



**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD SPLIT

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

**ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA**

IZ RUKE

Prosto pošte

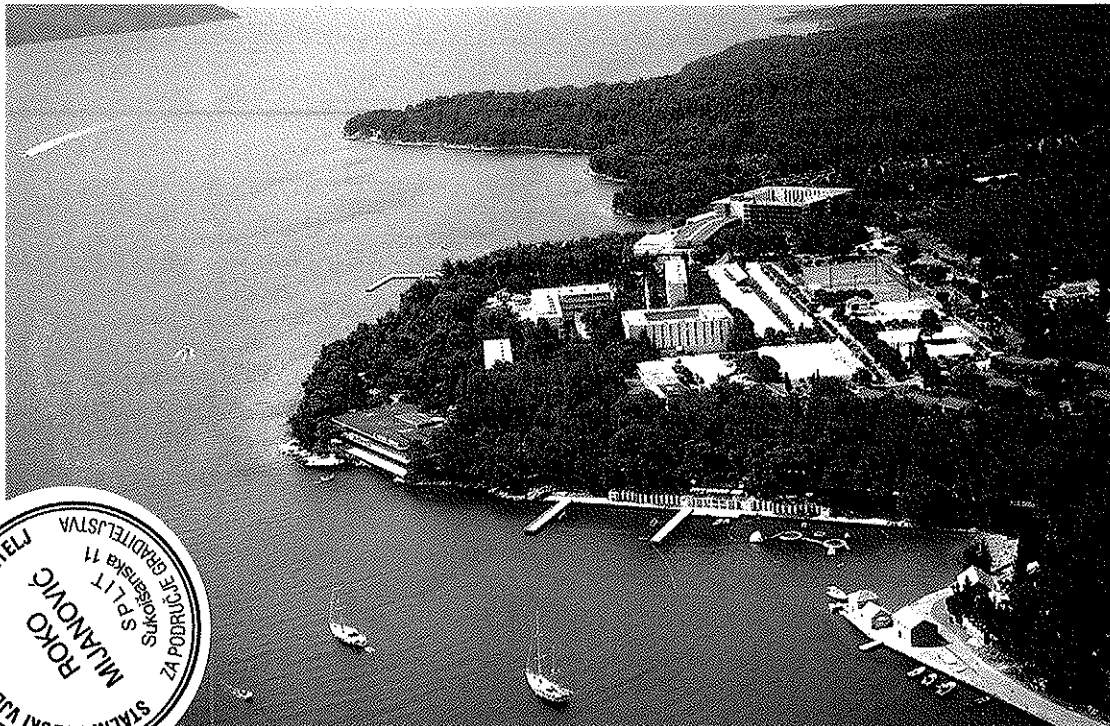
26-01-2017

U Splitu,                      prosinac      2016 .

Prešeno za poštu obično-prep. dne: \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_  
POŠTA \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_  
Broj primjerka \_\_\_\_\_ priloza \_\_\_\_\_  
Telefarno \_\_\_\_\_ KM \_\_\_\_\_ POTPIS \_\_\_\_\_

## PROCJEMENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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



**NEKRETNINA :                      PAVILJONI HELIOS III, HOTEL ROKO I RESTORAN HELIOS**  
**k.č. 7460/2/5/6, 7458, 7461 i 7463/4 k.o. Stari Grad**

**Datum procjene :                      09.12.2016.**

**Izradio:**  
**Roko Mijanović**  
sudski vjestak 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. 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 sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15 i 82/15), 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, Sukošanska 11, vlastitu 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, **proširuje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnina.**

## Obrazloženje

Roko Mijanović, grad.teh. iz Splita, Sukošanska 11, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu 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 navedenu rješenje 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 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)

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



PREDSEDNICA SUDA  
Fuzka Buzov

## 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, Sukošanska 11, Split
- 2. Ministarstvo pravosuđa, RI
- 3. Split Su. ovj.đe

**1. ZADATAK**

Naručitelj : HELIOS FAROS DD U STEČAJU, PRIKO BB, STARI GRAD  
Nekretnina PAVILJONI HELIOS III, HOTEL ROKO I RESTORAN HELIOS  
k.č. 7460/2/5/6, 7458, 7461 i 7463/4 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 dogladno 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: PAVILJONI HELIOS III, HOTEL ROKO I RESTORAN HELIOS  
 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	5306	7460/2		Stari Grad	7460/2	2835	1.036
Stari Grad	5306	7460/5		Stari Grad	7460/5	2835	1.023
Stari Grad	5306	7460/6		Stari Grad	7460/6	2835	107
Stari Grad	5217	7458		Stari Grad	7458	1020	4.244
Stari Grad	6107	7461		Stari Grad	7461	2835	5.401
Stari Grad	6107	7463/4		Stari Grad	7463/4	2835	717

Opis nekretnine: oranica, pašnjak, hoteli helios IV, vrt, šuma, helios III, restoran, put

Površina čest: 12.528 m2

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

Teret: UPISANI, sukladno upisu u ZK

**Legalitet:** Helios III Rješenje o odobrenju građenja br. 05-U3-200/1 -69 od 02.07.1969.g., i Rješenje br. 04-U3-567/1 od 08.07.1971.g., kojom se odobrava upotreba objekta; Helios IV postoji Rješenje o odobrenju građenja br. 05-U3-903/1 -69 od 06.04.1971.g., kao i Rješenje br. 05-UP-188/1-72 od 15.02.1972.g.; Restoran Helios izgrađen prije 15.02.1968.g.

Energo certifikat nije prezentiran

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 1971

Zadnja rekonstrukcija više od 10 godina

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

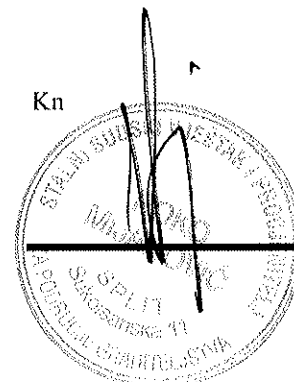
Razvoj (dozvole) -

Napomene : -

NKP : (m2) 5.546,52

**Tržišna vrijednost :** 2.092.211,68 € ili 15.754.353,98 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



Objekti Helios III visine pr+03 kata, hotel Roko, visine po+pr+02 te restoran Helios, visine su+vpr su na istom lokalitetu na udaljenosti cca 100 m od mora, dok je restoran Helios smješten uz samu obalu. Okoliš je hortikulturno priveden namjeni s pristupnim stazama, ogradnim zidovima, vanjskim bazenom i asfaltnim prometnicama.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

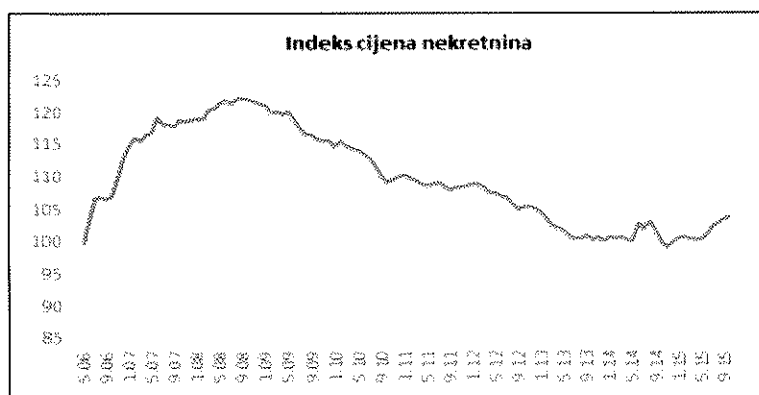
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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.

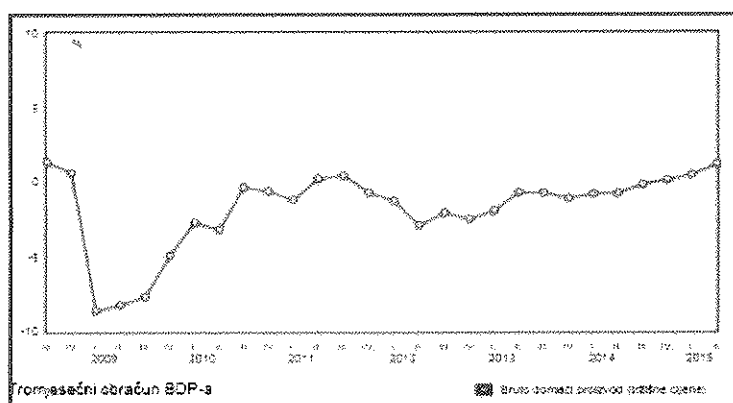
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišnu 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 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	1971
Godina obnove	-
Katnost	Helios III Pr+03; Hotel Roko Po+Pr+02, Restoran Su+Vpr

Temelji	betonski
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB+betonski bloketi
Ispuna	betonski bloketi
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	ravna AB ploča+izolacija

Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka-terabona+prani kulir
Vanjska stolarija (prozori)	drvo
Vanjska stolarija (vrata)	drvo+Al
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka+boja+keramika
Obrada podova	terazzo+parket+keramika+vinilit+matuncle+tepisoni
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Ventilacija	Da dio
Klima	Da dio
Mrežna instalacija	Da
Alarm / video nadzor	Ne
Ostalo	-

**Stanje:** Objekti su u prosjeku stari 46 godina, stanje osrednje

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### ZGRADA

##### Brutto korisna površina (BKP)

HELIOS III	2.879,51 m <sup>2</sup>
HOTEL ROKO	1.279,73 m <sup>2</sup>
RESTORAN HELIOS	2.327,92 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	6.487,16 m <sup>2</sup>

Brutto korisna površina (BKP) = = 6.487,16 m<sup>2</sup>

Netto korisna površina (NKP) = BKP x 0,9 = 5.546,52 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (BV) = BKP x 2,6 m = 16.866,62 m<sup>3</sup>

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) = 6.487,16 m<sup>2</sup>

Netto građevinska površina (NGP) = 5.546,52 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (BV) 16.866,62 m<sup>3</sup>

### 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 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 = 12.528 m2

Pgz = m2

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	4Q2016	3Q2014	1Q2014	2Q2016
Površina (m2)	12.528	1.958	198	889
Cijena (€)	-	120.850	6.047	66.644
Cijena po m2	-	61,7	30,6	74,9

<b>Protok vremena</b>	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 m2	-	60,3	29,7	74,9

<b>Lokacija-kategorija</b>	vrlo dobra	slična	slična	slična
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

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

<b>Veličina</b>	12.528	1.958	198	889
(-20% do +20%)	-	-5%	-20%	-20%

<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>	T	T	T	T
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Infrastruktura</b>	na zemljištu	nema	nema	nema
(-20% do +20%)	-	10%	10%	10%

Ukupno korekcija	-	5%	-10%	-10%
Korigirana vrijednost po m2	52,51	63,3	26,8	67,4

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

### ZAKLJUČAK

Površina zemljišta **12.528 m2**  
 Vrijednost po m2 **52,51 €/m2**  
 Tržišna vrijednost **657.796,15 €**

## 5.3. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	12.528	m2	Cz=	52,51	€/m2Pz		VZ=	657.796 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	16.867	m3	Kd=	15,93	€/m3BV		Kd=	268.685 €	
			Kv=	1,33	€/m3BV		Kv=	22.433 €	
Priključci									
BGP=	6.487	m2	Cp=	5	€/m2BGP		Kp=	32.436 €	
Vrijednost doprinosa i priključaka =								981.350 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	5.547	m2	Cizg=	600	€/m2NGP		NV=	3.327.913 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	600	€/m2NGP				
Godina procjene	2016	Godina izgradnje	1971	Starost n=	45	Trajnost N=	80		
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $Uk=0,8*n/N*(n+N)/2N$							35,2%		
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost				
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP				
Konstrukcija	30%	180	35,2%	63	117				
Obrt i završni radovi	40%	240	75,0%	180	60				
Instalacije	30%	180	75,0%	135	45				
Ukupno	100%	600	63,0%	378	222				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								1.229.768 €	
Intelektualne usluge kod izgradnje					% od NV		3,0%	99.837 €	
Okoliš - ogradni zidovi, asfaltne površine, interne instalacije					% od NV		2,0%	66.558 €	
<b>Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)</b>								<b>2.377.513 €</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	-0,25	0,00	-0,05		1,10		0,88	
<b>Tržišna vrijednost <math>TV = SGVn * TF</math></b>								<b>2.092.212 €</b>	

## ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	5.546,52	m2
Vrijednost po m2	377,21	€/m2
Tržišna vrijednost	2.092.211,68	€

## F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : PAVILJONI HELIOS III, HOTEL ROKO I RESTORAN HELIOS  
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) :

**2.092.211,68 €**

ili

**15.754.353,98 Kn**

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,53 Kn

**Napomena: Tržišna vrijednost nekretnine s pripadajućim zemljištem (površine 4244 m<sup>2</sup>) pod fiducijom iznosi cca 505.821,66 eura po srednjem tečaju HNB-a na dan procjene**

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

**ROKO MILANOVIĆ**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Splitu,            prosinac            2016 . godine

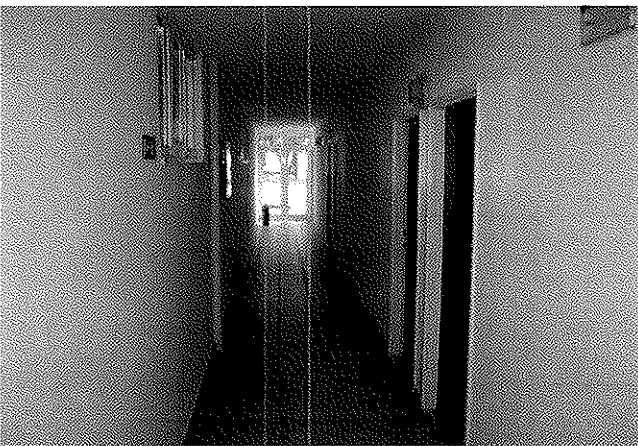
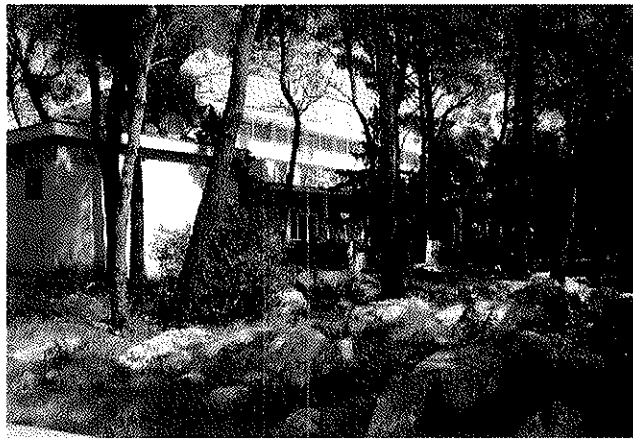
## G. PRILOZI

# **PRILOG 1**

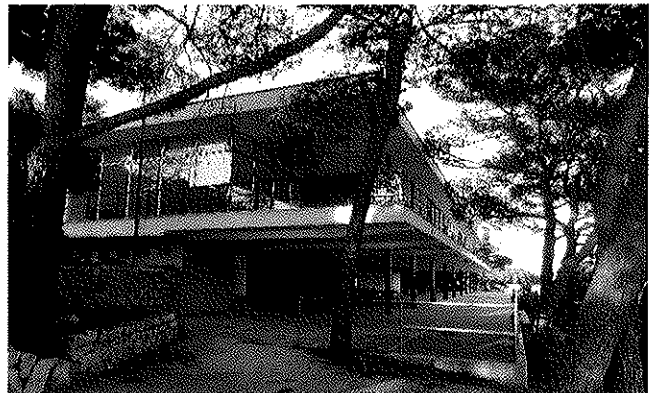
# FOTOGRAFIJE

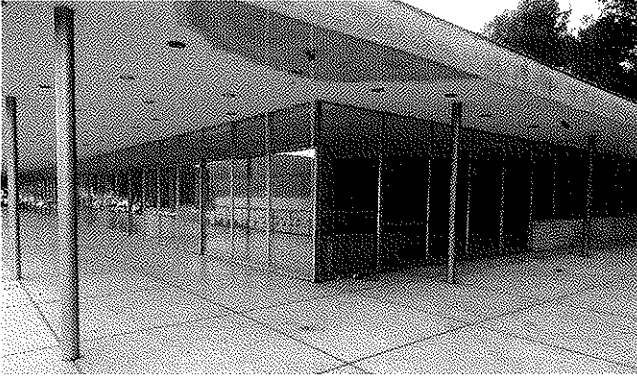


HELIOS III



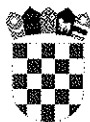
HELIOS IV - ROKO





**RESTORAN**

# **PRILOG 2**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD  
Stanje na dan: 11.12.2016. 23:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

Broj ZK uložka: 6107

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2032/2014

Aktivne plombe: Z-164/2015, Z-165/2015, Z-303/2015, Z-347/2015, Z-607/2015, Z-1712/2015, Z-276/2016

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7461	ORANICA			5401	
2.	7463/4	PAŠNJAK			717	
		UKUPNO:			6118	

## B

## Vlastovnica

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

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.12.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD  
Stanje na dan: 11.12.2016. 23:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

Broj ZK uložka: 5217

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2251/2014

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3120	VRT U JURJEVAC VRT			426 426	
2.	3121	VRT U JURJEVAC VRT			3197 3197	
3.	3132	PAŠNJAK U JURJEVAC PAŠNJAK			1800 1800	
4.	3133/1	ŠUMA U JURJEVAC ŠUMA			14362 14362	
5.	3133/2	VRT U JURJEVAC VRT			2582 2582	
6.	3133/3	VRT U JURJEVAC VRT			165 165	
	7458	HOTELI HELIOS IV HOTELI HELIOS IV ŠUMA			4244 544 3700	
		UKUPNO:			26776	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA	
2.1	Prik. 10.travnja 2010.Z.509/10  Na temelju Izjave Hrvatske banke za obnovu i razvitak iz Zagreba od 03.travnja 2009.g., uz zabilježbu da je upis prava vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine od 11.200.000,00 kn (jedanaestmilijuna i dvijestotisuća kuna, sa imena i vlasništva: <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, ZAGREB</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 08.03.2012. na broj Z-366/12  Na temelju podneska - žalbe, zabilježuje se žalba na rješenje ovoga suda od 6. ožujka 2012.g. na poslov. br. Z. 366/12, predlagatelja Grada Stari Grad.	
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	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.		

otvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.12.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD  
Stanje na dan: 11.12.2016. 23:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

Broj ZK uložka: 5306

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2032/2014

Aktivne plombe: Z-164/2015, Z-165/2015, Z-303/2015, Z-347/2015, Z-607/2015, Z-1712/2015, Z-276/2016

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7460/2	ŠUMA I DIO HELIOSA III ŠUMA DIO HELIOSA III			1036 885 151	
2.	7460/5	ŠUMA, PUT, DIO RESTORANA ŠUMA PUT DIO RESTORANA			1023 138 524 361	
3.	7460/6	ŠUMA			107	
		UKUPNO:			2166	

B  
Vlastovnica

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

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.12.2016.

# **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 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 energetskom certificiranju 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