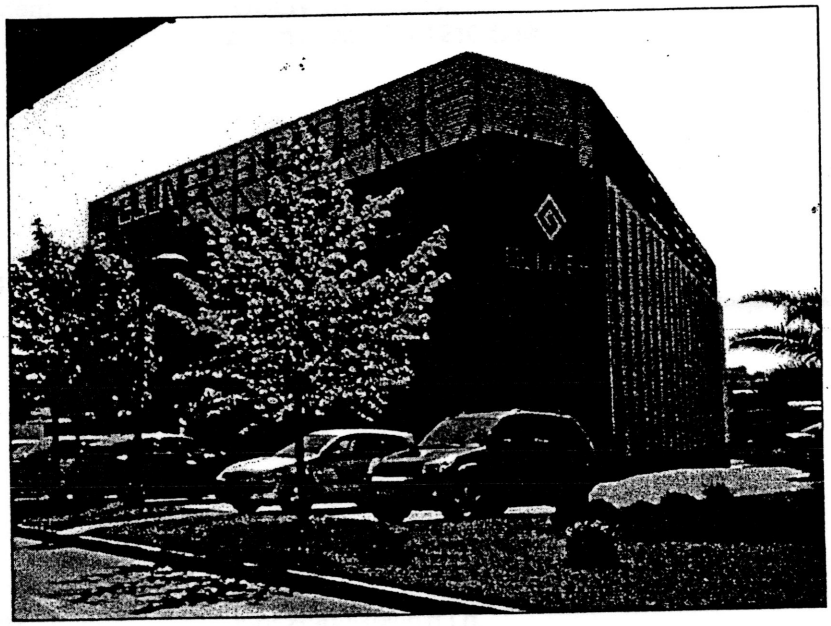
HYPO GROUP
ALPE ADRIA

NEKRETNINE

# REVIZIJA
# PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
1635/08

**POSLOVNA ZGRADA**



**Adresa nekretnine:**
**Zoranićeva 16, 21210 Solin**

Naručitelj procjene:
GULIVER" D.O.O., Zoranićeva 16, 21210 Solin

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:**

**96.676.311,90 kn = 13.316.296,40 €**

HYPO ALPE-ADRIA-NEKRETNINE d.o.o.
Slavonska avenija 6, HR-10000 Zagreb

HYPO ALPE-ADRIA-NEKRETNINE d.o.o.
Slavonska avenija 6, Zagreb

29.4.2008

| | |
|---|---|
| **Predmet:** | Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine,<br>POSLOVNE ZGRADE na adresi<br>Zoranićeva 16, 21210 Solin |
| **Naručitelj:** | "GULIVER" D.O.O.,<br>Zoranićeva 16, 21210 Solin |
| **Izrada:** | Sunčana Štambuk, d.i.a. |
| **Ovjera:** | Igor Rajčić d. i. a.<br>stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina |
| **Direktor:** | Igor Radojković d.i.g. |

## SADRŽAJ:


| | | str. |
|---|---|---|
| 1 | ZAHTJEV ZA PROCJENU | 4 |
| 2 | IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE | 5 |
| 3 | PROCJENA | 11 |
| 4 | ZAKLJUČAK | 15 |
| 5 | DOKUMENTACIJA | 16 |

## 1. ZAHTJEV ZA PROCJENU

### PRIJEDLOG

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene građevne i tržišne vrijednosti nekretnine. Predmet procjene je poslovna građevina unutar koje su locirani poslovni prostori tvrtke "GULIVER ENERGIJA" i tvrtke "GULIVER" na adresi Zoranićeva 16, 21210 Solin.

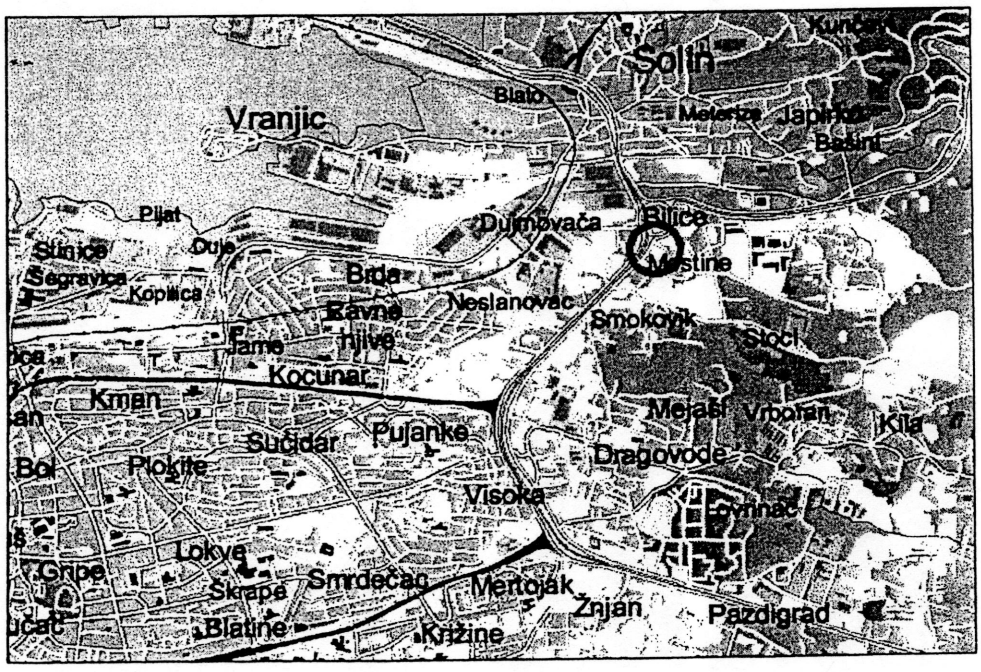
### ZADATAK

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje građevinske vrijednosti nekretnina, te sadašnje tržišne vrijednosti istih, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od predlagatelja.

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

*Procjena se izrađuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije, stoga je potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.*

### LOKACIJA



## 2. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

### IDENTIFIKACIJA

| | | |
|---|---|---|
| kat. općina: | k.o. Solin | |
| z.k.ul.br.: | 6245 | |
| z.k.čest.br.: | 4757/125 | |
| | DVOR | 2269 m² |
| | ZGRADA | 1454 m² |
| k. č. br.:(identifikacija) | 7446/9 | |
| | DVOR | 2269 m² |
| | ZGRADA | 1454 m² |

opis nekretnine:

1. ETAŽA: 496/5309
1. dijela koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom GARAŽE (u elaboratu etažiranja označena crvenim kockicama), koja se nalazi u dijelu podruma 2 građevine poslovnog centra, i koja se sastoji od jedinstvenog prostora garaže s priručnim slkadištem, ukupne neto korisne površine 495,68 m²
2. ETAŽA: 511/5309
1. dijela koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom SKLADIŠTA (u elaboratu etažiranja označena zelenim kockicama), koja se nalazi u dijelu podruma 2 građevine poslovnog centra, i koje se sastoji od jedinstvenog prostora ukupne neto korisne površine 510,50 m²
3. ETAŽA: 791/5309
1. dijela koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom PROIZVODNJA (u elaboratu etažiranja označena crvenim kockicama), koja se nalazi u dijelu podruma 1 građevine poslovnog centra, i koje se sastoji od jedinstvenog prostora proizvodnje, ureda dizajnera, priručnog skladišta i prostora za odmor, ukupne neto korisne površine 790,78 m²
4. ETAŽA: 400/5309
1. dijela koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom - ADMINISTRACIJA (u elaboratu etažiranja označena zelenim kockicama), koja se nalazi u dijelu podruma 1 građevine poslovnog centra, i koje se sastoji od administrativnih prostora (12 ureda) i internih komunikacija (hodnika), ukupne neto korisne površine 399,60 m²
5. ETAŽA: 232/5309
1. dijela koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom – KOZMETIČKI SALON (u elaboratu etažiranja označen crvenim kockicama), koji se nalazi u dijelu prizemlja građevine poslovnog centra, i koje se sastoji od prostora kozmetičkog salona (kozmetičar, solarij, ostave, sanitarni čvorovi) ukupne neto korisne površine 232,09 m²
6. ETAŽA: 179/5309
1. dijela koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom FRIZERSKI SALON (u elaboratu etažiranja označen oker kockicama), koji se nalazi u dijelu prizemlja građevine poslovnog centra, i koje se sastoji od prostora frizerskog salona s ostavom, garderobom i sanitarnim čvorovima, ukupne neto korisne površine 179,30 m²
7. ETAŽA: 239/5309
1. dijela koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom CAFFE BAR (u elaboratu etažiranja označen plavim kockicama), koji se nalazi u dijelu prizemlja građevine poslovnog centra, i koje se sastoji od prostora caffe bara s ostavom, garderobom i sanitarnim čvorovima, ukupne neto korisne površine 238,62 m²

8. ETAŽA: 256/5309
1. dijela koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom DJEČJA IGRAONICA (u elaboratu etažiranja označen zelenim kockicama), koji se nalazi u dijelu prizemlja građevine poslovnog centra, i koje se sastoji od prostora igraonice za djecu, TV sale, svlačionice sa sanitarnim čvorovima, ukupne neto korisne površine 256,40 m²
9. ETAŽA: 795/5309
1. dijela koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom CARDIO REKREACIJSKI CENTAR (u elaboratu etažiranja označen crvenim kockicama), koji se nalazi u dijelu prvog kata građevine poslovnog centra, i koje se sastoji od prijema, kardio vaskularnog odjela, prostora za kinezis, aerobik, svlačionica, tuševa, sanitarnih čvorova i administrativnog dijela, ukupne neto korisne površine 795,13 m²
10. ETAŽA: 254/5309
1. dijela koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom CAFFE CARDIO (u elaboratu etažiranja označen plavim kockicama), koji se nalazi u dijelu prvog kata građevine poslovnog centra, i koje se sastoji od prostora caffea sa sanitarnim čvorovima, ukupne neto korisne površine 254,27 m²
11. ETAŽA: 254/5309
1. dijela koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom - FITNESS (u elaboratu etažiranja označen crvenim kockicama), koji se nalazi u dijelu prvog kata građevine poslovnog centra, i koje se sastoji od prostora za fitness, prostora za aerobik te sanitarnih čvorova s ostavom, ukupne neto korisne površine 1.156,35 m²

vlasnik nekretnine: GULIVER D.O.O., SOLIN, ZORANIĆEVA 16, 1/1
površina čestice: 3.723,00 m²

**OPIS ZATEČENOG STANJA**

Predmetna nekretnina nalazi se u ulici Zoranićeva 16 u Solinu. Objekt se sastoji od podruma 1, podruma 2, prizemlja, dva kata i ravne prohodne terase. Teren zemljišta je u padu. Okoliš parcele u potpunosti je dotjeran na način da su formirana parkirna mjesta, zelenilo. Pristup objektu omogućen je asfaltiranom prometnicom. Objekti u naselju su slične katnosti i namjene, u neposrednoj blizini je shopping centar Mercator.

**LEGALNI STATUS**

Za predmetnu nekretninu dostavljena je slijedeća dokumentacija: KOPIJA LOKACIJSKE DOZVOLE, 02.kolovoza 2000.god. sa pečatom pravomoćnosti od 12.09.2000.god.; KOPIJA GRAĐEVNE DOZVOLE, 28.siječnja 2003.god. sa pečatom pravomoćnosti od 04.04.2003.god.; KOPIJA POTVRDE Izmjene i dopune glavnog projekta, 19.07.2005.god.; KOPIJA DOPUNE GLAVNOG PROJEKTA, 27.listopada 2005.god.; KOPIJA UPORABNE DOZVOLE, 05.ožujka 2007.god.

Neto korisna površina predmetne nekretnine poslovne građevine iznosi 5.308,72 m².

Neto korisne površine izvedene su iz priloženog z.k.ul.br.6245 k.o. Solin od 10.04.2008.god., primjenom norme U.C2.100 (HRN).

*Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog z.k. izvatka.*

Napomena:

- Kopija izvatka iz katastra je od 12.02.2007. god., odnosno, starije od mjesec dana
- Kopija prerisa katastarskog plana je od 22.11.1999. god., odnosno starije od mjesec dana.

## TEHNIČKI OPIS OBJEKTA:

| | | |
|---|---|---|
| **NKP:** | 5.308,72 m² | |
| **BRP:** | 5.574,16 m² | |
| **Zemljište:** | 3.723,00 m² | |
| **Namjena:** | poslovna građevina | |
| **Godina izgradnje:** | 2007. god. | |
| **Katnost:** | Podrum 1 + Podrum 2 + Prizemlje + 2 Kata + Ravna prohodna terasa | |
| **Prometne veze:** | osobno vozilo, autobus | |
| **Parkiranje:** | osigurana parkirna mjesta u sklopu parcele objekta | |
| **Konstrukcija:** | Temelji: | armiranobetonski |
| | Nosiva k.: | armiranobetonska sa stupovima i blok opekom |
| | Međukatna k.: | armiranobetonska |
| | Preg. zidovi: | gips-kartonske ploče i ostakljene Al stjenke |
| | Krovna k.: | ravna armiranobetonska ploča |
| | Limarija: | ugrađena |
| | Hidroizolacije: | izvedene |
| **Pročelje:** | Trevol FPL + fasadne ploče od terakote | |
| **Obrada zidova:** | knauf, boja i keramičke pločice | |
| **Obrada podova:** | epoxi, keramika, granit i parket | |
| **Stolarija:** | Unutrašnja st.: | ostakljene aluminijske stjenke, drvena, puna, nestandardna, rolo vrata |
| | Fasadna st.: | ostakljene aluminijske stjenke, fixna i pomična |
| **Instalacije:** | Električne: | provedene (vlastita trafo stanica) |
| | Telefon: | proveden |
| | Vodovod: | proveden |
| | Kanalizacija: | provedena |
| | Klima uređaj: | sustav ventilacije, klimatizacije, grijanje i hlađenje |
| | Grijanje: | sustav ventilacije, klimatizacije, grijanje i hlađenje |
| **Održavanje:** | redovno, odlično, objekt kompletno u funkciji | |
| **Okoliš:** | uredan – hortikulturno uređen s izvedenom rampom i popločan betonskim kockama; parkiranje unutar 24 parking mjesta i 61 vanjsko parking mjesto | |
| **Opći dojam:** | objekt u okvirima visokih standarda današnje individualne izgradnje | |

## IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

| PROSTORIJA | netto korisna površina $m^2$ | koef. | brutto površina $m^3$ | visina (m) | BVO $m^3$ |
|---|---|---|---|---|---|
| **PODRUM 2** | | | | | |
| GARAŽE | 495,68 | 1,05 | 520,46 | | |
| SKLADIŠTE | 510,50 | 1,05 | 536,03 | | |
| **UKUPNO:** | 1.006,18 | | 1.056,49 | 3,30 | 3.486,41 |
| **PODRUM 1** | | | | | |
| PROIZVODNJA | 790,78 | 1,05 | 830,32 | | |
| ADMINISTRACIJA | 399,60 | 1,05 | 419,58 | | |
| **UKUPNO:** | 1.190,38 | | 1.249,90 | 3,30 | 4.124,67 |
| **PRIZEMLJE** | | | | | |
| KOZMETIČKI SALON | 232,09 | 1,05 | 243,69 | | |
| FRIZERSKI SALON | 179,30 | 1,05 | 188,27 | | |
| CAFFE BAR | 238,62 | 1,05 | 250,55 | | |
| DJEČJA IGRAONICA | 256,40 | 1,05 | 269,22 | | |
| **UKUPNO:** | 906,41 | | 951,73 | 3,30 | 3.140,71 |
| **01. KAT** | | | | | |
| CARDIO REKREACIJSKI CENTAR | 795,13 | 1,05 | 834,89 | | |
| CAFFE CARDIO | 254,27 | 1,05 | 266,98 | | |
| **UKUPNO:** | 1.049,40 | | 1.101,87 | 3,30 | 3.636,17 |
| **02. KAT** | | | | | |
| FITNESS | 1.156,35 | 1,05 | 1.214,17 | | |
| **UKUPNO:** | 1.156,35 | | 1.214,17 | 3,30 | 4.006,75 |
| **SVEUKUPNO:** | 5.308,72 | | 5.574,16 | | **18.394,71** |

Neto korisne površine izvedene su iz priloženog z.k.ul.br.6245 k.o. Solin od 10.04.2008.god., primjenom norme U.C2.100 (HRN).

## 3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o građenju
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima N.N. br. 91/96
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02)
- Bilten Standarda kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- HRN U. C2. 100. Standard za obračunavanje površina objekata u korištenju prihvaćen u RH
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata NN 52/ 84 RH
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja – N.N. 109/01
- Generalni urbanistički plan za predmetnu lokaciju
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu i lokaciju
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje

## NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao umnožak netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,0 m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja, prema podacima iz biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.
U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, svi građevinsko- obrtnički i instalaterski radovi, priključci na magistralne instalacije te uređeni okoliš.

**Ng = NKP x Cj**

**Cj = 5400,00 kn/m²**
**Cj = 4500,00 kn/m²**

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnost objekta, dobiva se kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća, a računa se prema izrazu:

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

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine (Stg) računa se prema izrazu:

**Stg = (Cz + Sg x Fkp x Fp x Fki) x Fl x Fpp + Kd,** gdje je:

**Cz** **vrijednost zemljišta**
**Sg** **sadašnja građevinska vrijednost** = NKP x Cj

*Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnine:*

**Fkp** **faktor korisne površine** (0,80 - 1,20)
*ovisi o korisnoj površini nekretnine*

**Fp** **faktor za poslovne objekte** (1,00 - 1,50)
*ovisi o vrsti objekta i nivou opremljenosti za obavljanje djelatnosti*

**Fki** **faktor kvalitete izgradnje** (0,20 - 1,50)
*ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po srednjim standardima, te o kvaliteti materijala i opreme*

**Fl** **faktor lokacije** (0,70 - 1,50)
*ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.*

**Fpp** **faktor ponude i potražnje** (0,20 – 2,00)
*ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju*

**Kd** **vrijednost komunalnih doprinosa**

## IZRAČUN VRIJEDNOSTI - TROŠKOVNA METODA – *ETAŽE PODRUM 1, PODRUM 2 (GARAŽE, SKLADIŠTA, PROIZVODNJA, ADMINISTRACIJA)*

### IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

| Netto komercijalna površina - m² | Jed. cij. ekv. obj. kn/m² | Nova gr. vrijednost - kn |
|---|---|---|
| 2.196,56 | 4.500,00 | 9.884.520,00 |

### UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

| | |
|---|---|
| Starost objekta u godinama n = | 1 |
| Vijek trajanja objekta u godinama N = | 120 |
| U = 0,80 x n / N x ( N + n ) / 2 N = | 0,0034 |
| U % = | 0,336111111 |

### IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

| Vrsta radova | Nova vrijednost (%) | građ. vrijednost kn/m² | umanj. % | umanj. kn/m² | Sadašnja građ. Vrijednost - kn/m² |
|---|---|---|---|---|---|
| Konstrukcija | 55 | 2475 | 0,34 | 8,32 | 2466,68 |
| Obrtnički radovi | 20 | 900 | 0,67 | 6,05 | 893,95 |
| Završni radovi | 15 | 675 | 0,67 | 4,54 | 670,46 |
| Instalacije | 10 | 450 | 0,67 | 3,03 | 446,98 |
| ukupno | 100 | 4500 | | | 4478,07 |

| Netto komercijalna površina- m² | Sadašnja cijena - kn/m² | Sadašnja građevinska vrijednost |
|---|---|---|
| 2.196,56 | **4.478,07** | 9.836.346,69 kn |

### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I KOMUNALNIH DOPRINOSA

| | Vrsta troška | BRP- m² | BVO-m³ | kn/m³ | kn/m² | UKUPNO kn |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Komunalni doprinos | | 7.611,08 | 132,00 | | 1.004.662,61 |
| | Vodni doprinos | | 7.611,08 | 42,00 | | 319.665,38 |
| 2 | Vrijednost zemljišta | 2.306,39 | | | 1.450,00 | 3.344.262,60 |
| UKUPNO: | | | | | | **4.668.590,59 kn** |

### IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

| **Elementi vrijednosti nekretnine** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| zemljište | | | | 3.344.262,60 kn |
| VRIJEDNOST OBJEKTA | Fkp | Fp | Fki | |
| 9.836.346,69 kn | 1,00 | 1,00 | 1,20 | **11.803.616,03 kn** |
| UKUPNO | | | | **15.147.878,63 kn** |

### REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

| VRIJEDNOST OBJEKTA I ZEMLJIŠTA | FI | Fpp | |
|---|---|---|---|
| 15.147.878,63 kn | 1,30 | 1,40 | **27.569.139,11 kn** |
| doprinosi | | | 1.324.327,99 kn |
| UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST | | | **28.893.467,10 kn** |

**28.893.467,10 kn = 3.979.816,40 €**

**IZRAČUN VRIJEDNOSTI** - ***ETAŽE PRIZEMLJA, 01.KATA I 02. KATA (kozmetički salon, frizerski salon, caffe bar, dječja igraonica, cardio rekreacijski centar, caffe cardio, fitness)***

| PARAMETAR | | VRIJEDNOST |
|---|---|---|
| NKP | 3112,16 m² | |
| Najamnina | 20,00 € | 62.243,20 |
| Održavanje i zaštita | 5,00 % | |
| očekivani troškovi (neupotrebljivost, manja najamnina) | 0,00 % | |
| Porez | 20,00 % | |
| Neto mjesečni prihod najam x (1-0,25) | | 46.682,40 |
| Netto godišnji prihod | | 560.188,80 |
| Stopa kapitalizacije (ponded average) | 6,00 % | |
| optimalna vrijednost ulaganja<br>vrijednost procijenjena metodom kapitalizacije dobiti<br>560188,80 | | **9.336.480,00 €** |

*METODA KAPITALIZACIJE DOBITI*

***67.782.844,80 kn = 9.336.480,00 €***

## 4. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine,

**POSLOVNE ZGRADE** na adresi

Zoranićeva 16, 21210 Solin,

iznosi:

**96.676.311,90 kn = 13.316.296,40 €**

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HAAB 16.04.2008 godine i iznosi 7,26 kn/€ (srednji tečaj).

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u dva primjerka, a u digitalnom formatu nalazi se u arhivi Hypo-Alpe-Adria Nekretnine d.o.o.