

Zagreb, listopad 2000.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

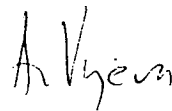


Procjenjena prometna vrijednost nekretnine iznosi: 3.950.000,00 DEM

Naručitelj: "Z.M.T." d.o.o. Zagreb
Svrha procjene: Određivanje početne vrijednosti nekretnine u svrhu prodaje
Vrsta nekretnine: Turistički objekt (hotel sa pripadajućim zemljištem)
Lokacija: Orebić (ex Villa Jullia), poluotok Pelješac, južna Dalmacija

O b r a d i o:

ANĐELKO VUJEVA, dipl. ing.
stalni sudski vještak
za graditeljstvo
Zagreb, V. Varičaka 4



Anđelko Vujeva, dipl. ing.

Stalni sudski vještak

S a d r Ź a j :	Stranica:
1. Uvod	3
1.1. Općenito	3
1.2. Korištena literatura	3
1.3. Pregled procenjenih vrijednosti nekretnine	4
1.3.1. Rekapitulacija procjene vrijednosti neto zamjenskog troška	4
1.3.2. Rekapitulacija procijenjene prometne vrijednosti	4
1.4. Procjeniteljeve napomene	4
1.5. Tabelarni prikaz površina	5
1.5.1. Zgrada hotela	5
1.5.2. Pomoćni objekt	9
 2. Procjena vrijednosti nekretnina	 10
 2.1. Procjena vrijednosti metodom neto zamjenskog troška	 11
2.1.1. Procjena vrijednosti zemljišta	11
2.1.2. Procjena vrijednosti građevinskih nuztroškova	12
2.1.4. Procjena vrijednosti objekata	13
2.1.4.1. Procjena vrijednosti hotelske zgrade	13
2.1.4.2. Procjena vrijednosti pomoćnog objekta	14
2.1.5. Procjena vrijednosti uređenja lokacije	15
 2.2. Procjena prometne vrijednosti	 16
2.2.1. Opis	16
2.2.2. Procjena	17

1. Uvod

1.1. Općenito

Datum procjene:	listopad 2000.
Primjenjena valuta:	DEM (radi lakše komparacije)
Zadatak procjene:	Zadatak procjenitelja je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnina (zemljišta i objekata) sa ciljem određivanja maksimalne realne vrijednosti koja će služiti kao podloga za prodaju putem neposredne pogodbe ili putem javnog oglašavanja preko posredničkih agencija za promet nekretninama.
Vrsta nekretnine:	Turistički objekt (hotel)
Predmet procjene:	Zemljište, objekti na predmetnom zemljištu te pripadajuća infrastruktura.
Lokacij:	Orebić, poluotok Pelješac
Metode procjene:	- neto zamjenski trošak - prometna vrijednost

1.2. Korištena literatura

- dostupna dokumentacija objekata
- podaci o prometnoj vrijednosti izgradnje poslovnih objekata
- bilten "Standarden kalkulacije", izdavač IGH
- važeći propisi i normativi Republike Hrvatske iz područja graditeljstva,
- etalonska jedinična vrijednost objekata procjenjena je po metodi globalnih elemenata,
- sadašnja vrijednost objekata procjenjena je na temelju stvarnog stanja zatečenog na dan pregleda
- TEGOVOFA, Vodič za procjenu osnovnih sredstava (drugo izdanje, 1988.)

1.3. Pregled procenjenih vrijednosti nekretnine

1.3.1. Rekapitulacija procjene vrijednosti neto zamjenskog troška

Struktura	DEM
Zemljište	350.944,00
Nuztroškovi	130.867,00
Zgrada hotela	2.491.020,00
Pomoćni objekt	126.336,00
Uređenje lokacije	100.000,00
UKUPNO:	3.199.167,00
	3.200.000,00

1.3.2. Rekapitulacija procijenjene prometne vrijednosti

Predložena prometna vrijednost nekretnine iznosi: 3.950.000,00 DEM

1.4. Procjeniteljeve napomene

Geometrijski podaci su preuzeti iz dostupne tehničke dokumentacije. Mjerenja na licu mjesta nisu vršena nego je uvidom na licu mjesta ustanovljeno da konture objekta odgovaraju nacrtu. Uočeno je da raspored prostorija u prizemlju ne odgovara do kraja tlocrtu, međutim učinjene izmjene ne utječu bitno na određivanje procijenjene vrijednosti.

Geometrijski podaci vezani na nekretnine služe samo kao pomoćno sredstvo za određivanje vrijednosti nekretnina i niti za koju drugu svrhu nisu upotrebljivi. Za točnost prezentiranih geometrijskih podatak koji su preuzeti iz dostupne tehničke dokumentacije procjenitelj ne preuzima odgovornost.

Prilikom pregleda lokacije početkom listopada 2000. godine uočeno je da vanjsko uređenje lokacije nije do kraja izvedeno, interijer je bio u fazi opremanja prizemlja objekta, a od ostalih bitnijih radova za funkcioniranje objekta, nije bilo ugrađen kotao za centralno grijanje.

1.5. Tabelarni prikaz površina

1.5.1. Zgrada hotela

Prostor	NGP (m2)	NOP (m2)
Prizemlje		
Ulaz (1,86*3,5)	6,51	6,51
Stubište (2,5*5,0)	12,50	12,50
Recepcija i hall (9,96*3,90)	38,84	38,84
Hodnik (1,25*17,75)	22,18	22,18
Prostorija (4,64*3,65)	16,93	16,93
Kuhinja (4,73*12,05)	56,99	56,99
Ostava (1,68*1,18)	1,98	1,98
Restoran (17,75*5,75)	102,06	102,06
Konoba (8,15*6,0)+(11,75*6,05)+(3,95*1,2)+(4,75*1,5)	131,55	131,55
WC (4,29*3,78)+(0,72*2,66)	18,13	18,13
Ured (2,72*1,0)+(2,0*2,78)	8,28	8,28
Ukupno prizemlje:	415,95	415,95
Kat I		
Prostorija za sobaricu (1,68*4,68)	7,86	7,86
Hodnik (1,48*22,65)+(1,7*5,99)	55,21	55,21
Stubište (2,5*4,0)	10,00	10,00
Ukupno:	73,07	73,07
APARTMAN		
- hodnik (2,12*1,68)	3,56	3,56
- kupatilo (2,12*1,80)	3,82	3,82
- boravak (1,86*3,6)	6,70	6,70
- soba (3,85*4,75)	18,43	18,43
- balkon (3,82*2,0)	7,64	3,82
Ukupno	40,15	36,33
SOBA		
- hodnik (1,68*2,3)	3,86	3,86
- kupatilo (1,68*2,9)	4,87	4,87
- soba (3,84*3,55)	13,63	13,63
- balkon (2,5*1,4)	3,50	1,75
Ukupno	25,86	24,11

SOBA		
- predprostor (1,0*1,70)	1,70	1,70
- kupatilo (1,4*1,5)	2,10	2,10
- soba (2,7*4,18)	11,28	11,28
- balkon (4,7*1,4)+(1,7*1,2)	8,62	4,31
Ukupno	23,70	19,39
SOBA x2		
- hodnik (1,2*1,5)	1,80	1,80
- kupatilo (2,0*1,5)	3,00	3,00
- soba (3,4*4,18)	14,21	14,21
- balkon (3,4*1,40)	4,76	2,38
Ukupno x2	47,54	42,78
SOBA		
- hodnik (1,2*1,5)	1,8	1,8
- kupatilo (2,8*1,5)	4,2	4,2
- soba (3,4*4,18)	14,21	14,21
- balkon (3,4*1,4)	4,76	2,38
Ukupno	24,97	22,59
APARTMAN		
- hodnik (1,4*1,65)	2,31	2,31
- kupatilo (2,9*1,6)	4,64	4,64
- ostava (1,6*1,65)	2,64	2,64
- boravak (3,4*4,03)	13,70	13,70
- soba (3,4*4,03)	13,70	13,70
- balkon (6,8*1,4)	9,50	4,76
Ukupno	46,49	41,75
SOBA		
- hodnik (1,7*2,0)	3,40	3,40
- kupatilo (1,7*2,48)	4,21	4,21
- soba (3,04*3,0)	9,12	9,12
- balkon(3,04*1,7)	5,16	2,58
Ukupno	21,89	19,31

APARTMAN		
- hodnik (2,71*1,2)	3,25	3,25
- kupatilo (3,2*1,6)	5,12	5,12
- boravak (4,8*2,74)	13,15	13,15
- soba (4,18*3,34)	13,96	13,96
- balkon I (1,8*6,7)	12,06	6,03
- balkon II (2,4*2,4*3,14/4)	4,52	2,26
Ukupno	52,06	43,77
SOBA		
- hodnik (1,7*2,0)	3,40	3,40
- kupatilo (1,7*2,9)	4,93	4,93
- soba (3,7*3,34)	12,35	12,35
- balkon (2,6*3,0)	7,80	3,90
Ukupno	28,48	24,58
APARTMAN		
- hodnik (1,5*2,25)	3,37	3,37
- kupatilo (1,6*2,6)	4,16	4,16
- boravak (3,5*3,5)	12,25	12,25
- soba (2,9*5,0)	14,50	14,50
- balkon (3,36*1,4)	4,70	2,35
Ukupno	38,98	36,63
Ukupno kat I:		
	469,77	426,01
Kat II		
Prostorija za sobaricu (1,86*3,5)	6,51	6,51
Hodnik (1,7*6,0)+(1,48*22,75)+(2,5*3,7)	53,12	53,12
Stubište (2,5*4,0)	10,00	10,00
Ukupno:	69,63	69,63
SOBA		
- hodnik (2,1*1,5)	3,15	3,15
- kupatilo (1,6*2,0)	3,20	3,20
- soba (3,7*3,6)+(0,45*2,0)	14,22	14,22
- balkon (3,7*1,4)	5,18	2,95
Ukupno soba 1:	25,75	23,16
SOBA		
- hodnik (1,7*2,0)	3,40	3,40

- kupatilo (1,98*2,959)	5,84	5,84
- soba (3,84*3,6)	13,82	13,82
- balkon (3,84*1,4)	5,38	2,69
Ukupno soba 2:	28,44	25,75
SOBA		
- predprostor (2,7*1,5)	4,05	4,05
- kupatilo (1,8*1,6)	17,58	17,58
- soba (4,6*3,2)+(2,6*1,1)	2,88	2,88
- balkon (4,7*1,4)+(1,7*1,1)	8,45	4,22
Ukupno soba 3:	32,96	28,73
SOBA x5		
- predprostor (1,7*1,6)	4,05	4,05
- kupatilo (1,6*1,6)	2,88	2,88
- soba (3,35*4,21)	17,58	17,58
- balkon (1,4*3,35)	8,45	4,22
Ukupno 5 soba :	120,35	108,60
APARTMAN		
- predprostor (1,7*2,0)	3,40	3,40
- kupatilo (1,7*2,48)	4,21	4,21
- boravak (3,12*3,1)	9,67	9,67
- soba (3,01*4,15)	12,49	12,49
- balkon I (3,04*1,7)	5,16	2,58
- balkon II (1,5*4,35)	6,52	3,26
Ukupno apartman:	41,45	35,61
SOBA		
- hodnik (2,3*1,21)	2,78	2,78
- kupatilo (2,3*1,6)	3,68	3,68
- soba (3,01*3,63)+(1,0*2,8)	13,72	13,72
- balkon (1,5*3,5)	5,25	2,61
Ukupno soba 9:	25,38	22,80
SOBA		
- hodnik (2,3*1,2)	2,76	2,76
- kupatilo (2,3*1,6)	3,68	3,68
- soba (3,01*3,08)+(1,0*2,8)	12,07	12,07
- balkon (1,5*3,5)	5,25	2,62
Ukupno soba 9:	23,76	21,13

APARTMAN		
- hodnik (1,7*2,0)	3,40	3,40
- kupatilo (1,7*2,9)	4,93	4,93
- boravak (2,84*3,34)	9,48	9,48
- soba (3,36*2,9)	9,74	9,74
- balkon I (1,5*3,2)	4,80	2,40
- balkon II (1,0*1,4)+(1,4*1,14*3,14/4)	3,78	1,89
Ukupno apartman 2 :	36,13	31,84
APARTMAN		
- hodnik (1,73*2,19)	3,78	3,78
- kupatilo (1,6*2,6)	4,16	4,16
- boravak (3,36*3,55)	11,92	11,92
- soba (2,9*4,8)	13,92	13,92
- balkon (1,5*3,36)	5,04	2,52
Ukupno kat II:	38,82	36,30
Sveukupno:	1.328,39	1.245,51

NGP – neto građevinska površina

NOP – neto obračunska površina

<i>Rekapitulacija</i>	<i>NGP (m2)</i>	<i>NOP (m2)</i>
<i>Prizemlje</i>	<i>415,95</i>	<i>415,95</i>
<i>Kat I</i>	<i>469,77</i>	<i>426,01</i>
<i>Kat II</i>	<i>442,67</i>	<i>403,55</i>
<i>Sveukupno:</i>	<i>1.328,39</i>	<i>1.245,51</i>

1.5.2. Zgrada pomoćnog objekta

Struktura	Dimenzije	Površina (m2)
Podrum-prostorija za spremnik	6,50*2,68	17,42
Podrum-kotlovnica	8,50*4,50	38,25
Podrum-skladište	8,00*8,00	64,00
Prizemlje	8,50*4,50	38,25
UKUPNO:		157,92

2.1.2. Procjena vrijednosti građevinskih nuztroškova

Pod pojmom građevinskih nuztroškova podrazumjeva se slijedeće:

- izrada idejnih skica
- izrada studije opravdanosti gradnje
- ishodenje lokacijske dozvole
- izrada parcelacionig elaborata
- izrada tehničke dokumentacije
- grubo iskolčavanja objekata,
- ishodenje sluglasnosti na projektnu dokumentaciju
- isohodenje građevinske dozvole
- geodetski snimak izvedenog objekta
- tehnički pregled objekta
- ishodenje uporabne dozvole
- uknjižba objekta
- usluge arhitekata, vješatak, nadzornog inženjera, itd
- ostali nuztroškovi
- plaćanje raznih pristojbi

Građevinski nuztroškovi iznose cca 5 % od nove vrijednosti izrađenih objekta (pretpostavljeni paušalni iznos je prihvatljiv za svrhu procjene nekretnine).

Nova vrijednost objekata:

Zgrada hotela 2.491.020,00 DEM

Pomoćni objekt 126.300,00 DEM

Ukupno: 2.617.356,00 DEM

5 % 130.867,00 DEM

2.1.4. Procjena vrijednosti objekata

2.1.4.1. Procjena vrijednosti hotelske zgrade

KRATKI OPIS OBJEKTA

Objekt (zgrada hotela) se sastoji od prizemlja, prvog i drugog kata. Objekt je samostojeći, od rubova parcele udaljen na sjevernoj strani 22 m, na istoku 17,5 m, na zapadu 14 m te na jugu 13,5 m. Namjena objekta je poslovna. Na postojećem objektu (iz 1962.) izvršena je rekonstrukcija – dogradnja i nadogradnja. Nosiva konstrukcija objekta sastoji se od sustava nosivih zidova u oba pravca. Novi dio objekta izvodi se blok opekom sa AB serklažima na kutovima, križanjima i sudarima. Međukatne konstrukcije su fert stropovi osim na stropnoj ploči iznad prizemlja koja je armiranobetonska. Stubište je izvedeno kao armiranobetonsko. Pregradni zidovi izvedeni su u punoj opeci. Na objektu je izvedena standardna hidro i toplinska izolacija. Unutrašnja obrada zidova je u produženom mortu, zidovi sanitarnih čvorova i kuhinje su obloženi keramičkim pločicama. Podovi ulaznih prostora i stubišta obloženi su kamenim pločama, podovi kuhinje i kupaonica su obloženi dekorativnim pločicama. Podovi balkona, terasa i lođa su obloženi kamenim pločama. Svi prozori i balkonska vrata su izvedena s "izo" staklom u plastičnom okviru. Objekt je potpuno komunalno opremljen.

POVRŠINA OBJEKTA

Neto građevinska površina objekta: NGP = 1.245,51 m²

PROCJENA VRIJEDNOST OBJEKTA (JEDINIČNA I UKUPNA)

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta: 2.000 DEM/m²

Nova vrijednost: NV = 2.000 DEM/m² x 1.245,51 m² = 2.491.020,00 DEM

Vrsta radova:	Struktura	
	DEM/m ²	%
Konstrukcija	800	40
Obrt. zavr. radovi	800	40
Opremanje objekta	300	15
Instalacije	100	5
UKUPNO :	2.000	100

2.1.4.2. Procjena vrijednosti pomoćnog objekta

KRATKI OPIS OBJEKTA

Samostojeći prizemni objekt je izveden temeljem rekonstrukcije postojećeg objekta. Sastoji se od podrumskog dijela i od prizemlja. Masivne je i standardne izvedbe. Namjena objekta je da ima funkciju pomoćnog prostora (spremište, kotlovnica, smještaj rezervoara za naftu, samostalna prostorija sa sanitarnim čvorom).

Na objektu su izvedeni svi komunalni priključci.

POVRŠINA OBJEKTA

Neto građevinska površina objekta: $NGP = 157,92 \text{ m}^2$

PROCJENA VRIJEDNOST OBJEKTA (JEDINIČNA I UKUPNA)

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta: 800 DEM/m^2

Nova vrijednost: $NV = 800 \text{ DEM/m}^2 \times 157,92 \text{ m}^2 = 126.336,00 \text{ DEM}$

Vrsta radova:	Nova vrijednost	
	DEM/m ²	%
Konstrukcija	480	55
Obrt. zavr. radovi	240	35
Instalacije	80	10
UKUPNO :	800	100

2.1.5. Procjena vrijednosti uređenja lokacije

Pod pojmom uređenja lokacije podrazumjevaju se slijedeći radovi:

a) Stvarni troškovi priključivanja objekata

- na vodovodnu mrežu
- na kanalizacioni sustav
- na elektroenergetsku mrežu

b) Planiranje terena sa hortikulturnim uređenjem

c) Popločavanje

- pristupni put i parkiralište
- terasa

Paušalni iznos ovih radova je cca 100,000,00 DEM što je prihvatljivo s obzirom na izvedene i planirane radove.

2.2. Procjena prometne vrijednosti

2.2.1. Opis

Hotelski sadržaji:

- 8 apartmana i 17 soba (50 ležaja + 8 pomoćnih ležaja)
- restoran
- pivnica
- ronilački klub
- terasa (prostire se po cijeloj dužini južne i zapadne strane objekta)
- vlastito parkiralište

Opis lokacije:

- zemljište površine 3.988 m² u vlasništvu,
- zemljište se nalazi u zoni visokog autohtonog raslinja
- pristupna cesta je regionalna i prolazi uz sjeverni rub lokacije
- lokacija je potpuno komunalno opremljena
- lokacija je pokrivena nacionalnim GSM mrežama (CRONET I ViP) sa odličnim prijemnim signalom
- udaljenost cca 50 m od plaže
- izravni pristup na plažu i šetnicu
- uređeno parkiralište za cca 30 osobnih automobila i 1 autobus
- uz lokaciju se nalaze tenis tereni, pješačke i biciklističke staze

Objekt – zgrada hotela

- godina izgradnje: 2000.g.
- datum završetka opremanja: 30.11.2000.g.
- kategorija: *** (3 zvijezdice)
- centralno grijanje cijelog objekta sa vlastitom kotlovnicom
- bruto građevinska površina objekta (BGP) cca 1500 m²
- struktura površina:
 - prizemlje, cca 460 m² BGP
 - kat I, cca 540 m² BGP
 - kat II, cca 500 m² BGP
- struktura prostora prizemlja
 - restoran, 52 sjedeća mjesta
 - konoba, 48 sjedećih mjesta
 - terasa, (50-100) sjedećih mjesta
 - repcija
 - aperitiv bar
 - kuhinja sa pratećim prostorom
 - sanitarni čvor
- struktura prostora kata I
 - apartmani: 5 kom. (svaki apartman ima 2 ležaja + pomoćni ležaj)
 - sobe: 7 kom. (svaka soba ima 2 ležaja)
 - prostorija za sobaricu
- struktura prostora II kata
 - apartmani: 3 kom. (svaki apartman ima 2 ležaja + pomoćni ležaj)
 - sobe: 10 kom. (svaka soba ima 2 ležaja)
 - prostorija za sobaricu

Pomoćni objekt

- spremište
- prostor za ronilački klub
- kotlovnica
- radionica
- bungalov za osoblje

2.2.2. Procjena

Temeljem navedenih elemenata prezentacije predmetne nekretnine, naročito mikro položaja i globalnog položaja lokacije predmetne nekretnine te uvažavajući da je nekretnina potpuno opremljena i ista nije korištena, predlažem koeficijent povećanja vrijednosti nekretnina za 25 % u odnosu na procjenu dobivenu neto zamjenskim troškom.

Prometna vrijednost: $3.200.000,00 \text{ DEM} \times 1,25 = 4.000.000,00 \text{ DEM}$

(za potrebe javnog oglašavanja predlažem početnu prodajnu vrijednost u iznosu od 3.950.000,00 DEM)

Pod prodajnom cijenom se podrazumjeva: zemljište, objekti, ugrađena oprema i oprema interijera (sobe, restoran, konoba, kuhinja, recepcija, šank, itd).

Napomena: objekt je standardno građen, opremljen je vrhunska i nije korištena.