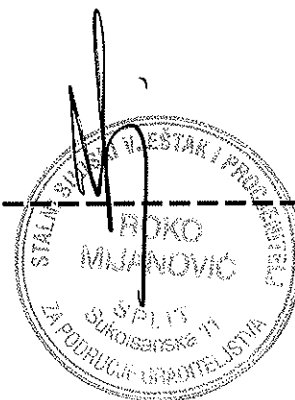
Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

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 17.01.2017.



**B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

Nekretnina: POSLOVNA GRAĐEVINA (EX. RESTORAN)  
 Lokacija : Stari Grad  
 Naručitelj: HELIOS FAROS DD U STEČAJU, PRIKO BB, STARI GRAD

Dan kakvoće 16.01.2017.  
 Dan vrednovanja 17.01.2017.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost  
 Metodologija procjene : Troškovna metoda  
 Namjena procjene : Stečajni postupak

Z.K. izvadak: nije dostavljen  
 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	2953/4	1020	552

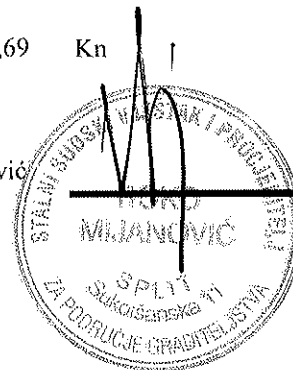
Opis nekretnine: poslovna građevina

Površina čest: 552 m2  
 Vlasnik: posjedovni list HELIOS FAROS DD 1/1  
 Teret: nisu vidljivi  
 Legalitet: Uporabna dozvola br. 05-Up-743/1-73 od 03.07.1973.g.

Energo certifikat nije prezentiran  
 Legalna nekretnina

Godina gradnje : 1973  
 Zadnja rekonstrukcija -  
 Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje  
 Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke  
 Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik  
 Alternativna upotreba Moguća  
 Razvoj (dozvole) -  
 Napomene : -  
 NKP : (m2) 200,26  
 Tržišna vrijednost : 165.039,80 € ili 1.242.749,69 Kn

DIREKTOR :  
 Roko Mijanović



## C. LOKACIJA

### MAKRO

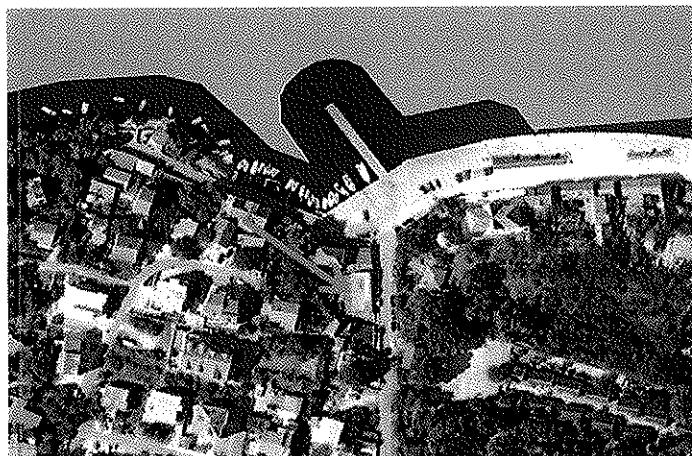


**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom 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 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> 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



Predmetna građevina predstavlja bivši restoran s terasom koji više nije u funkciji. Isti je lociran sa zapadne strane asfaltne prometnice u neposrednoj blizini starog trajektnog pristaništa. Objekt je zapušten te nije prikladan za daljnju uporabu. Bivši restoran-kiosk sadrži prostor bivšeg restorana za cca 50 mjesta, sanitarni čvor, skladište pića i skladište s kuhinjom.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

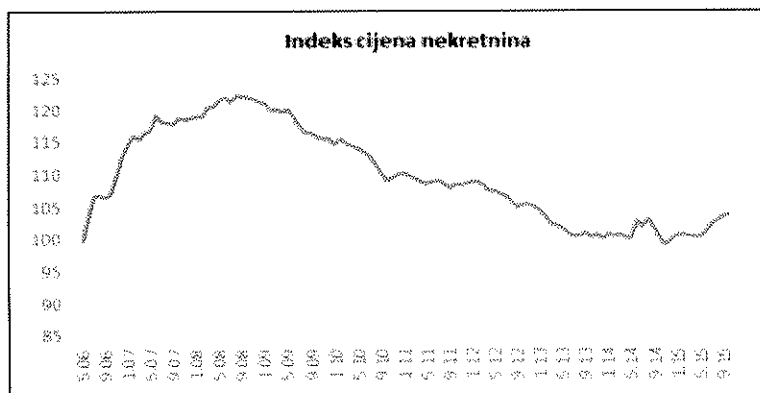
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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.

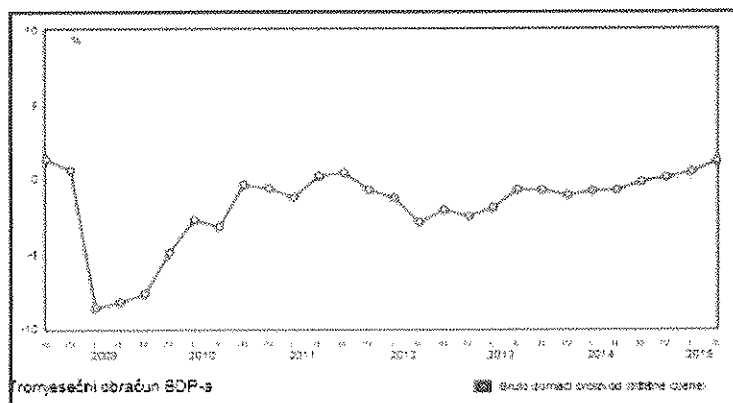
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako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



## E. PROCJENA

### 1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 16.01.2017. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu I 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	1973
Godina obnove	
Katnost	Pr
Temelji	beton
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	željezni stupovi i R nosači s ispunom od ciporeksa
Ispuna	opeka
Međukatna konstr.	-
Krovna k. + pokrov	pocinčani lim
Limarija	ugrađena
Pročelje	Fe ostakljeni elementi
Vanjska stolarija (prozori)	Fe ostakljeni
Vanjska stolarija (vrata)	Fe ostakljena+drvena
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka+boja+majolika
Obrada podova	lijevani terazzo+keramika
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Ventilacija	aksijalni ventilator
Klima	Ne
Mrežna instalacija	Ne
Alarm / video nadzor	Ne
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>Objekt je star 44 godine, stanje zapušteno, potrebna kompletna rekonstrukcija.</b>

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

RESTORAN

**Brutto korisna površina (BKP)**

RESTORAN				213,04 m <sup>2</sup>
				<hr/> 213,04 m <sup>2</sup>
Brutto korisna površina (BKP) =			=	213,04 m <sup>2</sup>
Netto korisna površina (NKP) =	BKP x	0,9	=	200,26 m <sup>2</sup>
Volumen objekta (BV)	BKP x	3,8 m	=	809,55 m <sup>3</sup>

**REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :**

<b>Brutto građevinska površina (BGP) =</b>	<b>213,04</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Netto građevinska površina (NGP) =</b>	<b>200,26</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Volumen objekta (BV)</b>	<b>809,55</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

### 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 umanjene 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 m<sup>2</sup> 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.

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

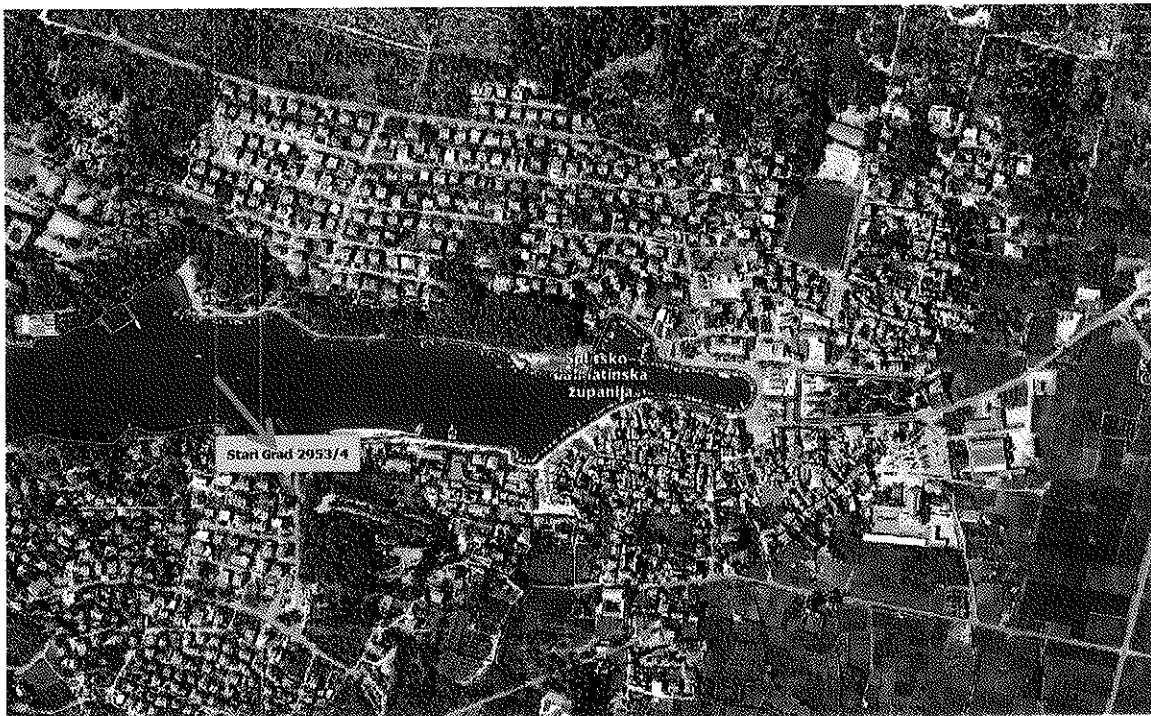
Građevinsko zemljište u Starom Gradu. Zemljište je površine 165 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 30.10.2014. za iznos od 32.583,47 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

#### Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Starom Gradu. Zemljište je površine 129 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 28.03.2013. za iznos od 15.114,94 €. 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 1572,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 29.01.2015. za iznos od 289.146,02 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



## 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 552 m<sup>2</sup>

Pgz = m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNINAMA

	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
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	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2017	4Q2014	1Q2013	1Q2015
Površina (m <sup>2</sup> )	552	165	129	1.572
Cijena (€)	-	32.583	15.115	289.146
Cijena po m <sup>2</sup>	-	197,5	117,2	183,9

<b>Protok vremena</b>	1Q2017	4Q2014	1Q2013	1Q2015
DZS indeksi cijena nekretnina	91,71	93,98	96,65	92,33
Vremensko usklađenje	-	-2,4%	-5,1%	-0,7%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	192,7	111,2	182,6

<b>Lokacija-kategorija</b>	vrlo dobra	lošija	lošija	lošija
(-20% do +20%)	-	10%	10%	10%

<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

<b>Veličina</b>	552	165	129	1.572
(-20% do +20%)	-	0%	0%	15%

<b>Oblik</b>	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

<b>Topografija</b>	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

<b>Namjena</b>	M	M	M	M
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Infrastruktura</b>	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Ukupno korekcija</b>	-	10%	10%	25%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	187,54	212,0	122,3	228,3

KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE

### ZAKLJUČAK

**Površina zemljišta** 552 m<sup>2</sup>  
**Vrijednost po m<sup>2</sup>** 187,54 €/m<sup>2</sup>  
**Tržišna vrijednost** 103.524,49 €

## 5.3. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	552	m2	Cz =	187,54	€/m2Pz		VZ =	103.524 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV =	810	m3	Kd =	15,93	€/m3BV		Kd =	12.896 €	
			Kv =	1,33	€/m3BV		Kv =	1.077 €	
Priključci									
BGP =	213	m2	Cp =	10	€/m2BGP		Kp =	2.130 €	
Vrijednost doprinosa i priključaka =								119.628 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP =	200	m2	Cizg =	300	€/m2NGP		NV =	60.077 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	300	€/m2NGP				
Godina procjene	2017	Godina izgradnje	1973	Starost n =	44	Trajnost N =	50		
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $Uk=0,8*n/N*(n+N)/2N$							66,2%		
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost				
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP				
Konstrukcija	50%	150	66,2%	99	51				
Obrt i završni radovi	30%	90	90,0%	81	9				
Instalacije	20%	60	100,0%	60	0				
Ukupno	100%	300	80,1%	240	60				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							11.963 €		
Intelektualne usluge kod izgradnje					% od NV		4,0%	2.403 €	
Okoliš - terasa					% od NV		4,0%	2.403 €	
<b>Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)</b>							<b>136.397 €</b>		
Koeficijenti 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	0,00	0,00	0,00		1,10		1,21	
<b>Tržišna vrijednost <math>TV = SGVn * TF</math></b>							<b>165.040 €</b>		

## ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	200,26	m2
Vrijednost po m2	824,14	€/m2
Tržišna vrijednost	165.039,80	€

## **E. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNA GRAĐEVINA (EX. RESTORAN)  
na adresi: Stari Grad  
naručitelja: HELIOS FAROS DD U STEČAJU, PRIKO BB, STARI GRAD

Mišljenja smo da je na dan 17.1.2017.

### **- Tržišna vrijednost (TV) :**

**165.039,80 €**

ili

**1.242.749,69 Kn**

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,53 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ  
**ROKO MIJANOVIĆ**  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

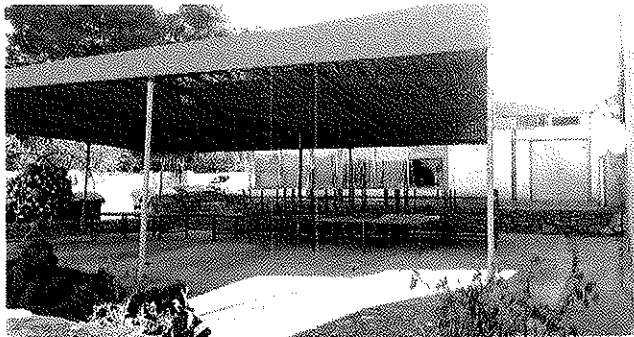
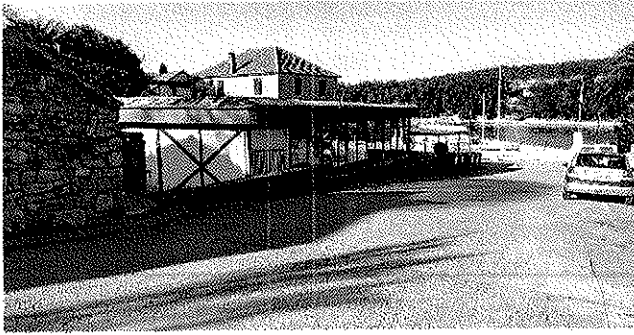
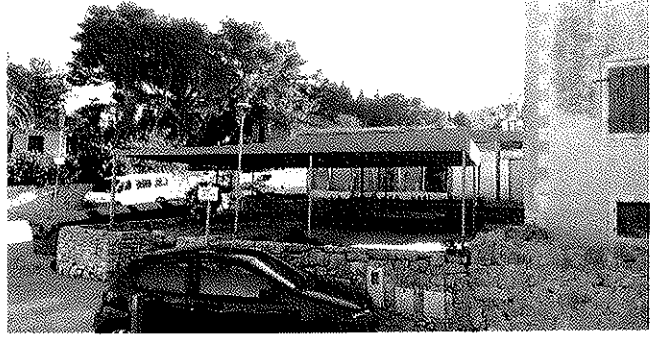


U Splitu, siječanj 2017 . godine

**G. PRILOZI**

# **PRILOG 1**

# FOTOGRAFIJE





# **PRILOG 2**



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA STARI GRAD

Stanje na dan: 16.01.2017. 23:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARI GRAD (Mbr. 311723)

Posjedovni list: 1020

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HOTELI HELIOS D.D. ZA UGOSTITELJSTVO, STARI GRAD, STARI GRAD	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		298/1	STARA OBALA	76	21		
			KUĆA, STARA OBALA	76			
*		298/3	STARA OBALA	37	21		
			KUĆA, STARA OBALA	37			
*		1109	RUDINA	7	16		
			OSTALO NEPLODNO	7			
*		1118	NJIVA	72	21		
			RUŠEVINE	72			
*		1216	NOVA OBALA	578	21		
			KUĆA, NOVA OBALA	578			
*		1245	NJIVA	74	21		
			KUĆA, NJIVA	74			
		2953/4	NJIVA	552	17		
			DVORIŠTE	350			
			ZGRADA	202			
		3153/3	NJIVA	58	21		
			DVORIŠTE	58			
		7448/1	PRIKO	2406	17		
			PAŠNJAK	2406			
		7448/2	PRIKO	7120	17		
			ORANICA	2100			
			PAŠNJAK	5020			
		7449	PRIKO	314	17		
			PAŠNJAK	314			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7502	<b>PRIKO</b>	4446	17		
			ORANICA	750			
			PAŠNJAK	3696			
		7503	<b>PRIKO</b>	1018	17		
			PAŠNJAK	1018			
		7504	<b>PRIKO</b>	1067	17		
			VOĆNJAK	1067			
		7507	<b>PRIKO</b>	1339	17		
			PAŠNJAK	1339			
		7508/1	<b>PRIKO</b>	367	17		
			VOĆNJAK	367			
		7508/2	<b>PRIKO</b>	296	17		
			ORANICA	296			
		7510/1	<b>PRIKO</b>	1063	17		
			VOĆNJAK	1063			
		7511/1	<b>PRIKO</b>	1668	17		
			PAŠNJAK	1668			
		7511/2	<b>PRIKO</b>	104	17		
			PAŠNJAK	104			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>52097</b>			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Objava... (31. list... 20/77) i članak 20. Zakona o iz-

Objava... "Gostionice - ki-

Objava... "Gostionice - ki-

Objava... (3-30-701/1-7 od 11.11.77g.

Objava... 10.11.77g., što je u skladu s...

Objava... te je riječ o...

Objava... (31-32-145) kod za potre-

Objava... (31-32-145) kod za potre-

Objava... (31-32-145) kod za potre-

Objava... (31-32-145) kod za potre-

Objava... 11.11.77g.

Objava... 11.11.77g.

# **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 jadinica 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