



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax: 021 48 48 48
mob: 098 447 000

agencija.info@agenroko.tcloud.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENJENJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

IZ RUKA

Preko pošte

U Splitu, prosinac 2016 .

26 -01- 2017

Predano za poštu obično-prep. čim. _____ 2017

POŠTA _____ R _____

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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



NEKRETNINA : **AUTO KAMP JURJEVAC****
k.č. 3120, 3121, 3132, 3133/1/2/3, 3153/3, 2955/4 i *1118 k.o. Stari
Grad

Datum procjene : **09.12.2016.**

Izradio:
Roko Mijanović
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo



SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
- 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 3. 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, 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, **proširuje 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 ovomu sudu zahtjev za proširenjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovan je u zahtjevu naravno 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 64/08, 150/05, 88/08, 28/13)

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



PREDSEDNICA SUDA
Franka Đurović

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. Split Su, ovdje

1. ZADATAK

Naručitelj : HELIOS FAROS DD U STEČAJU, PRIKO BB, STARI GRAD
Nekretnina : AUTO KAMP JURJEVAC**
k.č. 3120, 3121, 3132, 3133/1/2/3, 3153/3, 2955/4 i *1118 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, ovlaštení 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 09.12.2016.



B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: AUTO KAMP JURJEVAC**
 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 (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Stari Grad	5217	3120		Stari Grad	3120	976	426
Stari Grad	5217	3121		Stari Grad	3121	976	3.197
Stari Grad	5217	3132		Stari Grad	3132	976	1.800
Stari Grad	5217	3133/1		Stari Grad	3133/1	976	14.362
Stari Grad	5217	3133/2		Stari Grad	3133/2	976	2.582
Stari Grad	5217	3133/3		Stari Grad	3133/3	777	165
Stari Grad	1026	ZGR 1118		Stari Grad	*1118	1020	72
Stari Grad	1026	3135/3		Stari Grad	3135/3	1020	58
Stari Grad	4643	2955/4		Stari Grad	2955/4	2835	58

Opis nekretnine: šuma, put, bungalov, dio objekta

Površina čest: 22.720 m²

Vlasnik: zkul 5217 REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA
 1026 HOTELI HELIOS DD STARI GRAD

Teret: UPISANI, sukladno upisu u ZK

Legalitet: Rješenje o odobrenju gradnje br. 05-3553/1-66 od 10.09.1966.g.

Energo certifikat nije prezentiran

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 1983

Zadnja rekonstrukcija nepoznato

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

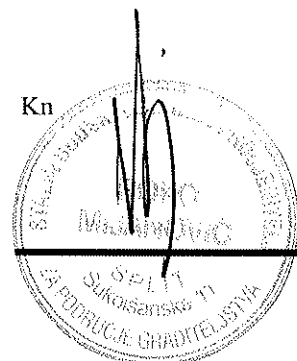
Razvoj (dozvole) -

Napomene : -

NKP : (m²) 1.250,09

Tržišna vrijednost : 1.313.903,46 € ili 9.893.693,06 Kn

DIREKTOR :
Roko Mijanović



C. LOKACIJA

MAKRO



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

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

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

MIKRO



Auto kamp "Jurjevac" je lociran u samom mjestu Stari Grad između postojeće prometnice i morske obale. Isti se sastoji od tipskih bungalova s pratećim objektima i sanitarnim čvorovima. Bungalovi su montažnog tipa "marles". Unutar kompleksa je provedena sva infrastruktura.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

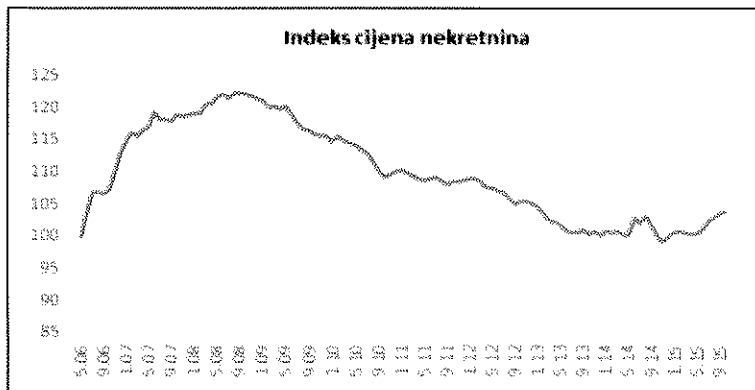
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008–2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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.

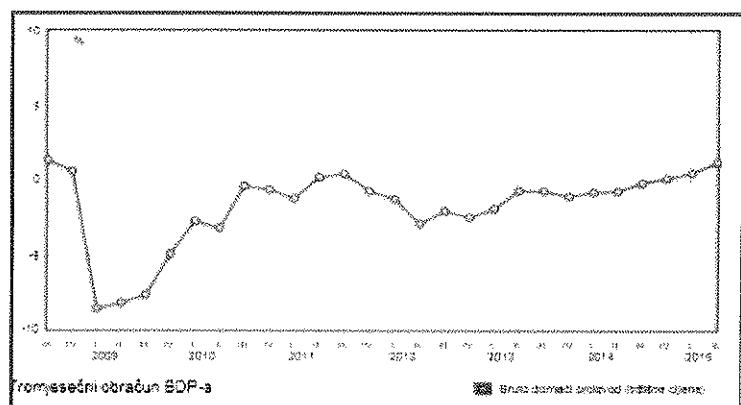
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako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

OBJEKT

Godina gradnje	1983
Godina obnove	
Katnost	Pr
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB zidovi + bet bloketi
Ispuna	bloketi
Međukatna konstr.	nema
Krovna k. + pokrov	drveni+dvostrešni

Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka+boja
Vanjska stolarija (prozori)	drveni
Vanjska stolarija (vrata)	drvena
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka+boja+keramika
Obrada podova	keramika
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Ventilacija	Ne
Klima	Ne
Mrežna instalacija	Da
Alarm / video nadzor	Ne
Ostalo	-

Stanje: Objekti su stari 33 godine, stanje uredno.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

BUNGALOVI

Brutto korisna površina (BKP)

AUTO KAMP	111,42 m ²
25 BUNGALOVA	1.263,65 m ²
	<hr/>
	1.375,07 m ²
Brutto korisna površina (BKP) =	= 1.375,07 m ²
Netto korisna površina (NKP) =	BKP x 0,9 = 1.250,09 m ²
Volumen objekta (BV)	BKP x 2,7 m = 3.712,69 m ³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) =	1.375,07 m ²
Netto građevinska površina (NGP) =	1.250,09 m ²
Volumen objekta (BV)	3.712,69 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 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 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 = 22.720 m²

Pgz = m²

PODACI O NEKRETNINAMA

	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Nekretnina	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad
Grad	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad
Lokacija	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad
Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	4Q2016	3Q2014	1Q2014	2Q2016
Površina (m ²)	22.720	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	dobra	bolja	bolja	bolja
(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	-10%

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

Veličina	22.720	1.958	198	889
(-20% do +20%)	-	-5%	-20%	-15%

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

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

Namjena	T3	T1	T1	T1
(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	-10%

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

Ukupno korekcija	-	-25%	-40%	-35%
Korigirana vrijednost po m ²	37,26	45,2	17,8	48,7

KOEFIJIENTI ZA PRERAČUNAVANJE

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	22.720 m²
Vrijednost po m²	37,26 €/m²
Tržišna vrijednost	846.498,17 €

5.3. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta							
PZ =	22.720	m2	Cz =	37,26	€/m2Pz	VZ =	846.498 €
Komunalni / Vodni doprinos							
BV =	3.713	m3	Kd =	15,93	€/m3BV	Kd =	59.143 €
			Kv =	1,33	€/m3BV	Kv =	4.938 €
Priključci							
BGP =	1.375	m2	Cp =	10	€/m2BGP	Kp =	13.751 €
Vrijednost doprinosa i priključaka =							924.330 €
Nova vrijednost objekta							
NGP =	1.250	m2	Cizg =	500	€/m2NGP	NV =	625.045 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	500	€/m2NGP		
Godina procjene	2016	Godina izgradnje	1983	Starost n =	33	Trajnost N =	70
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $Uk=0,8*n/N*(n+N)/2N$						27,7%	
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost		
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP		
Konstrukcija	20%	100	27,7%	28	72		
Obrt i završni radovi	50%	250	50,0%	125	125		
Instalacije	30%	150	50,0%	75	75		
Ukupno	100%	500	45,5%	228	272		
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							340.341 €
Intelektualne usluge kod izgradnje					% od NV	2,0%	12.501 €
Okoliš - asfaltne površine, kanalizacija, vodovod, hidrant, rasvjeta					% od NV	8,0%	50.004 €
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)							1.327.175 €
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	-0,20	0,00	0,00	1,10	0,99	
Tržišna vrijednost $TV = SGVn * TF$							1.313.903 €

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	1.250,09	m2
Vrijednost po m2	1.051,05	€/m2
Tržišna vrijednost	1.313.903,46	€

E. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : AUTO KAMP JURJEVAC**
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) :

1.313.903,46 €	ili	9.893.693,06 Kn	Srednji tečaj HNB 1 € = 7,53 Kn
-----------------------	-----	------------------------	------------------------------------

Napomena:

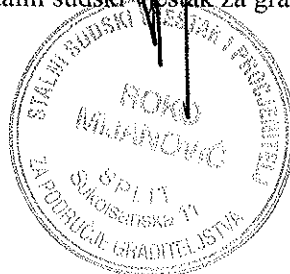
Napomena: Tržišna vrijednost zemljišta pod hipotekom, u površini od 58 m2 iznosi 2.161,08 eura po srednjem tečaju HNB-a na dan procjene

Tržišna vrijednost nekretnina zemljišta (površine 22532 m2) pod fiducijom, iznosi 1.306.898,58 eura po srednjem tečaju HNB-a na dan procjene

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

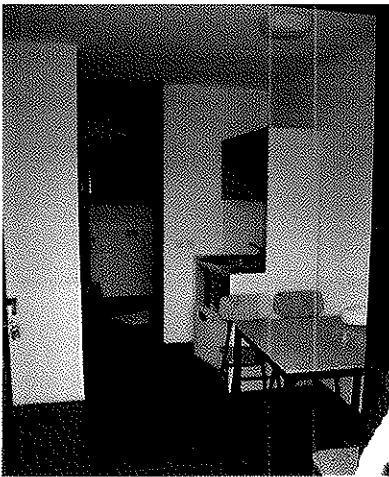


U Splitu, prosinac 2016 . godine

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE





PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD
Stanje na dan: 11.01.2017. 23:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

Broj ZK uložka: 4643

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2251/2014

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

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2955/4	PUT			58	
2.	7453	ŠUMA, BUNGALOV, DIO OBJEKTA ŠUMA BUNGALOVI DIO OBJEKTA			10893 9758 1127 8	
3.	10937	PUT			571	
		UKUPNO:			11522	

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.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik. 29. travnja 2009. Z.711/09 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčene tražbine zasnivanjem prava zaloga (hipoteke) na nekretninama od 28. travnja 2009.g. uknjižuje se založno pravo na teret č. zem. 10937. 2599/4, 7453 vlasništva Helios Faros d.d. u cijelosti iznos od osam milijunadevetstotridesettrisučetristopedesetdevet kuna i 50 lipa radi osiguranja novčene tražbine, kamatom prema Uredbi o visini zatezne kamate na zakašnjelo plaćanje javnih prihoda u korist: MINISTARSTVO FINANCIJA POREZNE UPRAVE PODRUČNI URED, SPLIT	8.933.359,50 KN	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 24.12.2014.g. pod brojem Z-2251/2014</p> <p>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.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.01.2017.

**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: 1026**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-378/2014

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.	3153/3	VRT			58	
2.	1118 ZGR	KUĆA			72	
		UKUPNO:			130	

B**Vlastovnica**

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

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1		
1.1	Zaprimljeno 15.03.2012. broj Z-445/12 Temeljem ovosudnog Rješenja posl.br. Ovr-200/11 od 06. ožujka 2012. godine i Dopunskog rješenja i Rješenja posl.br. Ovr-200/11 od 26. ožujka 2012. godine, zabilježuje se privremena mjera zabranom otuđenja i opterećenja nekretnina, a koja privremena mjera traje do pravomoćnog okončanja parnice koja se pred Općinskim sudom u Starom Gradu vodi pod brojem IIP-115/07, odnosno do drugačije odluke suda.		

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: 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
I. 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: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, ZAGREB	

B
Vlastovnica

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

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 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