



# AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11  
21000 Split  
tel/fax: 021 48 48 48  
mob: 098 447 000  
www.mijanovic.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIJEBE NEKRETNINA

IZ RUKE

Pratno pošto

26 -01- 2017

U Splitu,                      prosinac      2016 .

Prilazno za poštu obično-pres. crta. \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_  
POŠTA \_\_\_\_\_  
Broj prijave \_\_\_\_\_ priloga \_\_\_\_\_  
Potpis \_\_\_\_\_ POTPIS

## PROCJEMENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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



**NEKRETNINA :**            **HOTEL LAVANDA II\*\*\* I DEPADANSI LAVANDA I\*\*\* I  
LAVANDA II\***  
k.č. 10226/1/2/4, 10227/1/2, 10228/1/2, 10225, 10226/3, 7460/1/3/4 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. 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, 33/13 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 Roko Mijanoviću, građ.teh., iz Splita, Sukošarska 11, vlasniku obita za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo za vrijeme od 4 godine, **gradržuje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnina.**

## Otvazloženje

Roko Mijanović, građ.teh., iz Splita, Sukošarska 11, vlasnik obita za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za preuzetjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovan 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 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 obita za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović"

2

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, to je prihvaćen njegov zahtjev i odbučeno kao u izreci predmetnog rješenja.



**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, Sukošarska 11, Split  
2. Ministarstvo pravosuđa, RH  
3. Spis Su, ovdje

**1. ZADATAK**

Naručitelj : HELIOS FAROS DD U STEČAJU, PRIKO BB, STARI GRAD  
Nekretnina HOTEL LAVANDA II\*\*\* I DEPADANSI LAVANDA I\*\*\* I LAVANDA II\*  
k.č. 10226/1/2/4, 10227/1/2, 10228/1/2, 10225, 10226/3, 7460/1/3/4 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.

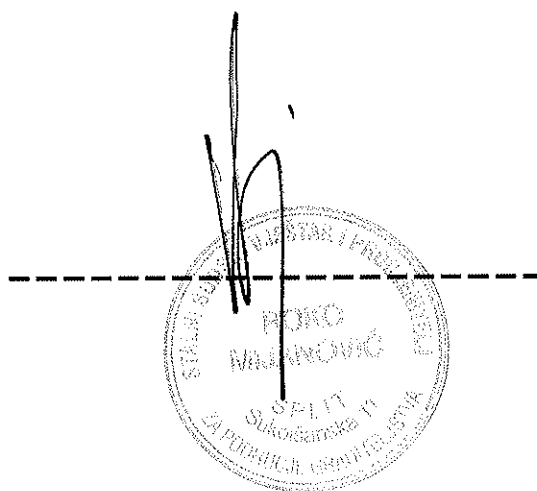
Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

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 09.12.2016.



**B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

Nekretnina: HOTEL LAVANDA II\*\*\* I DEPADANSI LAVANDA I\*\*\* I LAVANDA II\*  
 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
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Stari Grad	4644	10226/1		Stari Grad	10226/1	2835	260
Stari Grad	4644	10226/2		Stari Grad	10226/2	2835	53
Stari Grad	4644	10226/4		Stari Grad	10226/4	2835	442
Stari Grad	4644	10227/2		Stari Grad	10227/2	2835	125
Stari Grad	4644	10228/1		Stari Grad	10228/1	977	240
Stari Grad	5307	10227/1		Stari Grad	10227/1	2835	9.411
Stari Grad	4503	7460/1		Stari Grad	7460/1	2835	5.331
Stari Grad	4503	7460/3		Stari Grad	7460/3	2835	987
Stari Grad	4503	7460/4		Stari Grad	7460/4	2835	6
Stari Grad	4503	10228/2		Stari Grad	10228/2	2835	3.610
Stari Grad	5376	10225		Stari Grad	10225	2835	3.525
Stari Grad	5376	10226/3		Stari Grad	10226/3	2835	1.000

Opis nekretnine: oranica, vrt, šuma, hotel helios, put, sportski tereni

Površina čest: 24.990 m2  
 Vlasnik: zkul HELIOS FAROS D.D., STARI GRAD I/I  
 Teret: UPISANI, sukladno upisu u ZK

**Legalitet:** Lavanda II Rješenje o odobrenju građenja 05-U3-97/1-68 od 02.07.1968.g.; Helios I Rješenje o odobrenju građenja 05-4605/1 od 27.12.1963.g.; Helios II Rješenje o odobrenju građenja 05-U3-97/1-69 od 02.07.1969.g

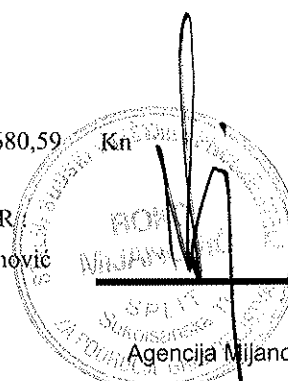
Energo certifikat nije prezentiran

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 1967 prosjek  
 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) 5.573,47

**Tržišna vrijednost :** 4.310.980,16 € ili 32.461.680,59 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



Ovdje se radi o hotelu Lavanda, visine pr+03 kata, depadansu Lavanda I, visine pr+02 kata i dapadansu Lavanda II, visine po+pr+02 kata koji se nalaze istočno od hotela "Arkada" na udaljenosti cca 100 m od morske obale.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

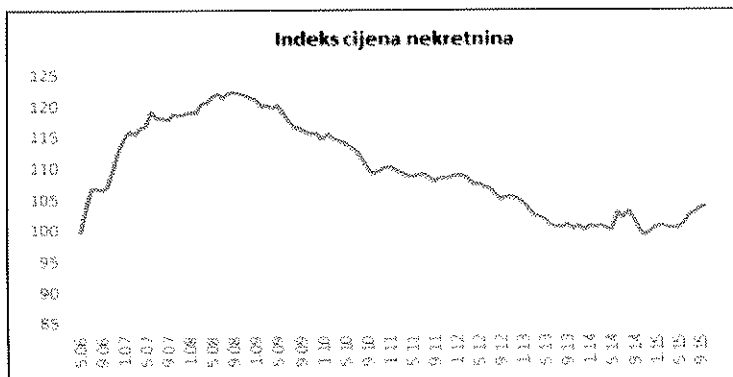
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrzivost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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.

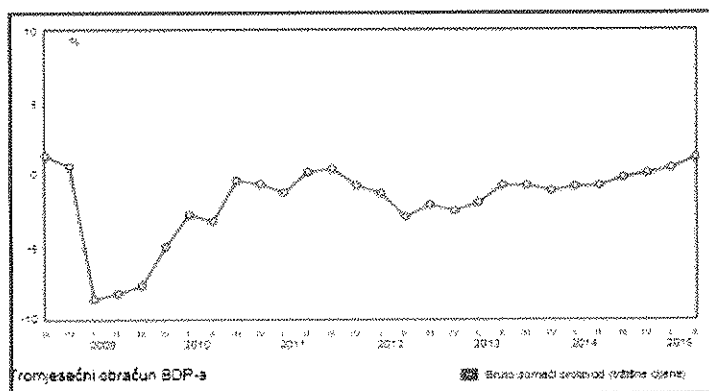
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako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



**1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 05.12.2016. 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	1967
Godina obnove	hotel 2005.g., depansa I 2005.g., depadansa II 1999.g.
Katnost	Lavanda II - Pr+02; Helios I Pr+02; Helios II Po+Pr+03

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+matunele+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 49 godina, stanje osrednje**

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### ZGRADA

##### Brutto korisna površina (BKP)

HOTEL LAVANDA II	3.976,00 m2
DEPADANS LAVANDA I	1.144,94 m2
DEPADANS LAVANDA II	1.397,74 m2
	<hr/>
	6.518,68 m2

Brutto korisna površina (BKP) = = 6.518,68 m2

Netto korisna površina (NKP) = BKP x 0,9 = 5.573,47 m2

Volumen objekta (BV) BKP x 2,6 m = 16.948,57 m3

##### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) = 6.518,68 m2

Netto građevinska površina (NGP) = 5.573,47 m2

Volumen objekta (BV) 16.948,57 m3

### 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

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

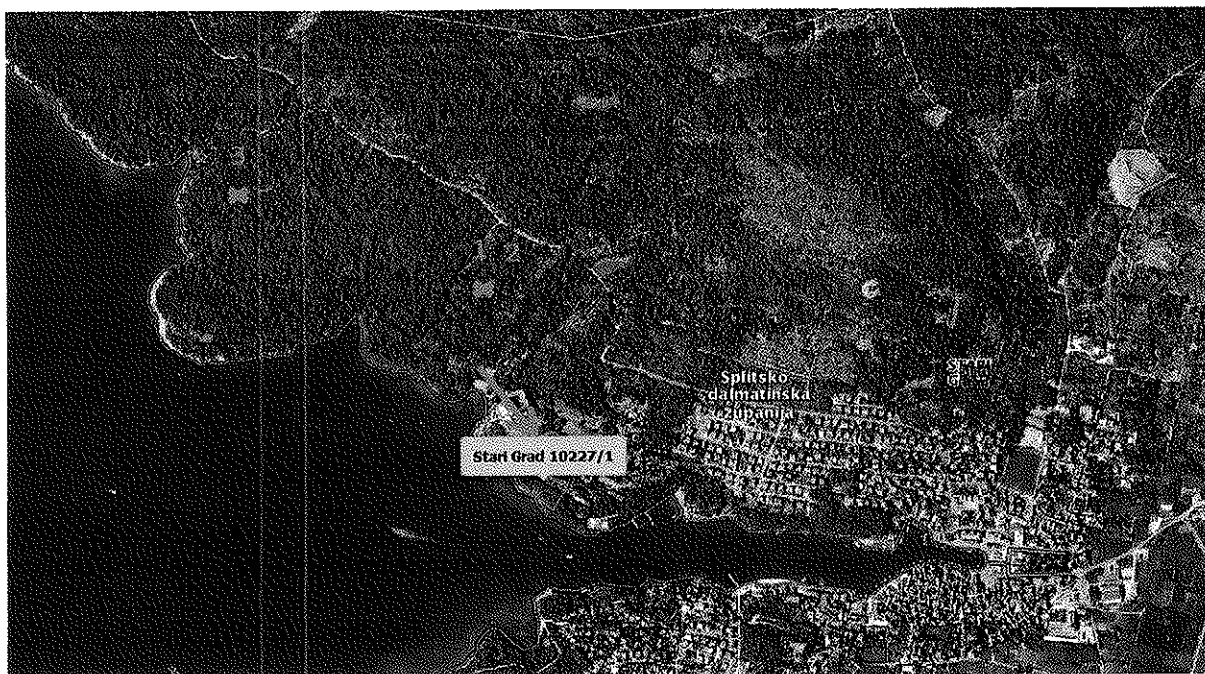
Građevinsko zemljište u Starom Gradu. Zemljište je površine 1958 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 19.09.2014. za iznos od 120.849,93 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

#### 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 = 24.990 m<sup>2</sup>

Pgz = m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
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 <sup>2</sup> )	24.990	1.958	198	889
Cijena (€)	-	120.850	6.047	66.644
Cijena po m <sup>2</sup>	-	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 m <sup>2</sup>	-	60,3	29,7	74,9

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

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

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

<b>Veličina</b> (-20% do +20%)	24.990 -	1.958 -5%	198 -20%	889 -20%
-----------------------------------	-------------	--------------	-------------	-------------

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

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

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

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

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

### ZAKLJUČAK

Površina zemljišta                      24.990 m<sup>2</sup>  
 Vrijednost po m<sup>2</sup>                              52,51 €/m<sup>2</sup>  
 Tržišna vrijednost                            1.312.126,90 €

## 5.3. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	24.990	m2	Cz =	52,51	€/m2Pz		VZ =	1.312.127 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV =	16.949	m3	Kd =	15,93	€/m3BV		Kd =	269.991 €	
			Kv =	1,33	€/m3BV		Kv =	22.542 €	
Priklučci									
BGP =	6.519	m2	Cp =	5	€/m2BGP		Kp =	32.593 €	
Vrijednost doprinosa i priklučaka =								1.637.253 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP =	5.573	m2	Cizg =	700	€/m2NGP		NV = 3.901.430 €		
Koeffcijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	700	€/m2NGP				
Godina procjene	2016	Godina izgradnje	1967	Starost n =	49	Trajnost N =	80		
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $U_k = 0,8 * n / N * (n + N) / 2N$						39,5%			
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost				
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP				
Konstrukcija	30%	210	39,5%	83	127				
Obrt i završni radovi	40%	280	35,0%	98	182				
Instalacije	30%	210	35,0%	74	137				
Ukupno	100%	700	36,4%	254	446				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								2.483.187 €	
Intelektualne usluge kod izgradnje						% od NV	3,0%	117.043 €	
Okoliš - ogradni zidovi, asfaltne površine, interne instalacije, bazen						% od NV	3,0%	117.043 €	
<b>Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)</b>								<b>4.354.525 €</b>	
Koeffcijenti za prilagodbu $TF = (I + Z + St + V + Posl + L) * T$									
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl		tržište-Ft		TF	
0,10	0,00	-0,25	0,10	-0,05		1,10		0,99	
<b>Tržišna vrijednost <math>TV = SGVn * TF</math></b>								<b>4.310.980 €</b>	

## ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	5.573,47	m2
Vrijednost po m2	773,48	€/m2
Tržišna vrijednost	4.310.980,16	€

## F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : HOTEL LAVANDA II\*\*\* I DEPADANSI LAVANDA I\*\*\* I LAVANDA II\* 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) :

**4.310.980,16 €**

ili

**32.461.680,59 Kn**

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,53 Kn

**Napomena: Tržišna vrijednost nekretnine s pripadajućim zemljištem (13646 m2) pod hipotekom iznosi cca 2.545.670,78 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

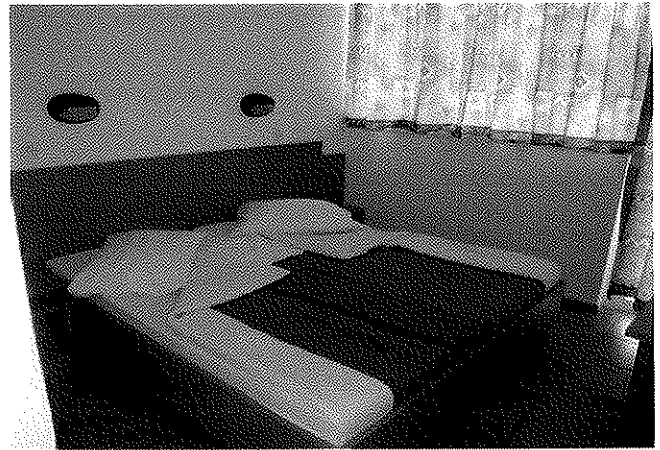
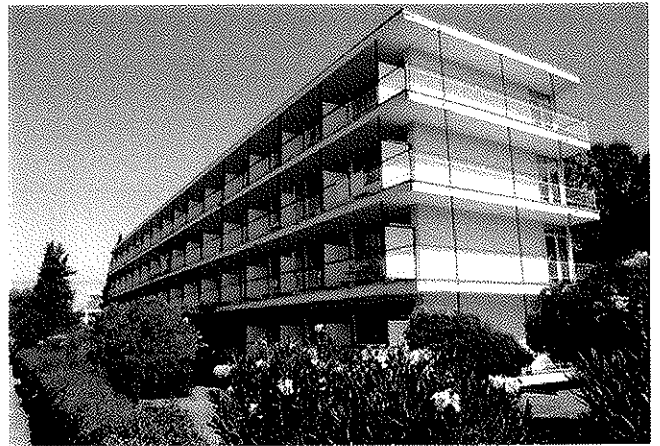
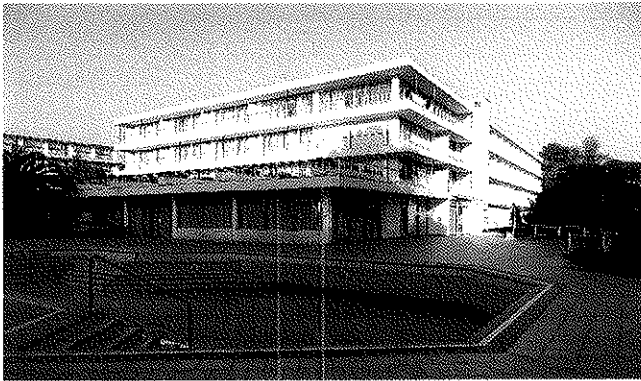
**G. PRILOZI**

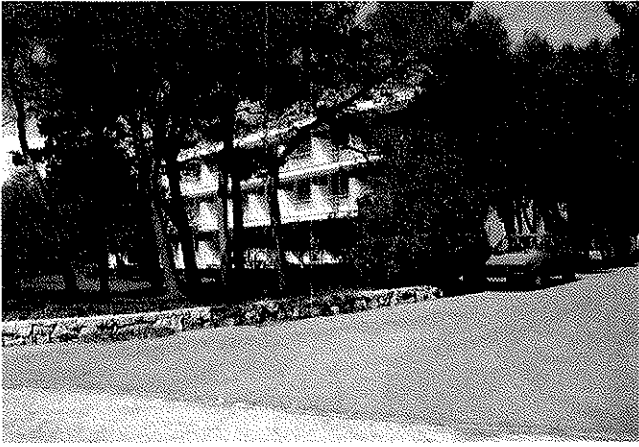
# **PRILOG 1**

# FOTOGRAFIJE



DEPADANS - LAVANDA II

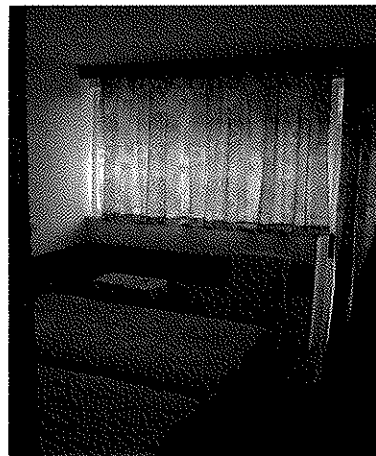
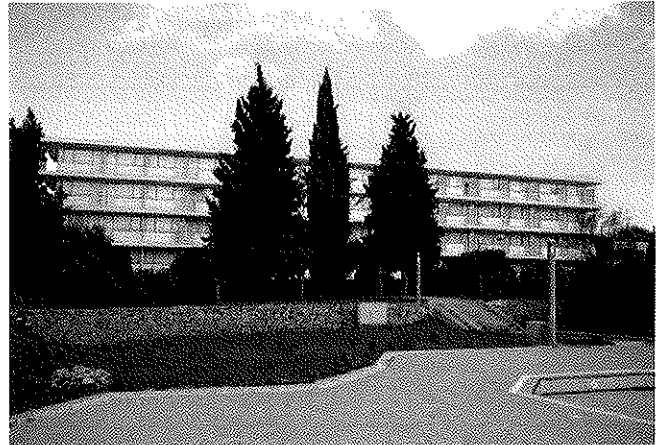
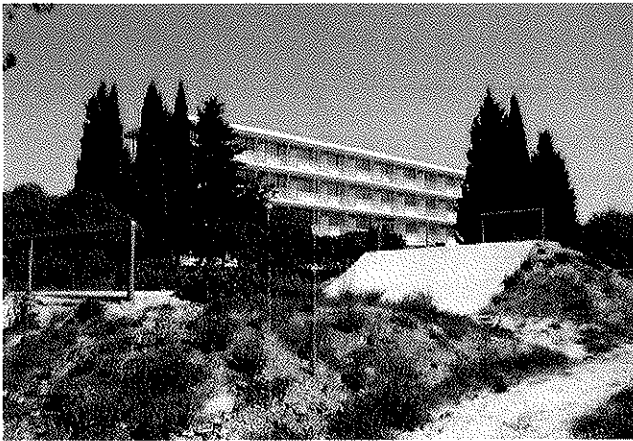




HELIOS I



HELIOS ii





# **PRILOG 2**



REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

Broj ZK uložka: 5376

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.	10225	ORANICA			3525	
2.	10226/3	VRT			1000	
		UKUPNO:			4525	

## 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: 4503

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.	7460/1	ŠUMA I HOTEL HELIOS HELIOS I HOTEL ŠUMA			5331 308 4985	
2.	7460/3	PUT CESTE I PUTEVI			987 987	
3.	7460/4	PUT			6	
4.	7460/7	ŠUMA			38	
5.	7460/8	PUT			568	
6.	10228/2	VRT VRT			3610 3610	
		UKUPNO:			10540	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	I. 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	Ptik. 15. srpnja 2003. Z.1128/03  Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine po osnovi ugovora o kreditu br. DT-8/03 od 8 srpnja 2003. uknjižuje se pravo zaloga na teret č.zem. 10228/2 vlasništva Hoteli Helios d.d. Stari Grad iznos od dvamilijunastoosamdesettrisuće kuna, na korist: <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK ZAGREB, ZAGREB</b>	2.183.000,00 KN	
2.			
2.1	Zaprimljeno 24.12.2014.g. pod brojem Z-2251/2014  ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU 15.P-2807/11 08.11.2013, RJEŠENJE, OVOGA SUDA PRIGOVOR USVOJEN (Z.1821/13) 04.04.2016, Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu 15.P-2807/11. radi osiguranja novčane tražbine u iznosima od 24.448.860,00 kn glavnice sa pripadajućom zateznom kamatom i nuzgrednim troškovima koji se kao obveza Grada Stari Grada prema trećim osobama utvrđuje u upravnim postupcima koji se u prvom stupnju vode kod Ureda državne uprave u SDŽ kod Službe za imovinsko pravne poslove, Ispostava Hvar, Klasa: UP/I-944-07/94-01/18 i Klasa UP/I-944-07/94-01/8, dopušta se na nekretninama Helios Faros d.d. Stari Grad, zabilježba privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina, a koja privremena mjera traje do pravomoćnog okončanja parnice koja se pred Trgovačkim sudom u Splitu vodi pod brojem 15.P-2807/11, odnosno do drugačije odluke suda.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 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: 4644

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.	10226/1	PUT			260	
2.	10226/2	ŠUMA			53	
3.	10226/4	ŠUMA			442	
4.	10227/2	ŠUMA			125	
5.	10228/1	PUT			240	
		UKUPNO:			1120	

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. 15. srpnja 2003. Z.1128/03  Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine po osnovi ugovora o kreditu br. DT-8/03 od 8.07.2003. uknjižuje se pravo zaloga na teret č. zem. 10226/1, 10227/2, 10228/1, vlasništva Hoteli Helios d.d. Stari Grad od dvamilijunastoosamdesettrisuće kuna, na korist: <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK ZAGREB, ZAGREB</b>	2.183.000,00 KN	
2.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Zaprimljeno 24.12.2014.g. pod brojem Z-2251/2014</p> <p>ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE, OVOGA SUDA PRIGOVOR USVOJEN (Z.1821/13) 04.04.2016, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU 15.P-2807/11 08.11.2013, 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>		

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: 5307

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.	10227/1	SPORTSKI TERENI, DIO HOTELA I ŠUMA SPORTSKI TERENI DIO HOTELA ADRIATIC ŠUMA			9411 1129 950 7332	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>9411</b>	

B  
Vlastovnica

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

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik. 2. listopada 1997. Z.878/97 Na temelju Sporazuma od 25. rujna 1997. upisuje se založno pravo-hipoteka na č.zem. 10227/1 iznos od milijundvjestotisuća DEM na ime i korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., ZAGREB</b>	1.200.000,00 DEM	
2.			
2.1	Prik. 22. prosinca 1997. Z.1157/97 Na temelju založne izjave u Zagrebu 10. prosinca 1997. uknjižuje se nadhipoteka radi osiguranja potraživanja založnog prava na postojećim založnim pravom na korist Privredne banke Zagreb d.d. iznos od milijundvjestotisuća DEM na korist: <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK ZAGREB, ZAGREB</b>	1.200.000,00 DEM	
3.			
3.1	Prik. 15. srpnja 2003. Z.1128/03 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu br.DT-8/03 od 4. srpnja 2003. uknjižuje se pravo zaloga na teret č.zem.10227/1, iznos od dvamilijunastoosamdesetritisuće kuna na korist:	2.183.000,00 KN	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK ZAGREB, ZAGREB			

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 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 energetsom 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