MIJANOVIĆ
AGENCIJA

Sukoišanska 11, 21000 SPLIT
tel/fax. 021 48 48 48
mob. 098 447 000
roko.mijanovic@st.htnet.hr

ZA VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

ELABORAT
O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	POSLOVNA GRAĐEVINA
Anagrafska oznaka:	Solin – Zoranićeva bb
Lokacija:	Čest. zem. br. 3095/1 k.o. Split i 4757/125 k.o. Solin
Naručitelj:	«GULIVER» d.o.o. Split
Vlasnik:	«GULIVER» d.o.o. Split

Split, 28. ožujka 2007. g.

Sudski vještak za graditeljstvo
Roko Mijanović

SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
STALNI SUD ZA NEKRETNINA
ROKO MIJANOVIĆ
SPLIT, SUKOIŠANSKA 11
TEL/FAX:021/48 48 48

S a d r ž a j :

I. UVOD – OPIS NEKRETNINE

I.1. POSTOJEĆE STANJE

I.1.1. Osnovni podaci

I.2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

I.2.1. Građevinsko zemljište

I.2.2. Konstrukcija i materijali

I.2.3. Infrastruktura

I.3. ISKAZ POVRŠINA

I.4. STATUS NEKRETNINE

I.4.1. Zemljišnoknjižno stanje

I.4.2. Legalitet objekta

I.5. ANALIZA TRŽIŠTA

II. PROCJENA

II.1. PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

II.1.1. Nova građevinska vrijednost

II.1.2. Sadašnja građevinska vrijednost

II.2. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI

II.3. MIŠLJENJE

III. PRILOZI

I. UVOD – OPIS NEKRETNINE

I.1 POSTOJEĆE STANJE

I.1.1. Osnovni podaci

Sukladno traženju tvrtke "GULIVER" d.o.o. Split izvršio sam očevid nad poslovnom građevinom unutar koje su locirani poslovni prostori tvrtke «GULIVER ENERGIJA» i tvrtke «GULIVER», a koja građevina je izgrađena na čest.zem.br. 3095/1 k.o. Split i 4757/125 k.o. Solin, anagraske oznake Zoranićeva bb u Solinu.

Očevid je izvršen na licu mjesta dana **17. 03. 2007.** god.

Ovdje se radi o poslovnoj građevini visine podrum 1+podrum 2+prizemlje+kat 01+kat 02.

Ista u naravi predstavlja poslovnu građevinu unutar koje su locirani proizvodni i uredski prostori tvrtke «GULIVER» unutar podruma 2 garaže, skladišta i pomoćni prostori unutar podruma 1, na prizemlju kozmetički i frizerski salon, caffe bar i prostor za edukaciju djece, na 01 katu prostor za aerobik i teretanu sa svlačionicama i biljar salom, te na 02 katu teretanu s izdvojenom teretanom i sanitarijama.

Dokumentacija koja mi je predočena je:

- Izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 15795 Općinskog suda u Splitu od 27.11.2006.g.
- Izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 5206 Općinskog suda u Solinu od 24.11.2006.g.
- Građevinska dozvola Klasa: UP-I-361-03/02-02/16 od 28.siječnja 2003.g.
- Uporabna dozvola Klasa: UP-I-361-05/06-01/42 od 05. ožujka 2007.g.
- Preris katastarskog plana Klasa: 935-06/05-01/824 od 04.07.2005.g.
- Rješenje katastarskog operata Klasa: UP/I-932-07/07-02/13 od 12.02.2007.g.

Propisi i izvori podataka koji su korišteni pri izračunu tržne vrijednosti nekretnine su slijedeći:

- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti (NN br. 52/84)
- HRN U.C2. 100. standard za obračunavanje površina zgrada
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Odluka o vrijednosti etalonskog stana po m^2 (NN br. 183/03)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine (NN br. 23/00)
- Podatak gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalnog doprinosa
- Važeći propisi i normativi: Zakon o građenju
  Zakon o prostornom uređenju
  Zakon o vlasništvu i dr. stvarnim pravima (NN br. 91/96)
  Zakon o obveznim odnosima

I.2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

I.2.1. Građevinsko zemljište – položajna identifikacija

Predmetni kompleks je lociran na uređenom građevinskom zemljištu, izgrađen na čest.zem.br. 3095/1 k.o. Split i 4757/125 k.o. Solin, anagrafske oznake Zoranićeva bb u Solinu u neposrednoj blizini P.C. «Merkator» .

I.2.2. Konstrukcija i materijali

Građevina je izgrađena kao objekt isključivo poslovne namjene.

LOKACIJA:	Solin – Zoranićeva bb
TIP:	poslovna građevina
BROJ ETAŽA:	podrum 1+podrum 2+prizemlje+02 kata
GODINA GRADNJE:	2007. god.
konstruktivni elementi:	
TEMELJI:	aarm. betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	arm. betonska sa stupovima i blok opekom
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	armirano betonska
PREGRADNI ZIDOVI:	gips kart. Ploče i ostakljene al. stijenke
KROV:	ravna a.b. ploča
POKROV:	bet. ploče + izolacija
LIMARIJA:	ugrađena
PROČELJE:	Tervol FPL+fasadne ploče od terakote
materijali i obrada:	
HIDROIZOLACIJA:	izvedena
OBRADA ZIDOVA:	knauf, boja i keramičke pločice
OBRADA STROPA:	spušteni strop
PODNE OBLOGE:	epoxi, keramika, granit i parket
PROZORI:	ostakljene aluminijske stijenke
ZAŠTITA PROZORA:	rolete
VRATA:	rolo vrata + al. profili + drvo
GRIJANJE:	ugrađeno
KLIMATIZACIJA:	ventilacija i klimatizacija
Ostalo:	telefon, alarm i video nadzor
OKOLIŠ:	hortikuturno uređen s izvedenom rampom i popločan betonskim kockama
PARKIRANJE:	unutarnjih 24 parking mjesta i 61 vanjsko parking mjesto
SPECIFIČNOSTI:	mogučnost etažiranja i prodaje po zasebnim cjelinama

1.2.3. Infrastruktura

INSTALACIJA VODE:	priključena
INSTALACIJA ODVODNJE:	priključena
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	priključena (vlastita trafo stanica)
INSTALACIJA PLINA:	ne posjeduje
NSTALACIJA TELEFONA:	priključena

I.3. ISKAZ POVRŠINA

NETTO KORISNE POVRŠINE I BRUTTO VOLUMEN

Netto korisne površine (NKP) izračunate su temeljem uvida u tehničku dokumentacija, primjenom norme U.C2. 100 (HRN).

REDNI BR.	ETAŽA	NGP (m^2)	KOEF.	BGP (m^2)	visina (m)	BV (m^3)
1.	PODRUM 2	1.277,91	1,05	1.341,81	3,30	4.427,98
2.	PODRUM 1	1.179,09	1,05	1.238,05	3,30	4.085,57
3.	PRIZEMLJE	1.193,75	1,05	1.253,44	3,30	4.136,36
4.	KAT 01	1.152,66	1,05	1.210,30	3,30	3.993,99
5.	KAT 02	1.186,25	1,05	1.247,67	3,30	4.117,32
6.	IZLAZ NA KROV	27,02	1,05	28,38	3,30	93,66
7.	TERASA	316,76				
	UKUPNO:	**6.333,44**		**6.319,65**		**20.854,88**

SVEUKUPNO NKP	6.333,44 m^2

ISKAZ BRUTO RAZVIJENE POVRŠINE (BRP)

NSPx 1,20 = m^2

SVEUKUPNO BRP	6.319,65 m^2

ISKAZ ZAPREMINE (BV)

NSP x 1,20 x visina (m) = m^3

SVEUKUPNO ZAPREMINA (BV)	20.854,88 m^3

I.4. STATUS NEKRETNINE

I.4.1. Zemljišno-knjižno stanje

1. U «A» popisnom listu zk.ul. 15795 Općinskog suda u Splitu od 27.11.2006.g. upisana je čest.zem.br. 3095/1 k.o. Split u naravi neplodno u površini 2.107 m2, dok je u «B» vlasničkom listu upisan:
   1. UDIO 1/1
   1. GULIVER D.O.O. SPLIT

   U «C» upisano je pravo zaloga u korist:

   1. HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB

2. U «A» popisnom listu zk.ul. 5206 Općinskog suda u Solinu od 24.11.2006.g. upisana je čest.zem.br. 4757/125 k.o. Solin u naravi pašnjak u površini 1.616 m2, dok je u «B» vlasničkom listu upisan:
   1. UDIO 1/1
   1. GULIVER D.O.O. SPLIT

   U «C» upisano je pravo zaloga u korist:

   1. HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB

1.4.2. Legalitet objekta

Za predmetni poslovni kompleks naručitelj procjene posjeduje Građevinsku dozvolu Klasa: UP-I-361-03/02-02/16 od 28.siječnja 2003.g. i Uporabnu dozvolu Klasa: UP-I-361-05/06-01/42 od 05. ožujka 2007.g.

I.5. ANALIZA TRŽIŠTA

Lokacija nekretnine je Solinu, Zoranićeva bb.

Prosječna cijena četvornog metra izgrađenog poslovnog objekta opremljenog kvalitetnim materijalima i na zemljištu komunalno opremljenom u tom dijelu mjesta postiže cijenu od 2.000,00 do 4.000,00 €/m^2 ovisno o stupnju opremljenosti i starosti radova, površini, kao i poziciji objekta.

Što se tiče velikih poslovnih objekata na predmetnom lokalitetu nije formirano tržište nekretnina pošto se radi o novom lokalitetu (P.C. Merkator) te je izuzetno nezahvalno procjenjivati tržišnu vrijednost pošto je ista u uzročno-posljedičnoj vezi s ekonomskim poslovanjem tvrtke. Kako se u ovom slučaju radi o novoj građevini čije poslovanje tek treba zaživiti ovaj vještak će dati okvirnu tržišnu vrijednost koja u datom trenutku može biti viša a i niža od procijenjene.

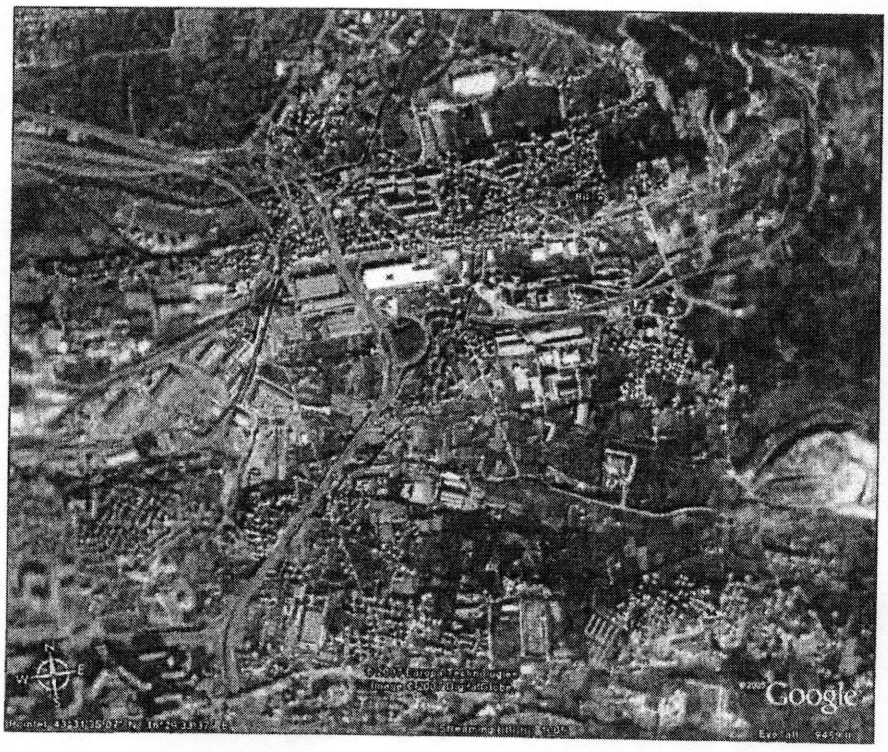
Prema praćenju burze nekretnina cijene zemljišta u navedenom području u prometu se kreću od 150 do 300 €/m^2, a što je uzročno posljedično vezano za namjenu, površinu, lokaciju zemljišta, te bruto izgrađenost objekta na predmetnom zemljištu.

C = Cg+Co (cijena građenja+cijena ostalih troškova: projektiranje, nadzor i PDV)

Ce = etalonska cijena građenja prema podatku Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo iznosi 700 € po m^2 površine stana.

Cz = cijena građevinskog zemljišta

SATELITSKI SNIMAK LOKACIJE



II. PROCJENA

Procjena tržne vrijednosti nekretnine vrši se prema podacima i dokumentaciji dobivenoj od stranke.

Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina, prema objavljenim tablicama i standardima te na temelju praćenju stanja prometa nekretnina prema konkretnoj lokaciji i ekvivalentnom objektu.

Na vrijednost predmetne nekretnine utječu slijedeće vrijednosti:

- vrijednost zemljišta
- priključci i doprinosi
- vrijednost nekretnine

II.1. PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Procjena vrijednosti zemljišta, priključaka, doprinosa i ostalo

Zemljište

Početna cijena za 1 m^2 zemljišta određena je prema vrijednosti u prometu nekretnina, koja se može postići na ovakvoj lokaciji u vrijednosti od 300,00 €/m^2.

Ukupna površina zemljišta je 3.723,00 m^2.

Vrsta troška	Površina zemljišta (m^2)	Cijena zemljišta (€/m^2)	Ukupno (€)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	3.723,00	300,00	**1.116.900,00**
UKUPNO (kn):			**1.116.900,00**

Priključci

Izračun komunalnih doprinosa za građevinsku parcelu određen je Odlukom o komunalnom doprinosu, a jedinica za obračun je obujam (zapremina) građevine ili poslovnog prostora, koji se gradi na nekom zemljištu ili koji je već izgrađen (kao u ovom slučaju).

Visina komunalnog doprinosa za ovu zonu iznosi 18,20 € po m^3 (prostornom metru) građevine, odnosno izgrađenog objekta.

vrsta troška	NKP m^2	BV m^3	cijena €/m	UKUPNO €
KOMUNALNI DOPRINOS		20.854,88	18,20	379.558,82
PRIKLJUČAK VODE				13.600,00
TEH. DOKUMENT. I NADZOR				200.000,00
PRIKLJUČAK STRUJE				100.000,00
UREĐENJE OKOLIŠA (asfaltne površine+bet. kocke)				190.000,00
UGRAĐENA OPREMA				2.500.000,00
HORTIKULTURA				20.000,00
UKUPNO:				**3.403.158,82**

Procjena vrijednosti poslovnog objekta

II.1.1. Nova građevinska vrijednost (Ng) se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena poslovnog prostora dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima Biltena Standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji s uključenim troškovima komunalija individualne potrošnje.

Jedinična cijena izgradnje novog ekvivalentnog objekta **830,00 €/m^2**

Netto korisna površina (NKP)	Jedinična cijena izgradnje (€/m^2)	Izgrađenost (Fi)	Nova građevinska vrijednost (Ng) €
6.333,44	830,00	1,00	**5.256.755,20**

II.1.2. Sadašnja građevinska vrijednost (Sg) se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti (NG) i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta (U)

(Sg = Ng – U)

Umanjenje vrijednosti nekretnine (U) zbog starosti i trošnosti dobija se kao zbroj umanjenja vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća prema izrazu:

U = 0,80x n/Nx(N+n)/2N

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI	
starost objekta u godinama (n) - prosjek	0
vijek trajanja objekta u godinama (N)	120
U = 0,80xn/Nx(N+n)/2N = Faktor umanjenja:	0

VRSTA RADOVA	Nova građevinska vrijednost Ng		UMANJENJE		Sadašnja građevinska vrijednost (Csg)
	%	€/m^2	%	€/m^2	€/m^2
Konstrukcija	36	300,00	0	0,00	300,00
Obrtnički radovi	24	190,00	0	0,00	190,00
Završni radovi	8	70,00	0	0,00	70,00
Instalacije	32	270,00	0	0,00	270,00
	100	830,00			**830,00**

Netto korisna površina (NKP)	Sadašnja cijena (€/m^2)	Izgrađenost (Fi)	Sadašnja građevinska vrijednost (Sg)
6.333,44	830,00	1,00	**5.256.755,20**

II.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (troškovna metoda)

Faktori koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine su:

Fl	faktor lokacije	od 0,50 do 1,50
	ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.	
Fkp	faktor korisne površine	od 0,80 do 1,20
	ovisi o korisnoj površini nekretnine	
Fp	faktor za poslovne objekte	od 0,50 do 5,00
	za objekte poslovne namjene i uređenosti, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla	
Fkv	faktor kvalitete	od 1,00 do 5,00
	ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom sektoru u RH, te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi	
Fu	faktor usklađenosti	od 0,00 do 1,00
	usklađenost, odnosno odstupanje od građevne dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastar i zemljišnu knjigu, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine	
Fi	faktor izgrađenosti	od 0,10 do 1,00
	ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom sektoru u RH	
Fpp	faktor ponude i potražnje	od 0,20 do 2,00
	ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu	

Današnja tržišna vrijednost (St)								
Sg	Fl	Fkp	Fp	Fkv	Fu	Fi	Fpp	**St**
5.256.755,20	1,35	0,80	1,10	2,00	1,00	1,00	1,30	**16.237.065,80**

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Elementi vrijednosti nekretnine	(kn)	(EUR -€)
1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	8.198.046,00	1.116.900,00
2. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA	24.979.185,74	3.403.158,82
3. VRIJEDNOST PROSTORA	119.180.063,00	16.237.065,80
UKUPNA SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST	**152.357.294,80**	**20.757.124,62**

Procjenjuje se današnja tržna vrijednost nekretnine, na dan 04.04. 2007. god.

Tv = 152.357.294,80 kn ili 20.757.124,62 €

Procjena je rađena na tečaju 1 € = 7,34 kn (srednji tečaj HNB od 04.04. 2007.)

Tržna vrijednost (Tv)	(m^2)	Cijena $1m^2$
20.757.124,62	6.333,44	3.277,40

II.3. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na temelju prednjeg opisa nekretnine i izračuna vrijednosti za nekretninu koju predstavlja poslovna građevina unutar koje su locirani poslovni prostori tvrtke «GULIVER ENERGIJA» i tvrtke «GULIVER», a koja građevina je izgrađena na čest.zem.br. 3095/1 k.o. Split i 4757/125 k.o. Solin, anagraske oznake Zoranićeva bb u Solinu, procjenjuje se sadašnja tržišna isklična vrijednost komplet s pripadajućim zemljištem, svom infrastrukturom, svom fiksnom i pokretnom opremom i svim poboljšicama, u ukupnom iznosu od:

152.357.294,80 kn ili 20.757.124,62 €

Iz ove vrijednosti slijedi (prosječna) tržišna vrijednost od **3.277,40 €/m^2** ukupne površine predmetnog poslovnog kompleksa.

Iskazana vrijednost predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnine na predmetnom tržištu i nekretninu je moguće utržiti u toj visini.

Nalaz je sačinjen po pravilima struke, u skladu sa svim važećim propisima i normativima u građevinarstvu.

U Splitu, 04. travnja 2007.godine

Izradio:
Roko Milanović

OVLAŠTENI ZA GRADITELJSTVO
PROCJENU NEKRETNINA
ROKO MILANOVIĆ
SPLIT, SUKOIŠANSKA 11
TEL/FAX 021/48 48 48