

P-37/2014

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

POSLOVNI KOMPLEKS

MALKOVIĆ, LABIN

NARUČITELJ – FIMA GLOBAL INVEST d.o.o.



TRŽIŠNA VRIJEDNOST

2.985.840,00 kn ILI 390.000,00 EUR

SIJEČANJ 2014

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

POSLOVNI KOMPLEKS
MALKOVIĆ, LABIN

NARUČITELJ – FIMA GLOBAL INVEST d.o.o.
VARAŽDIN, STANKA VRAZA 25

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

2.985.840,00 kn ILI 390.000,00 EUR

SPLIT, 23.01.2014. godine

IZRADA:
ZANE d.o.o., Poslovnica Split, Gundulićeva 26a, Split
Jagoda Britvić, dipl.ing.građ.

Suradnik
Marijana Čičin Čoran, ing.građ.

KONTROLA
Jagoda Britvić, dipl.ing.građ.



OVJERA
Voditeljica odjela poslovnih nekretnina
Dunja Primer, dipl.ing.arh.



DIREKTOR
Ivan Bušurelo, dipl.oec.

ZANE d.o.o.
POSLOVNICA SPLIT
NOVA VES 17
Postlovnica Split 2

○ SAŽETAK

tip nekretnine	mjesto	poštanski broj	ulica	kućni broj
POSLOVNI KOMPLEKS	LABIN, PRGOMET	21201	-	-

DOKUMENTACIJA				
vrsta izvotka	zk odjel	uložak	katastarska općina	broj čestice
ZK IZVADAK	OPĆINSKI SUD U KAŠTEL LUKŠIČU	519,601	LABIN	2964/11/12
status nekretnine u zemljišnoj knjizi		UPISANO U ZK IZVADAK		
zabilježba				
vrsta izvotka		broj posjedovnog lista	katastarska općina	broj čestice
POSJEDOVNI LIST		312	LABIN	2964/11/12
status nekretnine u katastarskom operatu		UCRTANO U KATASTAR		

OPĆI PODACI		
površina zemljišta	5.841,00 m ²	
tip izgradnje	starost / god. izgr.	dovršenost
POSLOVNA GRADEVINA	9 GODINA	100%

PREDMET PROCJENE			
tip nekretnine	katnost	NGP	GBP
POSLOVNA ZGRADA	su+pr	244,12 m ²	312,58 m ²
TRI POMOĆNE ZGRADE	pr	76,39 m ²	93,31 m ²
Napomena ZANE	DA, NIJE UPISANA POZITIVNA ZABILJEŽBA		
Datum procjene	TRŽIŠNA VRIJEDNOST		365.000,00 EUR
27.01.2014.			

- ❖ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.
- ❖ Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

SADRŽAJ

- 1. UVOD**
- 2. OPIS NEKRETNINA**
- 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**
- 4. DOKUMENTACIJA**

1. UVOD

Na temelju Zahtjeva iniciranog od Zagrebačke banke d.d., a za naručitelja FIMA GLOBAL INVEST d.o.o., predmet ovog Elaborata je procjena tržišne vrijednost nekretnine prema zatečenom stanju na terenu na dan procjene.

Nije predmet ovog Elaborata imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Predmet procjene

Poslovno turističko-ugostiteljski kompleks, u naravi diskono sa tri manja pomoćna objekta, a sve izgrađeno na k.č.zem. 2964/11, k.č.zem. 2964/12 k.o. Labin koje odgovaraju zk.č.zem. 2964/11 i č.zem. 2964/12 k.o. Labin, upisanim u z.k.ul. 519 i 601, sve prema kopiji izvadaka iz zemljišne knjige, katastarskog plana, posjedovnog lista i identifikacije /katastar.hr u prilogu elaborata.

Pregled nekretnine izvršen je u siječnju 2014. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, izrađena je ova procjena.

Napomena:

- Uvidom u zk uvrđeno je da nije upisana pozitivna zabilješka.
Dostavljeno nam je rješenje o izvedenom stanju klasa UP/I-361-03/10-03/0002; ur.br. 2181/1-11-10-09-VKNJ u Splitu 15.10.2010.g.

Procjena izrađena uz pretpostavku upisa pozitivne zabilješke u zk temeljem Rješenja o izvedenom stanju.
- U priloženoj kopiji katastarskog plana na k.č. 2964/12 upisan je i broj k.č 2964/13 k.o. Labin. Klijent će naknadno ishoditi ispravljenu kopiju kat. plana.
- U priloženoj kopiji katastarskog plana nije ucrтана prometnica na k.č. 2964/6 k.o. Labin. Procjena izrađena uz pretpostavku da će kolni prilaz k.č. 2964/11 biti osiguran preko k.č. 2964/6 k.o. Labin.
- Predmetne parcele nalaze se u građevinskoj zoni izgrađenog dijela naselja Općine Prgomet Potencijal procijenjen temeljem Idejnog projekta izgrađenog od AG projekt u svibnju 2013. za nadogradnju i rekonstrukciju u objekt namjene hale za održavanje pireva.
- U priloženoj kopiji katastarskog plana nije ucrтана prometnica na k.č. 2964/6 k.o. Labin. Procjena izrađena uz pretpostavku da će kolni prilaz k.č. 2964/11 biti osiguran preko k.č. 2964/6 k.o. Labin.
- U poslovne prostore nismo mogli ući, ali je u iste bio moguć uvid kroz prozorsko staklo. Utvrđeno je da isti nisu u funkciji ali se uz manje radove adaptacije i dovršenja isti mogu dovesti u funkciju. Ovom procjenom predviđena su min ulaganja za dovođenja objekta u funkciju.
- Kako objekt nije priključen na gradsku komunalnu mrežu, kao ni na elektromrežu, procjena objekta izrađena uz pretpostavku osiguranog agregata za osiguranje potrebne električne energije, te osiguranje potrebnih količina vode za rad objekta, te za protupožarnu zaštitu, kao i osiguranje odvodnje otpadnih voda u septičke jame koje moraju biti vodonepropusne i u funkciji, te osigurati njihovo pražnjenje.
Dakle procjena objekta izrađena uz pretpostavku da će objekt uz rješenje o izvedenom stanju, ishodovati i sve potrebne suglasnosti i rješenja za obavljanje turističko ugostiteljske djelatnosti.

2. OPIS NEKRETNINA

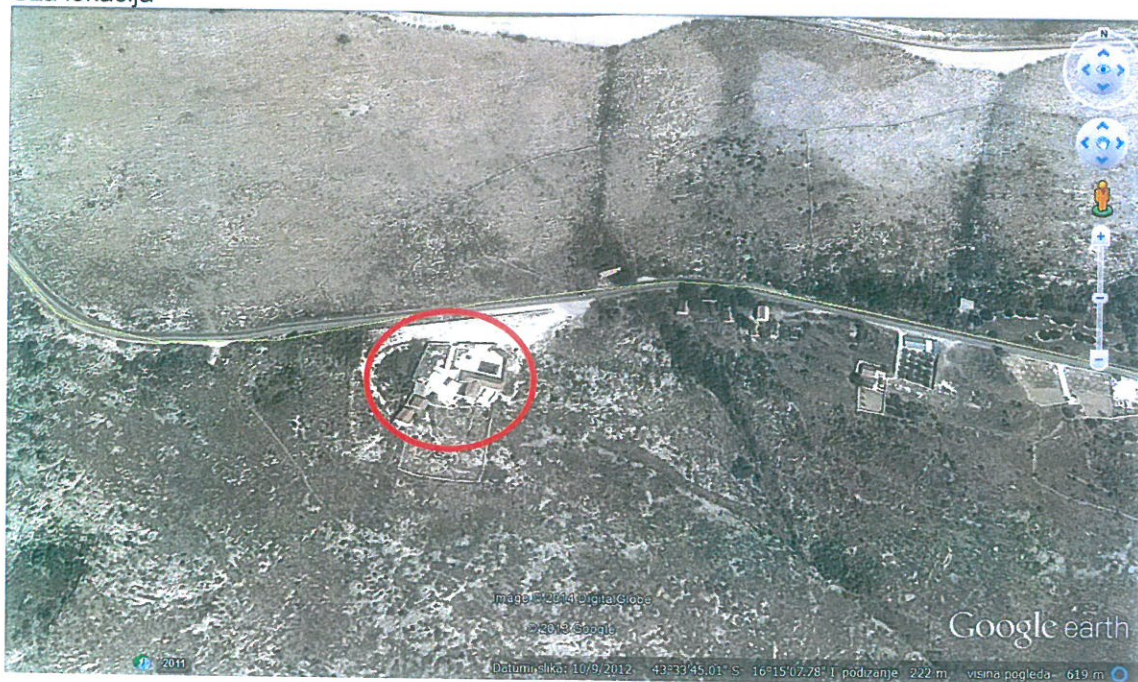
LOKACIJA

Turističko-ugostiteljski kompleks se nalazi u mjestu Malković, na cesti Trogir - Prugovo, općina Prgomet, sa južne strane asfaltirane ceste sa koje je moguć pješački i kolni pristup. Parcela se nalazi cca 5 km, sjeverno od Jadranske magistrale točnije od raskrižja magistrale i ceste za Prugovo (pored skretanja za Plano), udaljenost od mora cca 6 km, okolni objekti su malobrojni.

Šira lokacija



Uža lokacija



Lokacija predmetnog poslovnog objekta nije komunalno opremljena.

OBUHVAT

Predmetno zemljište čine dvije katastarske čestice zemljišta koje odgovaraju dvjema zk česticama zemljišta ukupne površine 5.841,00 m²,



Glavni objekt – disko, nalazi se u sjeveroistočnom dijelu parcele, dok se jedan pomoćni objekt-prodaja karata nalazi na sjevernom dijelu parcele (na samoj granici gledajući trenutni katastarski plan, a prema toj skici parcela 2964/11 je potpuno ograđena) uz zapadnu granicu se nalaze 2 pomoćna objekta, jedan sa sanitarnim čvorovima, a drugi kao vanjski šank

Površina zemljišta

POVRŠINA ZEMLJIŠTA

	zk.č.br., k.o. Labin		m ²
1.	2964/11	dvorište	2.791,00
2.		poslovna zgrada	189,00
3.		pomoćna zgrada	13,00
UKUPNO			2.993,00

POVRŠINA ZEMLJIŠTA

	k.č.br., k.o. Labin		m ²
1.	2964/12	dvorište	2.757,00
2.		pomoćna zgrada	49,00
3.		poslovna zgrada	42,00
UKUPNO			2.848,00

POSLOVNI KOMPLEKS TURISTIČKO-UGOSTITELJSKE NAMJENE

Na predmetnim k.č.br. 2964/11 i k.č.br. 2964/12 k.o. Labin nalazi se kompleks sa glavnom građevinom – disko, te jednom pomoćne građevinom za prodaju karata, te 2 pomoćne građevine koje se nalaze u centralnom dijelu, uz zapadnu granicu, od kojih je jedan objekt sa sanitarnim čvorom, a drugi vanjski šank caffe bara, glavni objekt je izveden u visini suterena i prizemlja, a svi pomoćni objekt u visini prizemlja sa kosim krovom



- 1 Glavna zgrada
- 2 Pomoćna zgrada – prodaja karata

Pregled osnovnih podataka po građevinama

PREMA GRAĐEVINAMA		NGP m ²	GBP m ²	BVO m ³
1.	GLAVNA ZGRADA	261,58	312,58	1.031,51
2.	POMOĆNA ZGRADA – PRODAJA KARATA	10,01	12,73	44,55
3.	POSLOVNA ZGRADA-VANJSKI CAFFE BAR	26,36	31,88	105,22
4.	POMOĆNA ZGRADA-SANITARIJE	40,02	48,70	160,72
UKUPNO		337,97	416,31	1342,00

GLAVNA ZGRADA – DISKO

Samostojeća građevina visine suteren+prizemlje+kosi krov

Tlocrt suterena je „L“ oblika dim. 17,78x5,95 m + 9,56x6,05 m, te nepravilni dio sa zapada dim. 1,45x8,15 m, prizemlje je „T“ tlocrtnog oblika, dimenzije 22,02x5,95 m + 9,56x6,05 m



Sjeverno pročelje



istočno pročelje



južno pročelje



ulazno zapadno pročelje

Namjena građevine disko u kojem se na etaži sutereana nalaze 2 natkrivene terase i 4 sanitarna čvora, u prizemlju se nalazi plesni podij sa šankom, te prostorom za goste.

Vertikalna komunikacija odvija se vanjskim, jednokrakim, dvosmjernim stepenicama koje se protežu uz zapadno i dijelom uz južno pročelje, ulaz u objekt je formiran na južnom pročelju za nivo sutereana, a na zapadnom pročelju u nivou prizemlja



ulaz u suteren

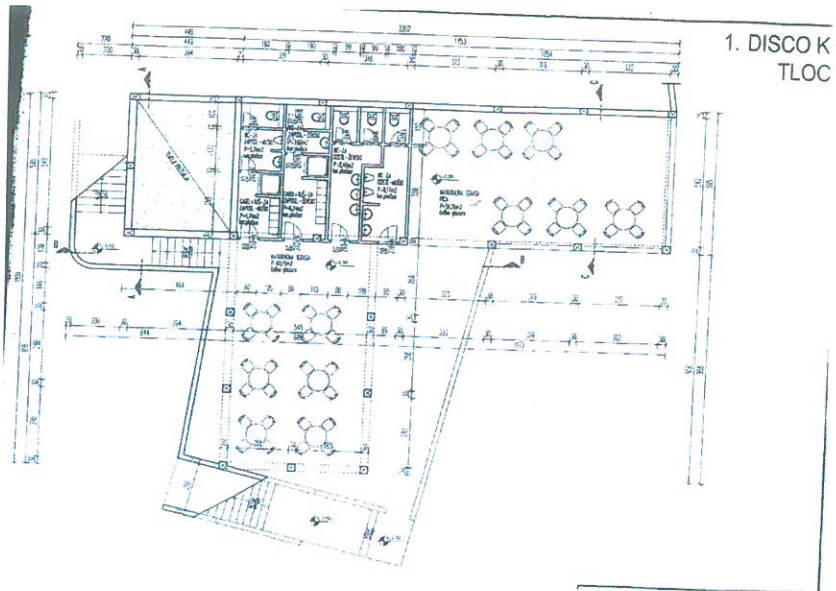


ulaz u prizemlje



pristupne stepenice

Suteren



U suterenu su 2
natkrivene terase i 4
sanitarna čvora



Natkrivena terasa



Natkrivena terasa



Ulaz u sanitarne čvorove

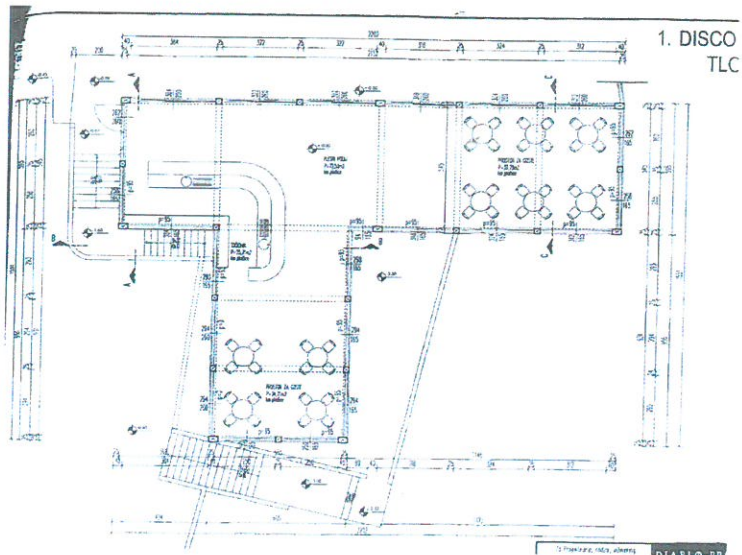


Sanitarni čvor



Istočna terasa

Prizemlje

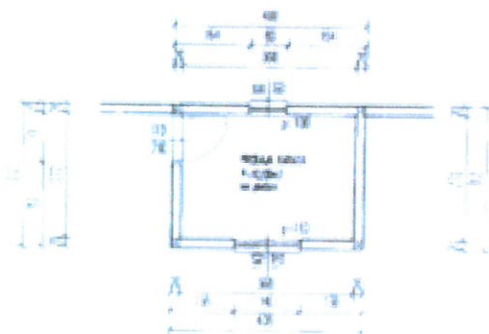


U prizemlju se nalazi plesni podij sa šankom i prostorom za goste

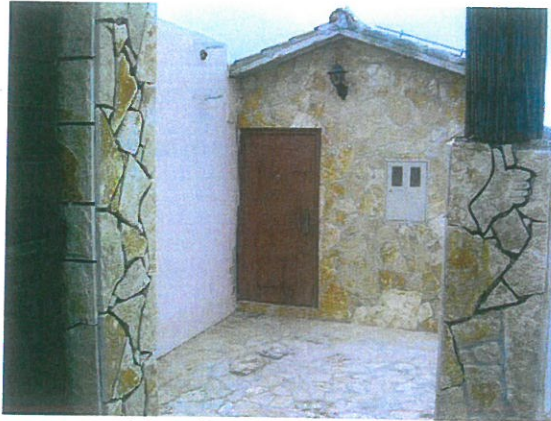


POMOĆNA ZGRADA - PRODAJA KARATA

1. prizemlje



Prostor za prodaju karata



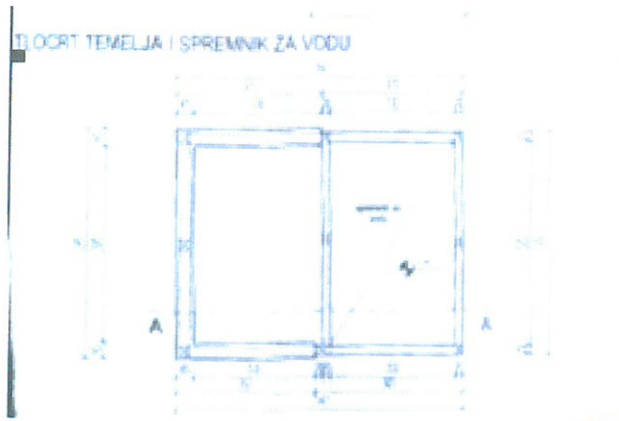
Zapadno ulazno pročelje



Južno pročelje

POMOĆNA ZGRADA – VANJSKI CAFFE BAR

1. prizemlje



U nivou prizemlja je zatvoreni dio, te natkriveni dio, a ispod zatvorenog dijela je ukopan spremnik za vodu



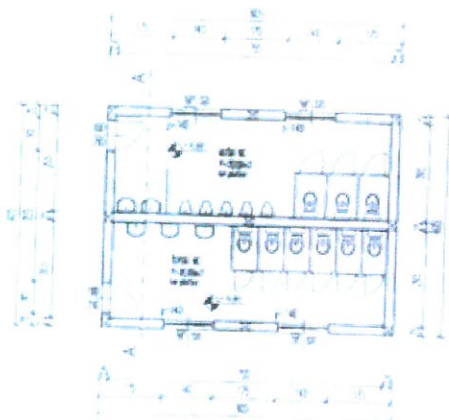
Sjeverno pročelje



Južno i istočno pročelje

POMOĆNA ZGRADA – SANITARIJE

1. prizemlje



Muški i ženski
sanitarni čvor



Zapadno pročelje



Istočno i sjeverno pročelje



Ulaz u sanitarije na južnom pročelju



Pogled na objekt sa sanitarijama i vanjski
caffe

TEHNIČKI OPIS

NGP (netto građ. površina)
261,70 m² (glavna zgrada)

GBP (građ. bruto površina)
312,58 m² (glavna zgrada)

BVO (bruto volumen)
1.031,51 m³ (glavna zgrada)

Katnost

sut+pr + koso krovnište (glavna zgrada)

Starost

cca 9 godina

Uređenje

Prostori u suterenu glavne zgrade nisu u funkciji, natkrivene terase nisu ožbukane, a sanitarni čvorovi su ožbukani, ali bez završnog bojanja, te podne i zidne obloge, na podovima beton, u prizemlju na podu beton, ostalo ožbukano, većim dijelom ostakljeno
Pristup pomoćnoj zgradi za prodaju karata, te preostalim pomoćnim objektima nije bio moguć

Konstrukcija

temelji armiranobetonski trakasti

nosiva konstrukcija armiranobetonski horizontalni i vertikalni serklaži sa ispunom od betonskih blokova i dijelom blok opeke, te armirano betonski zid dijelom u suterenu

međukatne konstrukcije ab ploče

krovnna konstrukcija je koso drveno višestrešno krovnište sa pokrovom crijepom

stubište vanjsko ab jednokrako dvosmjerno,

Završne obrade

pročelja su žbukana i bojana, u nivou prizemlja glavne zgrade, te pojedina pročelja, pomoćnih objekata, osim objekta za prodaju karata koji je obložen kamenom, suteran glavne zgrade i po jedno pročelje pomoćnih objekata neožbukani

podovi beton bez završne obrade

zidovi ožbukani bez završne obrade

stropovi ožbukani bez završne obrade

Vrata i prozori

vanjska stolarija pvc i alu sa izo staklom bez zaštite od sunca, puna pvc vrata na ulazima u pomoćne objekte te sanitarije u suterenu glavnog objekta

unutarnja stolarija nema je

Instalacije

električna energija - agregat, vodovod – dovođenje cisternama, kanalizacija - septička jama, sanitarna oprema neugrađena

Vanjsko uređenje

Na parcelama, uz glavnu zgradu izgrađena su tri pomoćna objekta slijedećih neto površina 10,01 m² (pomoćna zgrada), 26,36 m² (vanjski caffè bar), 40,02 m² (pomoćna zgrada-sanitarije), odgovarajućih bruto površina 12,73 m² (pomoćna zgrada), 31,88 m² (vanjski caffè bar), 48,70 m² (pomoćna zgrada-sanitarije)

izvedene septičke jame i dvije cistrene za vodu
suhozid izveden u dijelu kao ogradni zid

Vanjsko uređenje

parcela u dimenziji (pravokutni oblik) i obliku prema sadašnjem katastarskom planu i oznaci čest.2964/11, potpuno ograđena, sa ogradnim ostakljenim zidovima koji su dijelom potporni zidovi, sjeverni zid je visine cca 290 cm, većim dijelom obložen kamenom, a dijelom ožbukana, u njemu se nalaze 2 ulazna vrata te sjeverno pročelje objekta za prodaju karata je dio ogradnog zida, jedna vrata su pvc, a druga su od punog drva,

na istočnoj i južnoj granici se nalazi niski betonski zid obložen kamenom, iznad kojeg je žičana ograda između metalnih stupova, osim sjeverni dio istočne granice gdje je bazen, gdje se nalazi alu stolarija ostakljena izo stakom

zapadna granica je ograđena zidovima koji su sa ispiunom od betonskih blokova, a konstrukcija je ab serklaži, zid je neožbukana te se u njegovom južnom dijelu nalaze ulazna pvc vrata (pored objekta sa sanitarijama),

predmetni kompleks je dijelom popločan kamenom, na ulazu u kompleks se nalaze betonske stepenice, obložene kamenom, kao i cijeli sjeveroistočni dio parcele gdje se nalazi bazen dim 8x5 m, uz zapadnu granicu ne nalaze betonirani platoi, a preko cijelog južnog dijela od glavnog objekta do granice nalaze se betonske staze između kojih su zemljani isječci sa drvenim i betonskim klupama i stolovima te jedan vanjski pult,

kolni i pješački pristup je sa glavne asfaltirane ceste sa sjevera,

između pristupne ceste i kompleksa se nalazi neasfaltirani parking prostor, granica parkirališta sa cestom je ograđena armiranobetonskim zidom iznad kojeg je alu ostakljena stolarija



Istočna granica



Sjeverna granica

uz zapadnu granicu izveden ogradni zid od betonskih blokova omeđen serklažima visine 3m uz zapadnu granicu betoniran je plato na 2 nivoa ukupne površine cca 100m² oko bazena betoniran plato cca 350m²



Zapadna granica



Južna granica



Glavni ulaz – pogled sa vanjske strane



Glavni ulaz



Bazen



Pogled na parcelu od juga prema sjeveru

uz sjevernu granicu ogradni zid visine 3m ostakljen u 2/3 visine zida sa al izo ost. prozorima izveden bazen površine cca 40m²,



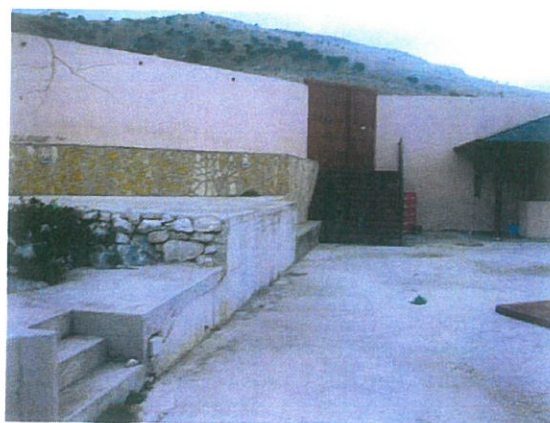
Betonirani plato uz sjevernu granicu



Plato uz zapadnu granicu



Vanjski pult na južnom dijelu parcele



Pomoćni ulaz pored bazena



Plato ispred ulaza



Pogled na parcelu od sz prema ji

Parkiralište



Ogradni zid uz prometnicu



Parking prostor

Pristupna cesta



Iskaz površina

POSLOVNA GRAĐEVINA
MALKOVIĆ, LABIN

netto građevinska površina (NGP)

r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	koefic.	komada	m ²
suteren						
	1 natk.terasa	10,24	5,40	0,50	1,00	27,65
	2 natk.terasa	5,45	9,26	0,50	1,00	25,23
	3 pristupne stepenice	4,34	1,20	0,25	1,00	1,30
	4 wc-zaposl.m.	1,80	1,00	1,00	1,00	1,80
		1,80	1,70	1,00	1,00	3,06
		1,80	2,50	1,00	1,00	4,50
	5 wc-zaposl.ž.	1,80	1,00	1,00	1,00	1,80
		1,80	1,00	1,00	1,00	1,80
		1,80	3,20	1,00	1,00	5,76
	6 wc-gost.ž.	0,99	1,50	1,00	1,00	1,49
		0,90	1,50	1,00	1,00	1,35
		1,99	0,80	1,00	1,00	1,59
		1,20	3,00	1,00	1,00	3,60
	7 wc-gost.m.	1,00	1,50	1,00	1,00	1,50
		1,00	0,90	1,00	1,00	0,90
		1,79	2,90	1,00	1,00	5,19
	8 pristupne stepenice	8,50	2,00	0,25	1,00	4,25
ukupno prizemlje						92,77
	1 plesni podij	14,36	5,45	1,00	1,00	78,26
	2 prostor za goste	6,61	5,45	1,00	1,00	36,02
	3 točionik i prostor za goste	5,55	9,31	1,00	1,00	51,67
	4 pristupne stepenice	2,00	5,95	0,25	1,00	2,98
ukupno sveukupno NGP						168,93
						261,70

građevinska bruto površina (GBP)

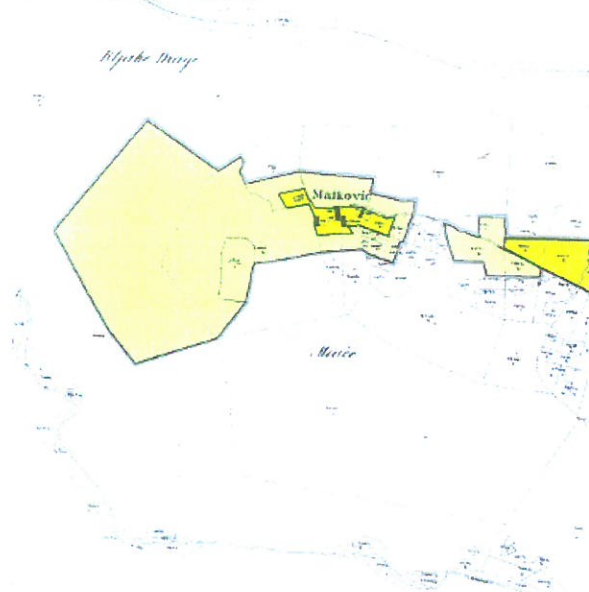
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	koefic.	komada	m ²
suteren						
		10,54	5,95	0,50	1,00	31,36
		6,05	9,56	0,50	1,00	28,92
		6,99	5,95	1,00	1,00	41,59
		4,34	1,40	0,25	1,00	1,52
		8,50	2,20	0,25	1,00	4,68
ukupno prizemlje						108,06
		22,02	5,95	1,00	1,00	131,02
		6,05	9,56	1,00	1,00	57,84
		2,20	5,95	0,25	1,00	3,27
		23,60	1,05	1,00	0,50	12,39
ukupno sveukupno GBP						204,52
						312,58

BVO 3,30 1.031,51

LOKACIJA U PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

PROSTORNI PLAN OPĆINE PRGOMET

korištenje i namjena



TUMAČ ZNAKOVA

- Građevinsko područje - Izgrađeno
- Građevinsko područje - neizgrađeno
- Granica građevinskog područja naselja
- Granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja
- Obuhvat urbanističkog plana uređenja

Izvod iz tekstualnog dijela plana

Poslovne građevine (u građevinskom području naselja) Članak 19.

Poslovnim građevinama smatraju se građevine;

- namijenjene za tihe i čiste djelatnosti (kancelarije, uredi, trgovački, turističko ugostiteljski sadržaji, frizerski, krojački, postolarski, fotografski i slični uslužni sadržaji),
- namijenjene za bučne i potencijalno štetne po okolinu djelatnosti (manji proizvodni pogoni, te automehaničarske, limarske, lakirerske, bravarske, kovačke, stolarske radionice, klaonice i sl.)

Poslovna građevina je svaka zgrada čiji su prostori, osim pomoćnih, namijenjeni isključivo obavljanju određene djelatnosti (proizvodna, uslužna i dr.).

Ugostiteljsko-turistička građevina je svaka zgrada ili skup zgrada čiji su prostori, osim pomoćnih, namijenjeni obavljanju ugostiteljsko-turističke djelatnosti te je sukladna posebnim propisima. Razvoj turističke djelatnosti temeljit će se na revitalizaciji i očuvanju ambijentalnih cjelina urbane i ruralne cjeline) kulture baštine i spomeničkog blaga, te na očuvanju i oplemenjivanju prirodnih ambijenata.

Društvena građevina svaka zgrada čiji su prostori namijenjeni javnim sadržajima (uprava, knjižnica, čitaonica, dječji vrtić, škola, ambulanta, prostori udruga, dom za stare i nemoćne i dr.).

Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene građevine ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

Bučne i potencijalno štetne djelatnosti ne mogu se locirati u zonama građevinskog područja naselja već isključivo u gospodarskoj zoni, a postojeći pogoni se mogu zadržati uz provedbu odgovarajućih mjera zaštite ili prenamijeniti u manje štetne djelatnosti.

Članak 20.

Maksimalna visina poslovne građevina (može biti veličine (E) do $Po(S)+P+2+Kk$ (podrum, prizemlje, 1 kat i krov), odnosno 9,0 m od najniže kote uređenog terena uz objekt do gornje kote vijenca.

Članak 20.

Maksimalna visina poslovne građevina (može biti veličine (E) do $Po(S)+P+2+Kk$ (podrum, prizemlje, 1 kat i krov), odnosno 9,0 m od najniže kote uređenog terena uz objekt do gornje kote vijenca.

Minimalne i maksimalne dozvoljene veličine građevinskih parcele za poslovne građevine namijenjene za tihe i čiste djelatnosti, i turističko-ugostiteljske sadržaje unutar građevinskog područja naselja iznose.

Minimalno 400 m², maksimalno 3000 m², za slobodno stojeće građevine

Izgrađenost građevinske parcele (k_{ig}) za poslovne građevine iznosi najviše 35 %, ($k_{ig}=0,35$), a maksimalni koeficijent iskoristivosti ($k_{is}=1,5$)

Podrum može imati veću površinu od površine nadzemne građevine i može zauzeti najviše 50% površine građevinske čestice samo ako se izvodi kao potpuno ukopani dio građevine, u tom slučaju podrum izvan površine nadzemne građevine mora biti uređena kao parkiralište, terase i uređene zelene površine (travnjaci, nisko zelenilo, umjetno oblikovani humci, zelene ograde i sl.).

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

TROŠKOVNA METODA

1. ZEMLJIŠTE						218.675,00EUR
cijena	EUR/m2		zem			
parcela	35	1,00	2.993,00		104.755,00EUR	
potencijal	40	1,00	2.848,00		113.920,00EUR	
	37,44		5.841,00		218.675,00EUR	
2. DOPRINOSI						3.132,54EUR
komunalni doprinos	EUR/m3	x	BVO			
12	1,57	1,00	1.031,51		1.616,79EUR	
vodni doprinos	EUR/m3	x	BVO			
11,25	1,47	1,00	1.031,51		1.515,74EUR	
3. GRAĐENJE						249.430,51EUR
3.1. PROJEKTI I NADZOR						
	EUR/m2		GBP			
	20,00	0,00	312,58		0,00EUR	
	%		EUR			
	1,50	0,00	283.544,50		0,00EUR	
					0,00EUR	
3.2. PRIKLJUČCI						
	EUR/m2		GBP			
	0,00	x	312,58		0,00EUR	
3.3. GRAĐEVINA						
	cijena		Umanjenje prema NN 52/84.		sadašnja cij.	
	EUR/m ²	%	n/N	%	EUR/m ²	
konstrukcija	256,50	45,00	0,05	0,022528125	243,66	
zatvaranje	125,40	22,00	0,05	0,011	119,13	
završni radovi	45,60	8,00	0,05	0,004	43,32	
instalacije	85,50	15,00	0,05	0,0075	81,23	
cen.pogon.uređaji	39,90	7,00	0,05	0,0035	37,91	
ugrađena oprema	17,10	3,00	0,00	0	17,10	
ukupno	570,00	100,00		0,048528125	542,34	
	5,70					
u1=umanjenje konstruk.		n =9		N =80		
$u1=(0,80 \times n / N \times (n+N) / 2N) \times Pu=$	570,00	0,022528125				
$Fu=1,00-Uuk=$		0,951471875				
Nova vrijednost NV=	570,00	x	261,70		149.169,00EUR	
Sadašnja vrijed. SV=	149.169,00	x	0,95		141.930,11EUR	
3.4. VANJSKO UREĐENJE						
	cij EUR/j.m.		j.m.			
ogr, staze, sep. jama, bazen, cisterne	100.000,00	x	1,00		100.000,00EUR	
pomoćna zgrada	450,00	x	10,01		4.504,50EUR	
caffe	450,00	x	26,36		11.862,00EUR	
pomoćni objekt	450,00	x	40,02		18.009,00EUR	
NV - nova vrijednost					134.375,50EUR	
SV - sadašnja vrijednost		0,8			107.500,40EUR	
4. OSTALO						0,00EUR
UKUPNO neto						471.238,04EUR
	261,70				1.800,68EUR/m ²	

PRIHODOVNA METODA

PRIHOD OD NEKRETNINE				
KAT	NAMJENA	POVRŠINA	MJESEČNI NAJAM, neto	
			ugovorni EUR/m ²	procijenjeni EUR/m ²
		m ²		EUR
1 priz,sut	posl prostor	261,70	8,50	2.224,45
1	Ukupno	261,70	Ukupna NKP	261,70
				2.224,45
GODIŠNJI NETO NAJAM		8,50	8,50	26.693,40EUR

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

			GODIŠNJI BRUTO PRIHOD	26.693,40EUR
operativni troškovi	12%	=	12,43 EUR/m ²	-3.252,93EUR
			GODIŠNJI NETO PRIHOD	23.440,47EUR
ukamačivanje vrijednosti zemljišta	8,50%		104.755 EUR	-8.904,18EUR
			GODIŠNJI NETO PRIHOD GRAĐEVINE	14.536,29EUR
prosječna kapitalizacijska rata	8,50%			
ekonomski vijek trajanja	35godina			
multiplikator	11,09		VRIJEDNOST GRAĐEVINE	161.175,25EUR
			VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	104.755,00EUR
			POTENCIJAL	113.920,00EUR
			UREĐENJE	-26.170,00EUR

UKUPNO neto	1.351,47EUR/m ² NKP	353.680,25EUR
--------------------	--------------------------------	----------------------

Pomoćni izračun: GODIŠNJI OPERATIVNI TROŠKOVI

troškovi upravljanja	2%godišnjeg neto najma	533,87EUR
održavanje	3 EUR/m ² korisne površine	850,53EUR
izostanak najamnine	7%godišnjeg neto najma	1.868,54EUR
modernizacija	0 0%249 431 EUR	0,00EUR
VPM, GPM, G		0,00EUR
UKUPNO OPERATIVNI TROŠKOVI	12%godišnjeg prihoda	3.252,93EUR

Rekapitulacija i zaključak

srednji tečaj HNB na dan 23.01.2014: iznosi 1 EUR = 7,656 kn

TROŠKOVNA METODA		EUR	NGP m ²	EUR/m ² NGP
1.	ZEMLJIŠTE	218.675,00	261,70	835,59
2.	DOPRINOSI	3.132,54	261,70	11,97
3.	GRAĐENJE	NV	294.049,27	1.123,61
		SV	249.430,51	261,70
3.1.	PROJEKTI I NADZOR	NV	10.504,77	40,14
		SV	0,00	0,00
3.2.	PRIKLJUČCI	NV	0,00	0,00
		SV	0,00	0,00
3.3.	GRAĐEVINA	NV	149.169,00	570,00
		SV	141.930,11	542,34
3.4.	VANJSKO UREĐENJE	NV	134.375,50	513,47
		SV	107.500,40	410,78
4.	OSTALO	NV	0,00	0,00
		SV	0,00	261,70
	UKUPNO neto	NV	515.856,80	1.971,18
		SV	471.238,04	261,70

PRIHODOVNA METODA		EUR	NGP m ²	EUR/m ² NGP
	ZEMLJIŠTE	104.755,00		400,29
	POTENCIJAL	113.920,00	261,70	435,31
	GRAĐEVINA	161.175,25		615,88
	UREĐENJE	-26.170,00	261,70	-100,00
	UKUPNO neto	353.680,25	261,70	1.351,47

	ODABRANO neto	353.680,25	261,70	1.351,47
	ZEMLJIŠTE	218.675,00		835,59
	DOPRINOSI	3.132,54		11,97
	PDV	32.968,18	261,70	125,98
	UKUPNO bruto	386.648,43	261,70	1.477,45

ZAKLJUČAK

TRŽIŠNA VRIJEDNOST		
bruto	390.000,00 EUR	1.490 EUR/m²
7,656	2.985.840,00 kn	

* odnos bruto i neto vrijednosti prikazan je za nekretninu u sustavu pdv-a

** porez na promet nekretnina nije uključen u bruto vrijednost

4. DOKUMENTACIJA

- kopija izvadka iz zemljišne knjige
- kopija katastarskog plana
- posjedovni list, identifikacija / katastar.hr
- kopija rješenja o izvedenom stanju