11.1. ANALIZA BROJA KREVETA I SOBA

Budući da je prema članku 13. stavak 2. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Ičići (UPU 2) kategorija hotela na svim područjima turističke namjene određena kao minimalno 4*, predmetna Nekretnina promatrati će se kao Heritage hotel kategorije 4*.

Prema podacima HTZ na području Primorsko-goranske županije nalazi se ukupno 2 Heritage hotela kategorije 4*, dok se u Istarskoj županiji nalazi ukupno 3 Heritage hotela kategorije 4*. Sukladno tome Komisija je analizirala podatke koji su prikazani u tablici ispod:

ANALIZA HERITAGE HOTELA 4****					
HOTEL	ŽUPANIJA	ADRESA	BROJ SOBA	BROJ KREVETA	KREVETA PO SOBI
La Grisa	Istarska	La Grisa 23, Bale	22	41	1,9
San Rocco	Istarska	Ulica Srednja 2, Brtonigla	14	28	2,0
Wine & Heritage Hotel Roxanich	Istarska	Kanal 30, Motovun	32	64	2,0
Arbiana	Primorsko-goranska	Obala kralja Petra Krešimira IV 12, Rab	30	57	1,9
Remisens Premium Heritage Hotel Imperial	Primorsko-goranska	Ulica maršala Tita 124/3, Opatija	121	221	1,8

Prema statističkim podacima većina Heritage hotela su manji hoteli koji se nalaze u urbanim sredinama, odnosno starim jezgrama gradova ili na lokacijama van urbanih sredina ali koje su označene kao kulturno dobro ili se u blizini nalazi određena povijesna znamenitost.

Heritage hoteli u principu imaju od 12 – 40 soba, a iznimka su Heritage hoteli koji imaju preko 100 soba te su oni više rijetkost nego pravilo.

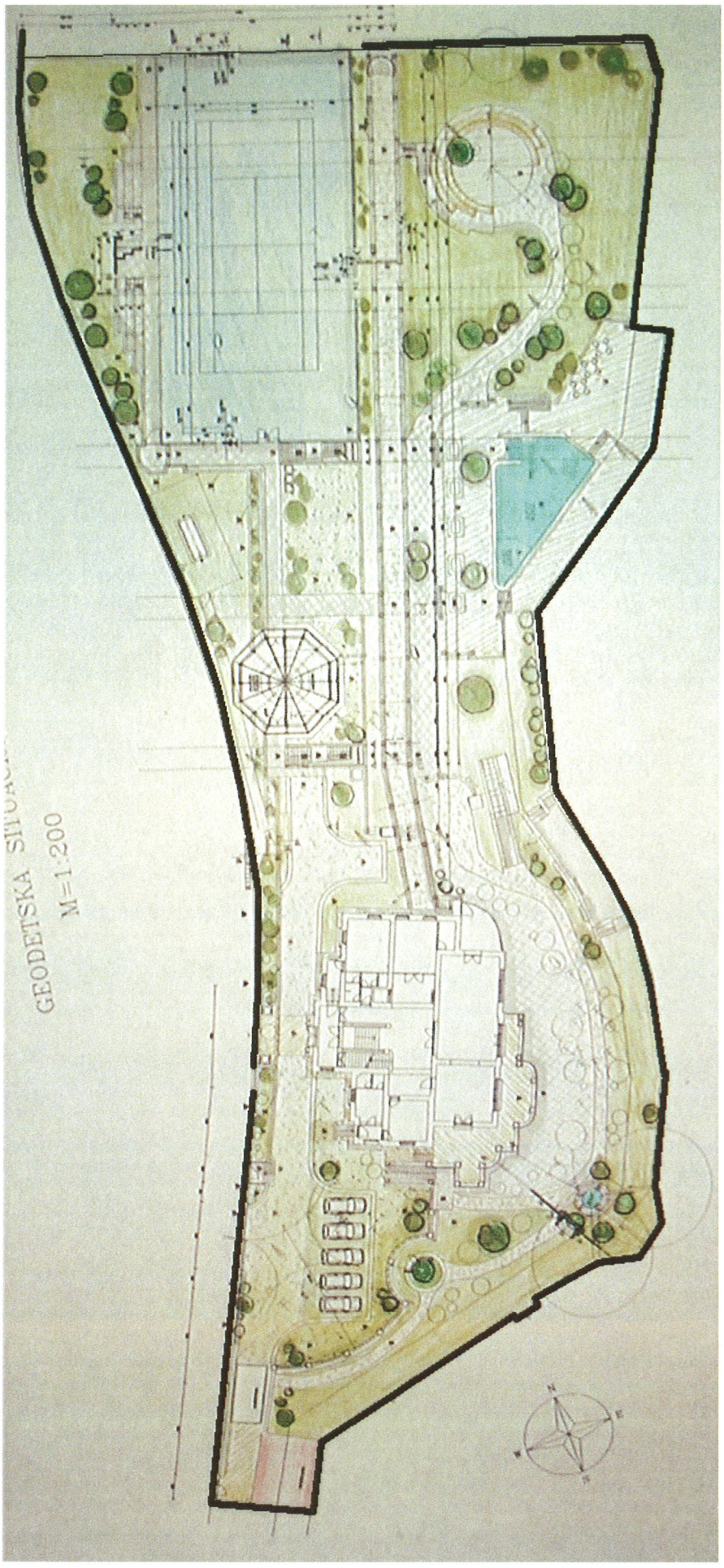
Heritage hoteli u pravilu nude i dodatne usluge uz smještaj kao što su wellness, doručak, ručak i večeru, teretanu te poneki imaju i unutrašnje ili vanjske bazene.

Prema analizi baze podataka HTZ vidljivo je da prosječno Heritage hoteli većinom imaju dvokrevetne sobe (raspon se kreće od 1,8-2,0 kreveta po sobi), stoga će se predmetna Nekretnina analizirati na bazi standardne dvokrevetne sobe, što prema maksimalnom broju soba za predmetnu nekretninu od 17 komada rezultira ukupnim brojem ležaja od 34 što se uklapa u standard Heritage hotela.

Općenito cijena noćenja u Heritage hotelima je nešto viša nego kod standardnih hotela zbog razine, opremljenosti, činjenice da gost odsjeda u građevini kulturne baštine te zbog toga što su većinom sobe ili apartmani u Heritage hotelima veće nego u standardnim hotelima no ovo zadnje ne mora biti pravilo.

Prema inicijalnoj ideji preuređenja vile Münz predviđen je teniski teren, vanjski bazen te parkirna mjesta za goste hotela, što je Komisija uzela u obzir te će se uračunati dodatni prihodi Nekretnine prilikom izračuna ukupnog godišnjeg prihoda.

Geodetska situacija predviđenog razvoja vile Münz



11.2. POREDBENI HERITAGE HOTELI

HOTEL LA GRISA 4*





Obiteljski hotel La Grisa dobio je ime po najstarijoj i glavnoj ulici u romantičnom srednjovjekovnom gradiću Bale (Valle) u južnoj Istri.

Ideja je nastala kada je vlasniku, ponuđena prilika za kupnju stare kuće u središtu Bala u kojoj nitko nije živio. On se strpljivo dogovarao s vlasnicima drugih napuštenih susjednih kuća s ciljem da jednog dana prerastu u hotel. Nakon 5 godina okupio je 11 parcela i pretvorio ih u lijep mali hotel i restoran. U skladu s vizijom općine Bale da starogradska jezgra postane "Gradski hotel", svaka soba predstavlja kuću, a hodnici predstavljaju ulice i staze. Sve su sobe prostrane i elegantno namještene kombinirajući suvremeni i tradicionalni stil te sadrže detalje koji ih čine jedinstvenim i udobnim.

Adresa: La Grisa 23, Bale

Kategorija: 4*

Tip hotela: Heritage (kulturna baština)

Kapacitet soba: 25

Kapacitet apartmana: 3

Kapacitet ležajeva: 56

Prosječne dnevne cijene soba za 2 osobe u dvokrevetnoj sobi:

- 04.01.2021. – 31.01.2021. – 100,00 EUR
- 01.02.2021. – 15.05.2021. – 118,00 EUR
- 16.05.2021. – 19.06.2021. – 135,00 EUR
- 20.06.2021. – 10.07.2021. – 158,00 EUR
- 11.07.2021. – 06.09.2021. – 190,00 EUR
- 07.09.2021. – 20.09.2021. – 158,00 EUR
- 21.09.2021. – 11.10.2021. – 135,00 EUR
- 12.10.2021. – 20.12.2021. – 118,00 EUR
- 21.12.2021. – 03.01.2022. – 158,00 EUR

Izvor: 01.07.2021. https://la-grisa.com/comfort-room

HOTEL SAN ROCCO 4*





Hotel se sastoji od 14 dvokrevetnih soba sa francuskim ležajem. Svaka je soba dizajnirana za sebe i svaka nudi poseban ugođaj. Detalji u drvu, kamenu i kovanom željezu prizivaju ovdašnju tradiciju i usko su vezani za teritorij.

Adresa: Ulica Srednja 2, Brtonigla

Kategorija: 4*

Tip hotela: Heritage (kulturna baština)

Kapacitet soba: 14

Kapacitet apartmana: 2

Kapacitet ležajeva: 38

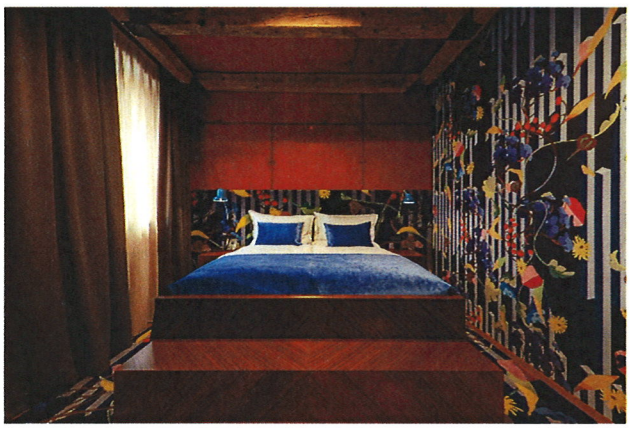
Prosječne dnevne cijene soba za 2 osobe u dvokrevetnoj sobi:

- 03.01.2021. – 10.04.2021. – 139,00 EUR
- 11.04.2021. – 18.05.2021. – 169,00 EUR
- 19.05.2021. – 19.09.2021. – 209,00 EUR
- 20.09.2021. – 31.10.2021. – 169,00 EUR
- 01.11.2021. – 23.12.2021. – 139,00 EUR
- 24.12.2021. – 02.01.2022. – 169,00 EUR

Izvor: 01.07.2021. http://san-rocco.hr/en/rooms/

WINE & HERITAGE HOTEL ROXANICH 4*





Izgrađena u 19. stoljeću od strane Austrougarske monarhije, zgrada je izvorno služila kao komunalni vinski podrum i djeluje do 1990. godine. Nakon stjecanja od strane Roxanich vina, vinarija se pretvara u luksuzni butique hotel i novu vinariju.

Adresa: Kanal 30, Motovun

Kategorija: 4*

Tip hotela: Heritage (kulturna baština)

Kapacitet soba: 30

Kapacitet apartmana: 2

Kapacitet ležajeva: 64

Prosječne dnevne cijene soba za 2 osobe u dvokrevetnoj sobi:

- 04.01.2021. – 31.01.2021. – 100,00 EUR
- 01.02.2021. – 15.05.2021. – 120,00 EUR
- 16.05.2021. – 19.06.2021. – 135,00 EUR
- 20.06.2021. – 29.07.2021. – 151,72 EUR
- 30.07.2021. – 14.08.2021. – 163,50 EUR
- 15.08.2021. – 28.08.2021. – 152,79 EUR
- 29.08.2021. – 11.09.2021. – 124,71 EUR
- 12.09.2021. – 16.10.2021. – 94,45 EUR
- 17.10.2021. – 30.12.2021. – 65,01 EUR
- 31.12.2021. – 03.01.2022. – 125,00 EUR

Izvor: 01.07.2021. https://www.roxanich.hr/hr/hotel/sobe-i-apartmani

HOTEL ARBIANA 4*





Ugostiteljska priča Hotela Arbiana seže u 1924. godinu, kada je hotel sagrađen kao utočište europske aristokracije.

Adresa: Obala kralja Petra Krešimira IV br. 12, Rab

Kategorija: 4*

Tip hotela: Heritage (kulturna baština)

Kapacitet soba: 28

Kapacitet apartmana: 2

Kapacitet ležajeva: 60

Prosječne dnevne cijene soba za 2 osobe u dvokrevetnoj sobi:

- 04.01.2021. – 31.01.2021. – 135,00 EUR
- 01.02.2021. – 26.05.2021. – 165,00 EUR
- 27.05.2021. – 17.06.2021. – 197,00 EUR
- 18.06.2021. – 01.07.2021. – 227,00 EUR
- 02.07.2021. – 09.07.2021. – 277,00 EUR
- 10.07.2021. – 21.08.2021. – 347,00 EUR
- 22.08.2021. – 04.09.2021. – 277,00 EUR
- 05.09.2021. – 11.09.2021. – 227,00 EUR
- 12.09.2021. – 10.10.2021. – 197,00 EUR
- 11.10.2021. – 20.12.2021. – 172,00 EUR
- 21.12.2021. – 03.01.2022. – 227,00 EUR

Izvor: 01.07.2021. https://arbianahotel.com/en/rooms/room-with-two-beds/

HOTEL IMPERIAL 4*





Opatijski Hotel Imperial (4*) je povijesni objekt izgrađen 1885. i originalno je bio nazvan po belgijskoj princezi i austrijskoj prijestolonasljednici Štefaniji. Kao drugi hotel na Jadranu, Heritage Hotel Imperial je izgrađen u secesijskom stilu.

Adresa: Ulica maršala Tita 124/3, Opatija

Kategorija: 4*

Tip hotela: Heritage (kulturna baština)

Kapacitet soba: 108

Kapacitet ležajeva: 216

Prosječne dnevne cijene soba za 2 osobe u dvokrevetnoj sobi:

- 04.01.2021. – 31.01.2021. – 110,00 EUR
- 01.02.2021. – 15.05.2021. – 125,00 EUR
- 16.05.2021. – 19.06.2021. – 140,00 EUR
- 20.06.2021. – 15.07.2021. – 154,40 EUR
- 16.07.2021. – 29.07.2021. – 158,43 EUR
- 30.07.2021. – 21.08.2021. – 170,98 EUR
- 22.08.2021. – 06.09.2021. – 164,16 EUR
- 07.09.2021. – 20.09.2021. – 153,39 EUR
- 21.09.2021. – 09.10.2021. – 138,00 EUR
- 10.10.2021. – 20.12.2021. – 106,00 EUR
- 21.12.2021. – 03.01.2022. – 140,00 EUR

Izvor: 01.07.2021. https://www.liburnia.hr/hr/hotel-imperial#sobe

12. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA

Prema dnevnim cijenama po mjesecima, odnosno turističkim periodima za dvokrevetnu sobu za dvije osobe napravljena je analiza godišnje prosječne cijene jedne sobe (ADR) za svaku poredbenu nekretninu posebno.

HOTEL LA GRISA COMFORT ROOM				
DATUM	DATUM	DANA	CIJENA	RAST/PAD
04/01/2021	31/01/2021	28	100,00 €	
01/02/2021	15/05/2021	104	118,00 €	18%
16/05/2021	19/06/2021	35	135,00 €	14%
20/06/2021	10/07/2021	21	158,00 €	17%
11/07/2021	06/09/2021	58	190,00 €	20%
07/09/2021	20/09/2021	14	158,00 €	-17%
21/09/2021	11/10/2021	21	135,00 €	-15%
12/10/2021	20/12/2021	70	118,00 €	-13%
21/12/2021	03/01/2022	14	158,00 €	34%
PROSJEČNO DNEVNO (ADR)		**365**	**136,04 €**	

HOTEL SAN ROCCO COMFORT ROOM				
DATUM	DATUM	DANA	CIJENA	RAST/PAD
03/01/2021	10/04/2021	98	139,00 €	
11/04/2021	18/05/2021	38	169,00 €	22%
19/05/2021	19/09/2021	124	209,00 €	24%
20/09/2021	31/10/2021	42	169,00 €	-19%
01/11/2021	23/12/2021	53	139,00 €	-18%
24/12/2021	02/01/2022	10	169,00 €	22%
PROSJEČNO DNEVNO (ADR)		**365**	**170,18 €**	

HOTEL ROXANICH SUPERIOR VALLE				
DATUM	DATUM	DANA	CIJENA	RAST/PAD
01/01/2021	29/04/2021	119	174,00 €	
30/04/2021	01/07/2021	63	242,00 €	39%
02/07/2021	11/09/2021	72	318,00 €	31%
12/09/2021	16/10/2021	35	242,00 €	-24%
17/10/2021	31/12/2021	76	174,00 €	-28%
PROSJEČNO DNEVNO (ADR)		**365**	**220,66 €**	

HOTEL ARBIANA DOUBLE ROOM				
DATUM	DATUM	DANA	CIJENA	RAST/PAD
04/01/2021	31/01/2021	28	135,00 €	
01/02/2021	26/05/2021	115	165,00 €	22%
27/05/2021	17/06/2021	22	197,00 €	19%
18/06/2021	01/07/2021	14	227,00 €	15%
02/07/2021	09/07/2021	8	277,00 €	22%
10/07/2021	21/08/2021	43	347,00 €	25%
22/08/2021	04/09/2021	14	277,00 €	-20%
05/09/2021	11/09/2021	7	227,00 €	-18%
12/09/2021	10/10/2021	29	197,00 €	-13%
11/10/2021	20/12/2021	71	172,00 €	-13%
21/12/2021	03/01/2022	14	227,00 €	32%
PROSJEČNO DNEVNO (ADR)		365	202,67 €	

HOTEL IMPERIAL COMFORT ROOM				
DATUM	DATUM	DANA	CIJENA	RAST/PAD
04/01/2021	31/01/2021	28	110,00 €	
01/02/2021	15/05/2021	104	125,00 €	14%
16/05/2021	19/06/2021	35	140,00 €	12%
20/06/2021	15/07/2021	26	154,40 €	10%
16/07/2021	29/07/2021	14	158,43 €	3%
30/07/2021	21/08/2021	23	170,98 €	8%
22/08/2021	06/09/2021	16	164,16 €	-4%
07/09/2021	20/09/2021	14	153,39 €	-7%
21/09/2021	09/10/2021	19	138,00 €	-10%
10/10/2021	20/12/2021	72	106,00 €	-23%
21/12/2021	03/01/2022	14	140,00 €	32%
PROSJEČNO DNEVNO (ADR)		365	131,87 €	

12.1. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Međuvremensko izjednačenje nije potrebno provoditi, jer je promatrani period za sve poredbene nekretnine 2021 godina.

Interkvalitativno izjednačenje također nije potrebno provoditi, jer su poredbene nekretnine vrlo slične i iste po tipu hotela Heritage hotel, iste kategorije 4* te se nalaze relativno blizu lokacije procjenjivane Nekretnine odnosno u Primorsko-goranskoj i Istarskoj županiji.

STATISTIČKI IZRAČUN – PRVA ITERACIJA						
BR.	HOTEL	ŽUPANIJA	PROSJEČNA CIJENA SOBE (ADR) [EUR] X_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [APSOLUTNO] V_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [APSOLUTNO] V_i^2
1	LA GRISA	ISTARSKA	136,04	-36,25	-21,04%	1.313,73
2	SAN ROCCO	ISTARSKA	170,18	-2,11	-1,22%	4,43
3	ROXANICH	ISTARSKA	220,66	48,38	28,08%	2.340,55
4	ARBIANA	PRIMORSKO-GORANSKA	202,67	30,38	17,64%	923,23
5	IMPERIAL	PRIMORSKO-GORANSKA	131,87	-40,41	-23,46%	1.633,18
ARITMETIČKA SREDINA Ẋ			172,28		$\sum V_i^2$	6.215,12

Ukoliko nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od ±30% od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4., Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Nakon provedbe statističkog izračuna nema izbačenih poredbenih nekretnina te se proračun zaključuje sa 5 poredbenih nekretnina te prosječnom cijenom sobe (ADR) od 172,28 EUR po sobi.

Budući da sve cijene soba uključuju PDV u iznosu od 13,00%, potrebno je izračunati neto cijenu sobe.

IZRAČUN NETO PROSJEČNE CIJENE SOBE (ADR)	
OPIS	VRIJEDNOST
BRUTO CIJENA SOBE (ADR)	172,28 €
PDV (13%)	-19,82 €
NETO CIJENA SOBE (ADR)	152,46 €

13. IZRAČUN PRIVREMENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

13.1. PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA

Sukladno podacima iz izvornog znanstvenog rada Berislava Valušeka odobrenog 20.05.2009. godine Nekretnina je izgrađena 1911. godine. Budući da je Nekretnina potpuno neupotrebljiva i opasna po život na dan vrednovanja i dan kakvoće, a klasificirana kao kulturno dobro, potrebno je Nekretninu u potpunosti adaptirati i privesti svrsi za koju je namijenjena – hotel s 4*, kulturna baština. Sukladno svemu navedenom i prema članku 52. Pravilnika potrebno je izračunati predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja nakon što je Nekretnina adaptirana i osuvremenjena.

Sukladno Prilogu 9., Pravilnika održivi vijek korištenja (OVK) za hotele ovakve tipologije gradnje iznosi 80 godina. Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) izračunat je prema tablicama i formulama danim u tablici Priloga 10. Pravilnika te on iznosi 64 godine.

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA	
GODINA ADAPTACIJE	2021
GODINA PROCJENE	2021
STAROST ZGRADE	0
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA (OVK)	80
FK MATRICA	
A - lokacija / tržište	1,0
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	1,0
FK ODABRANO	**2,0**
RELATIVNA STAROST NEKRETNINE (G / OVK)	0%
OOVK u % (OČITANO)	80%
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA OOVK (OOVK u % x OVK)	**64**

Sukladno članku 42. stavak 4. i 6. Pravilnika u promatranom periodu ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) koji iznosi 64 godine zbog varijabilnih prihoda on se dijeli na:

- Periodično razmatrano razdoblje u kojem su prihodi varijabilni i iznosi 10 godina
- Preostalo razdoblje u kojem su prihodi fiksni i on iznosi 54 godine

13.2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Sukladno članku 41. stavak 3. Pravilnika kod ostatka održivog vijeka korištenja dužeg od 50 godina diskontirana vrijednost zemljišta se može zanemariti, jer nema značajan utjecaj na vrijednost nekretnine.

13.3. IZRAČUN KAMATNE STOPE NA NEKRETNINU

Kamatne stope na nekretnine su jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16. stavak 1. podstavak 3. ZPVN.

Nadalje, odredbom članka 24. Pravilnika kamatne stope utvrđuju se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njima odgovarajućih čistih prihoda koji se mogu ostvariti od najma ili zakupa nekretnine za istovrsno izgrađene i korištene nekretnine uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade prema osnovama prihodovne metode.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Budući da u pravilu niti jedan veliki grad, ne raspolaže kamatnim stopama na nekretnine, izračun kamatne stope na Nekretninu odrediti će se prema Prilogu 13. Pravilnika, sukladno članku 24. stavak 3. istog Pravilnika.

Dakle, radi se o podatku koji ne mora nužno precizno odražavati lokalne promjene općih vrijednosnih odnosa kamatnih stopa hotela na području Grada Opatije. Primjena orijentacijskih stopa je supsidijarne naravi u nedostatku lokalno izvedenih nužnih podataka.

Orijentacijska kamatna stopa u Prilogu 13. Pravilnika za hotele dana je u rasponu od 6,0 – 7,0%, dok je Komisija izabrala krajnju vrijednost od 7,0% kao baznu kamatnu stopu zbog utjecaja COVID-19 pandemije zbog koje je hotelski i ugostiteljski sektor imao najviše negativnih posljedica te praktički bez poslovanja u 2020. i dijelom u 2021. godini te zbog činjenice da je Nekretnina u potpuno derutnom i neuporabivom stanju.

Slijedom svega navedenog za potencijalnog kupca sve navedeno predstavlja svojevrstan rizik koji se reflektira kroz povećanu kamatnu stopu na nekretninu kako bi se financijski nadomjestili navedeni rizici.

Nadalje bazna kamatna stopa prilagođena je prema dodatnim faktorima: položaju nekretnine, kvalitete građevine, gospodarske situacije te razvojnog potencijala nekretnine.

Prema položaju nekretnine

Nekretnina se nalazi u Ičićima na samoj obali sjeverozapadno od ACY marine što ju svrstava u izvrstan položaj, budući da kod hotela položaj ima presudnu važnost. Odabran je izvrstan položaj sa ograničenim rizicima te korekcijom kamatne stope od -1,00%.

Kvaliteta građevine

Kvaliteta građevine nakon adaptacije je uzeta kao prosječna za Heritage hotele te je odabrana korekcija od 0,00%.

Gospodarska situacija

Gospodarska situacija u turizmu, na Jadranu te općenito svijetu je izrazito loša zbog utjecaja pandemije COVID-19 koji je najviše pogodio turistički i ugostiteljski sektor te je uzeta ocjena kao naročito loša i odabrana je korekcija od 1,00%.

Razvojni potencijal nekretnine

Razvojni potencijal Nekretnine postoji međutim potrebno je provesti adaptaciju sukladno odobrenju konzervatora, odnosno Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci te prema striktnoj prostorno-planskoj dokumentaciji. Prema iskustvu poznato je da u slučaju obnove kulturne baštine sam proces ishođenja dozvola i sam proces adaptacije traje iznimno dugo što za bilo kojeg potencijalnog investitora predstavlja iznimno velik rizik kod ulaganja u ovakvu nekretninu, stoga je odabrana korekcija od 1,00 %.

Slijedom svega navedenoga bazna kamatna stopa od 7,00% je korekcijama za ovu Nekretninu korigirana na stopu od 8,00%.

KAMATA NA NEKRETNINU		
NEKRETNINA		**BAZNA KAMATA**
Vila Munz – Heritage hotel 4*		7,00%
PRILAGOĐAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA		
OPIS	**KAMATA**	**ODABRANO**
PREMA POLOŽAJU NEKRETNINE		
Vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0.50% do -1.00%	-1,00%
Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,00%	
Loš do dobar, povećani rizici	+0.50% do +1.00%	
KVALITETA GRAĐEVINE		
Naročito dobra	do -0.50%	
Prosječna	0,00%	0,00%
Naročito loša	do +1.00%	
GOSPODARSKA SITUACIJA		
Naročito dobra	do -0.50%	
Prosječna	0,00%	
Naročito loša	do +1.00%	1,00%
RAZVOJNI POTENCIJAL NEKRETNINE		
Ne postoji (dug period ishodovanja dozvola - baština)	0,00%	1,00%
Uočljiv	do -1.00%	
Visok	do -2.00%	
UKUPNA STOPA KAPITALIZACIJE		**8,00%**

13.4. IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA

Budući da Nekretnina nije operativna, stoga i nije moguće doći do podataka o stvarnim prihodima i troškovima gospodarenja predmetnom Nekretninom, sukladno članku 42. stavcima 2. i 3. Pravilnika postignuti prihodi će se uzeti na temelju periodički postignutih prihoda na tržištu za slične nekretnine te prema članku 44. stavak 5. Pravilnika troškovi gospodarenja uzeti će se na temelju iskustvenih stopa za gospodarenje na sličnim nekretninama tog tipa.

Popunjenost (Occupancy): prema pregledu ključnih pokazatelja za regiju Kvarner u 2019. godini (točka 9.4. ovog elaborata) ukupna prosječna popunjenost je iznosila 43,14% te se ona uzima kao mjerodavna nakon što Nekretnina bude operativna u prvoj godini poslovanja. Pretpostavljeno je da će popunjenost Nekretnine u narednim godinama rasti sukladno projekcijama Horwath HTL izvještaja za hotelijerstvo u Republici Hrvatskoj (stranica 8 izvještaja) u prilogu ovog elaborata.

Prosječna cijena sobe (ADR): prema izračunu poredbene metode usporedivih Heritage hotela u Istarskoj i Primorsko-goranskoj županiji neto prosječna cijena sobe iznosi 152,46 EUR te je pretpostavljeno da će prosječna cijena sobe rasti u narednim godinama sukladno projekcijama Horwath HTL izvještaja za hotelijerstvo u Republici Hrvatskoj (stranica 8 izvještaja) u prilogu ovog elaborata.

Bruto prihod: prema standardima za hotelsku industriju i izvještaju Horwath HTL u prilogu ovog elaborata bruto prihod Nekretnine ostvarivati će se iz prodaje soba te dodatnih prihoda koji će se generirati od prodaje dodatnih usluga kao što su bazen, spa i wellness, teniski tereni te dodatna gastronomska ponuda.

- **Prodaja soba:** Zbog izrazito malog tržišta Heritage hotela i sukladno izvještaju Horwath HTL (stranica 16 izvještaja) u prilogu ovog elaborata pretpostavljeno je u skladu sa hotelskim standardima da će prihod od prodanih soba iznositi 65,00% ukupnih prihoda Nekretnine kroz cijeli promatrani 10 godišnji period.
- **Ostali prihodi:** Sukladno izvještaju Horwath HTL (stranica 16 izvještaja) u prilogu ovog elaborata, pretpostavljeno je da će ostali prihodi od najma teniskih terena, parking mjesta, bazena, wellnessa i spa zone te dodatne gastronomske ponude iznositi 35,00% ukupnih prihoda kroz cijeli promatrani 10 godišnji period.

Troškovi gospodarenja: Prema standardu u hotelskoj industriji i sukladno izvještaju Horwath HTL (stranica 16 izvještaja) u prilogu ovog elaborata ukupni troškovi gospodarenja iznose između 60,00-70,00% ukupnih bruto prihoda hotela, u ovom slučaju uzeta je konzervativna pretpostavka da će u prvim godinama troškovi gospodarenja biti veći te iznositi 68,00% ukupnih bruto prihoda u 1 godini te će se postupno smanjivati do 63,00% u 10 godini promatranog perioda.

- **Troškovi soba:** sukladno izvještaju Horwath HTL (stranica 16 izvještaja) u prilogu ovog elaborata, pretpostavljeno je da će tokom cijelog promatranog 10 godišnjeg perioda troškovi soba iznositi 25,00% prihoda od prodaje soba.
- **Troškovi ostalih prihoda:** sukladno izvještaju Horwath HTL (stranica 16 izvještaja) u prilogu ovog elaborata, pretpostavljeno je da će tokom cijelog promatranog 10 godišnjeg perioda troškovi ostalih prihoda iznositi 60,00% od ostalih prihoda (teniski teren, parking mjesta, bazen, wellness i spa te dodatne gastronomske ponude).
- **Operativni troškovi:** sukladno izvještaju Horwath HTL (stranica 16 izvještaja) u prilogu ovog elaborata i sukladno standardu u hotelskoj industriji operativni troškovi funkcioniranja hotela iznose oko 12,00% ukupnih bruto prihoda tokom cijelog promatranog perioda, a odnose se na administraciju, recepciju, rezervacije, software, marketing, komunikaciju s gostima, komunikaciju i troškove agencija, popuste, troškove kooperantskih tvrtki, knjigovodstvo, čišćenja soba i zamjene dotrajale hotelske opreme kao što su ručnici, posteljine, plahte, madraci, itd., te finalno uključuje i potrošni materijal (wc papir, sapuni, šamponi, itd.).
- **Troškovi upravljanja:** sukladno izvještaju Horwath HTL (stranica 16 izvještaja) u prilogu ovog elaborata, troškovi upravljanja pretpostavljeni su za ovu kategoriju nekretnine u iznosu od 4,00% ukupnih bruto prihoda tokom cijelog promatranog 10 godišnjeg perioda.
- **Troškovi održavanja:** sukladno izvještaju Horwath HTL (stranica 16 izvještaja) u prilogu ovog elaborata, troškovi održavanja u Heritage hotelima su izrazito visoki zbog potrebe da se nekretnina održava u skladu sa konzervatorskim odredbama te zbog potrebe da nekretnina uvijek ima vrhunski izgled što je od izrazitog značaja za goste koji dolaze u ovakvu vrstu hotela. Procijenjeni iznos troškova održavanja u 1 godini iznosi 5,00 EUR po metru kvadratnom neto površine vile Münz mjesečno, odnosno 60,00 EUR po metru kvadratnom neto površine vile Münz godišnje te je pretpostavljeno da će troškovi održavanja rasti godišnje za 2,00 postotna poena do kraja promatranog 10 godišnjeg perioda.
- **Troškovi režija i naknada:** sukladno izvještaju Horwath HTL (stranica 16 izvještaja) u prilogu ovog elaborata, troškovi režija su također izrazito visoki u Heritage hotelima zbog izrazito velike površine Nekretnine koja generira troškove režija, a malog broja soba koje prihoduju te troškovi režija iznose veći postotak u ukupnom bruto prihodu, nego kod standardnih hotela sa 100 i više soba. Procijenjeni iznos režija je 2,00 EUR po metru kvadratnom neto površine vile Münz mjesečno, odnosno 24,00 EUR po metru kvadratnom neto površine vile Münz godišnje te je pretpostavljeno da će troškovi režija rasti godišnje u skladu sa rastom popunjenosti Nekretnine.

Ostali troškovi: sukladno izvještaju Horwath HTL (stranica 16 izvještaja) u prilogu ovog elaborata, pretpostavljeno je da će dodatni nepredviđeni troškovi iznositi od 2,00 % ukupnih bruto prihoda u 1 godini pa sve do 5,00% ukupnih bruto prihoda u 10 godini.

- **Osiguranje:** sukladno izvještaju Horwath HTL (stranica 16 izvještaja) u prilogu ovog elaborata i prema standardu u hotelskoj industriji iznos za osiguranje Nekretnine iznosi 0,50% ukupnih bruto prihoda na godišnjoj razini tokom cijelog promatranog 10 godišnjeg perioda.
- **Troškovi rezervi za obnove**: za potrebe zamjene dotrajale opreme, namještaja i ukrasa koji ne spadaju u redovito održavanje potrebno je na godišnjoj razini izdvojiti 1,00% ukupnog bruto prihoda u 1, 2 i 3 godini, 2,00% u 4 i 5 godini, 3,00% u 6 i 7 godini te 4,00% u 8, 9 i 10 godini.

TABELA PRIHODA I RASHODA U 10 GODIŠNJEM PERIODU (VARIJABILNI PRIHODI)

VILA MUNZ 4****																			
PROJEKCIJA BUDUĆEG PRIHODA U EUR																			
GODINA	**1**		**2**		**3**		**4**		**5**		**6**		**7**		**8**		**9**		**10**	
Broj soba		17		17		17		17		17		17		17		17		17		17
Raspoloživ broj soba godišnje		6.205		6.205		6.205		6.205		6.205		6.205		6.205		6.205		6.205		6.205
Popunjenost		43,14%		48,00%		51,00%		54,00%		56,00%		58,00%		60,00%		61,00%		62,00%		63,00%
Prodane sobe		2.677		2.978		3.165		3.351		3.475		3.599		3.723		3.785		3.847		3.909
ADR		152,46	5,00%	160,09	5,00%	168,09	4,00%	174,81	4,00%	181,81	3,00%	187,26	3,00%	192,88	2,00%	196,74	2,00%	200,67	2,00%	204,69
TrevPAR		101,20		118,20		131,91		145,24		156,64		167,10		178,04		184,63		191,40		198,38
BRUTO PRIHODI																				
Prodaja soba	65,0%	408.145	65,0%	476.738	65,0%	532.008	65,0%	585.804	65,0%	631.780	65,0%	673.954	65,0%	718.090	65,0%	744.649	65,0%	771.984	65,0%	800.114
Ostali prihodi	35,0%	219.770	35,0%	256.705	35,0%	286.466	35,0%	315.433	35,0%	340.189	35,0%	362.898	35,0%	386.664	35,0%	400.965	35,0%	415.684	35,0%	430.831
UKUPNO	**100,0%**	**627.915**	**100,0%**	**733.444**	**100,0%**	**818.474**	**100,0%**	**901.237**	**100,0%**	**971.970**	**100,0%**	**1.036.853**	**100,0%**	**1.104.754**	**100,0%**	**1.145.614**	**100,0%**	**1.187.668**	**100,0%**	**1.230.945**
TROŠKOVI GOSPODARENJA																				
Troškovi soba	16,3%	102.036	16,3%	119.185	16,3%	133.002	16,3%	146.451	16,3%	157.945	16,3%	168.489	16,3%	179.522	16,3%	186.162	16,3%	192.996	16,3%	200.029
Troškovi ostalih prihoda	21,0%	131.862	21,0%	154.023	21,0%	171.880	21,0%	189.260	21,0%	204.114	21,0%	217.739	21,0%	231.998	21,0%	240.579	21,0%	249.410	21,0%	258.498
Operativni troškovi	12,0%	75.350	12,0%	88.013	12,0%	98.217	12,0%	108.148	12,0%	116.636	12,0%	124.422	12,0%	132.570	12,0%	137.474	12,0%	142.520	12,0%	147.713
Troškovi upravljanja	4,0%	25.117	4,0%	29.338	4,0%	32.739	4,0%	36.049	4,0%	38.879	4,0%	41.474	4,0%	44.190	4,0%	45.825	4,0%	47.507	4,0%	49.238
Troškovi održavanja	10,7%	67.393	9,4%	68.741	8,6%	70.116	7,9%	71.518	7,5%	72.949	7,2%	74.408	6,9%	75.896	6,8%	77.414	6,6%	78.962	6,5%	80.541
Troškovi režija i naknada	4,3%	26.957	4,1%	29.994	3,9%	31.869	3,7%	33.743	3,6%	34.993	3,5%	36.243	3,4%	37.493	3,3%	38.118	3,3%	38.742	3,2%	39.367
UKUPNO	**68,3%**	**428.715**	**66,7%**	**489.294**	**65,7%**	**537.822**	**64,9%**	**585.170**	**64,4%**	**625.516**	**63,9%**	**662.775**	**63,5%**	**701.670**	**63,3%**	**725.571**	**63,2%**	**750.137**	**63,0%**	**775.387**
OPERATIVNI PRIHOD	**31,7%**	**199.200**	**33,3%**	**244.150**	**34,3%**	**280.652**	**35,1%**	**316.067**	**35,6%**	**346.454**	**36,1%**	**374.078**	**36,5%**	**403.084**	**36,7%**	**420.044**	**36,8%**	**437.530**	**37,0%**	**455.558**
OSTALI TROŠKOVI																				
Osiguranje	0,5%	3.140	0,5%	3.667	0,5%	4.092	0,5%	4.506	0,5%	4.860	0,5%	5.184	0,5%	5.524	0,5%	5.728	0,5%	5.938	0,5%	6.155
Troškovi rezervi za obnove	1,0%	6.279	1,0%	7.334	1,0%	8.185	2,0%	18.025	2,0%	19.439	3,0%	31.106	3,0%	33.143	4,0%	45.825	4,0%	47.507	4,0%	49.238
UKUPNO	**1,5%**	**9.419**	**1,5%**	**11.002**	**1,5%**	**12.277**	**2,5%**	**22.531**	**2,5%**	**24.299**	**3,5%**	**36.290**	**3,5%**	**38.666**	**4,5%**	**51.553**	**4,5%**	**53.445**	**4,5%**	**55.393**
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD	**30,2%**	**189.781**	**31,8%**	**233.148**	**32,8%**	**268.375**	**32,6%**	**293.536**	**33,1%**	**322.155**	**32,6%**	**337.788**	**33,0%**	**364.418**	**32,2%**	**368.491**	**32,3%**	**384.085**	**32,5%**	**400.166**

13.5. IZRAČUN PRIVREMENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

IZRAČUN PRIVREMENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI U EUR				
GOD	ČISTI PRIHOD	DISKONTNA STOPA	SADAŠNJA VRIJEDNOST	
1	189.781,21 €	0,925926	175.723,34 €	SADAŠNJA VRIJEDNOST VARIJABILNOG PRIHODA
2	233.147,96 €	0,857339	199.886,80 €	
3	268.374,89 €	0,793832	213.044,64 €	
4	293.535,76 €	0,735030	215.757,55 €	
5	322.154,87 €	0,680583	219.253,19 €	
6	337.788,27 €	0,630170	212.863,91 €	
7	364.417,56 €	0,583490	212.634,15 €	
8	368.490,90 €	0,540269	199.084,17 €	
9	384.085,26 €	0,500249	192.138,25 €	
10	400.165,75 €	0,463193	185.354,17 €	**2.025.740,16 €**
11	400.165,75 €	0,428883	171.624,23 €	SADAŠNJA VRIJEDNOST FIKSNOG PRIHODA
12	400.165,75 €	0,397114	158.911,32 €	
13	400.165,75 €	0,367698	147.140,11 €	
14	400.165,75 €	0,340461	136.240,85 €	
15	400.165,75 €	0,315242	126.148,93 €	
16	400.165,75 €	0,291890	116.804,57 €	
17	400.165,75 €	0,270269	108.152,38 €	
18	400.165,75 €	0,250249	100.141,09 €	
19	400.165,75 €	0,231712	92.723,23 €	
20	400.165,75 €	0,214548	85.854,84 €	
21	400.165,75 €	0,198656	79.495,23 €	
22	400.165,75 €	0,183941	73.606,69 €	
23	400.165,75 €	0,170315	68.154,34 €	
24	400.165,75 €	0,157699	63.105,87 €	
25	400.165,75 €	0,146018	58.431,36 €	
26	400.165,75 €	0,135202	54.103,11 €	
27	400.165,75 €	0,125187	50.095,48 €	
28	400.165,75 €	0,115914	46.384,70 €	
29	400.165,75 €	0,107328	42.948,80 €	
30	400.165,75 €	0,099377	39.767,40 €	
31	400.165,75 €	0,092016	36.821,67 €	
32	400.165,75 €	0,085200	34.094,14 €	
33	400.165,75 €	0,078889	31.568,65 €	
34	400.165,75 €	0,073045	29.230,23 €	
35	400.165,75 €	0,067635	27.065,03 €	
36	400.165,75 €	0,062625	25.060,21 €	
37	400.165,75 €	0,057986	23.203,90 €	
38	400.165,75 €	0,053690	21.485,09 €	
39	400.165,75 €	0,049713	19.893,60 €	
40	400.165,75 €	0,046031	18.420,00 €	
41	400.165,75 €	0,042621	17.055,56 €	
42	400.165,75 €	0,039464	15.792,18 €	
43	400.165,75 €	0,036541	14.622,39 €	

IZRAČUN PRIVREMENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI U EUR				
GOD	ČISTI PRIHOD	DISKONTNA STOPA	SADAŠNJA VRIJEDNOST	
44	400.165,75 €	0,033834	13.539,25 €	
45	400.165,75 €	0,031328	12.536,34 €	
46	400.165,75 €	0,029007	11.607,73 €	
47	400.165,75 €	0,026859	10.747,89 €	
48	400.165,75 €	0,024869	9.951,75 €	
49	400.165,75 €	0,023027	9.214,59 €	
50	400.165,75 €	0,021321	8.532,03 €	
51	400.165,75 €	0,019742	7.900,02 €	
52	400.165,75 €	0,018280	7.314,84 €	
53	400.165,75 €	0,016925	6.773,00 €	
54	400.165,75 €	0,015672	6.271,29 €	
55	400.165,75 €	0,014511	5.806,75 €	
56	400.165,75 €	0,013436	5.376,62 €	
57	400.165,75 €	0,012441	4.978,35 €	
58	400.165,75 €	0,011519	4.609,59 €	
59	400.165,75 €	0,010666	4.268,14 €	
60	400.165,75 €	0,009876	3.951,98 €	
61	400.165,75 €	0,009144	3.659,24 €	
62	400.165,75 €	0,008467	3.388,18 €	
63	400.165,75 €	0,007840	3.137,21 €	
64	400.165,75 €	0,007259	2.904,82 €	
UKUPNO			**4.306.356,97 €**	**2.280.616,81 €**

PERIODIČNA PRIHODOVNA METODA	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - n	64
Period promjenjivog prihoda - b	10
Stopa prinosa nekretnine - q	8,00%
Početni čisti godišnji prihod	189.781,21 €
Sadašnja vrijednost u promjenjivom razdoblju	2.025.740,16 €
Čisti godišnji prihod u preostalom razdoblju	400.165,75 €
M_{n-b} faktor	12,30410
$PG_{n-b}*M_{n-b}$	4.923.680,65 €
$1/q^b$	0,46319
Sadašnja vrijednost preostalog razdoblja	2.280.616,81 €
UKUPNA VRIJEDNOST	**4.306.356,97 €**
Cijena po m² neto korisne površine	**3.713,37 €**
Srednji tečaj na datum 01.02.2021. za 1 EUR =	7,557591 kn
UKUPNA VRIJEDNOST	**32.545.684,70 kn**
Cijena po m² neto korisne površine	**28.064,10 kn**

14. IZRAČUN TROŠKOVA ADAPTACIJE I OPREMANJA

Sukladno očevidu na terenu, pregledu tlocrta i nacrta postojećeg stanja uz pretpostavku da će se Nekretnina preurediti i adaptirati u skladu sa zahtjevima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci te u skladu sa današnjim modernim standardima uređenja Heritage hotela sa 4*, Komisija je izračunala troškove koji su potrebni da se Nekretnina dovede u operativno stanje, odnosno kako bi mogla stvarati tržišne prihode.

TROŠKOVI ADAPTACIJE I OPREMANJA					
RB	**OPIS**	**KOLIČINA**	**JM**	**CIJENA**	**UKUPNO**
1	**GRAĐEVINSKI RADOVI**				
	Demontaže stare stolarije, spašavanje ukrasa i dekoracija	1.621,88	m^2	20,00 €	32.437,62 €
	Rušenja i odvoz šute	1.621,88	m^2	10,00 €	16.218,81 €
	Izrada konstrukcije novog drvenog poda u potkrovlju	241,77	m^2	200,00 €	48.354,00 €
	Popravci na konstrukciji i zidanom ziđu izrada AB elemenata	1.621,88	m^2	60,00 €	97.312,86 €
	Popravci na fasadi	1.279,99	m^2	80,00 €	102.399,20 €
	Popravak i izrada novog krovišta	312,39	m^2	200,00 €	62.478,00 €
	Izrada teniskog terena	1,00	kom	30.000,00 €	30.000,00 €
	Izrada vanjskog bazena i sunčališta	1,00	kom	60.000,00 €	60.000,00 €
	Popravci i uređenje šetališta	1.000,00	m^2	15,00 €	15.000,00 €
	UKUPNO	**1.621,88**	**m^2**	**286,21 €/m^2**	**464.200,49 €**
2	**OBRTNIČKI RADOVI**				
	Izolacijski radovi	1.621,88	m^2	20,00 €	32.437,62 €
	Gipskartonski radovi i žbukanje	1.621,88	m^2	70,00 €	113.531,67 €
	Podne obloge, izravnavanja i estrih	1.621,88	m^2	30,00 €	48.656,43 €
	Keramičarski i kamenarski radovi	1.621,88	m^2	100,00 €	162.188,10 €
	Bravarski radovi	1.621,88	m^2	35,00 €	56.765,84 €
	Stolarija vanjska i unutrašnja	1.621,88	m^2	45,00 €	72.984,65 €
	Limarski radovi	1.621,88	m^2	5,00 €	8.109,41 €
	Sanitarna oprema	1,00	kom	60.000,00 €	60.000,00 €
	Ličilački radovi i gletanje	1.621,88	m^2	10,00 €	16.218,81 €
	UKUPNO	**1.621,88**	**m^2**	**351,99 €/m^2**	**570.892,52 €**
3	**ELEKTROTEHNIČKI RADOVI**				
	Jaka i slaba struja	1.621,88	m^2	75,00 €	121.641,08 €
	Rasvjeta i utičnice	1.621,88	m^2	20,00 €	32.437,62 €
	Pomoćno napajanje (UPS)	1.621,88	m^2	10,00 €	16.218,81 €
	Sustav dojave požara	1.621,88	m^2	5,00 €	8.109,41 €
	Rasvjeta teniskog terena	1,00	kom	10.000,00 €	10.000,00 €
	Bazenska elektrika	1,00	kom	20.000,00 €	20.000,00 €
	UKUPNO	**1.621,88**	**m^2**	**128,50 €/m^2**	**208.406,91 €**
4	**STROJARSKI RADOVI**				
	Nova strojarnica i toplinska podstanica	1,00	kom	100.000,00 €	100.000,00 €
	Grijanje, hlađenje i ventilacija	1.621,88	m^2	80,00 €	129.750,48 €
	Vodovod i kanalizacija	1.621,88	m^2	40,00 €	64.875,24 €
	Vodovod za teniski teren	1,00	kom	4.000,00 €	4.000,00 €

TROŠKOVI ADAPTACIJE I OPREMANJA					
RB	**OPIS**	**KOLIČINA**	**JM**	**CIJENA**	**UKUPNO**
	Bazenska tehnika	1,00	kom	60.000,00 €	60.000,00 €
	Dizalo za kuhinju	1,00	kom	20.000,00 €	20.000,00 €
	Sprinkler za kuhinju	1,00	kom	10.000,00 €	10.000,00 €
	UKUPNO	**1.621,88**	**m²**	**239,61 €/m²**	**388.625,72 €**
5	**PRISTUPNA CESTA I PARKING**				
	Izrada pristupne ceste i parkinga	1.000,00	m²	50,00 €	50.000,00 €
	UKUPNO	**1.621,88**	**m²**	**30,83 €/m²**	**50.000,00 €**
6	**RESTAURATORSKI RADOVI**				
	Na građevini	1,00	paušal	200.000,00 €	200.000,00 €
	Na stolariji, opremi, ukrasima, dekoracijama	1,00	paušal	150.000,00 €	150.000,00 €
	UKUPNO	**1.621,88**	**m²**	**215,80 €/m²**	**350.000,00 €**
7	**HORTIKULTURA**				
	Krčenje bilja i čišćenje parcele	3.324,12	m²	6,00 €	19.944,71 €
	Ravnanje, nasipavanje i skidanje viška zemlje	3.324,12	m²	8,00 €	26.592,95 €
	Sadnja bilja, trave i uređenje vrta	3.324,12	m²	16,00 €	53.185,90 €
	UKUPNO	**1.621,88**	**m²**	**61,49 €/m²**	**99.723,57 €**
8	**OPREMANJE HOTELA I SOBA**				
	Opremanje hotela (recepcija, stolovi, stolice, namještaj, ukrasi, oprema za kuhinju, itd.)	1.458,19	m²	250,00 €	364.547,50 €
	Opremanje soba (krevet, TV, ormar, madrac, posteljina, stol, stolica, zavjese, sef, mini bar, police, itd)	17,00	kom	6.860,00 €	116.620,00 €
	Kuhinjska oprema	1,00	kom	100.000,00 €	100.000,00 €
	Oprema sporedne građevine - praonica, garderoba	1,00	paušal	70.000,00 €	70.000,00 €
	Oprema osoblja	6,00	kom	1.500,00 €	9.000,00 €
	UKUPNO	**1.621,88**	**m²**	**407,04 €/m²**	**660.167,50 €**
9	**PRIKLJUČCI**				
	Priključak vodovoda	1,00	kom	5.000,00 €	5.000,00 €
	Priključak kanalizacije	1,00	kom	6.500,00 €	6.500,00 €
	Priključak električne mreže	30,00	kW	180,00 €	5.400,00 €
	Priključak plina	1,00	kom	3.000,00 €	3.000,00 €
	UKUPNO	**1.621,88**	**m²**	**12,27 €/m²**	**19.900,00 €**
10	**ISPITIVANJA**				
	Ispitivanja električnih instalacija, protupanične instalacije, tipkala za daljinsko isključivanje, gromobranske instalacije, radne okoline, hidrantske instalacije, vatrodojavne instalacije, plinodojavne instalacije, radne opreme (strojarnica), mjerenje buke, mjerenje zvučne instalacije, ispitivanje dizala, nepropusnost vodovodne i plinske instalacije	1,00	kom	4.600,00 €	4.600,00 €
	UKUPNO	**1.621,88**	**m²**	**2,84 €/m²**	**4.600,00 €**