




## 6. FOTO DOKUMENTACIJA

### 1. STAN

		
IZGLED IZVANA	IZGLED IZVANA	IZGLED IZVANA

Prilikom obilaska objekta 31.07.2018 godine sa stečajnim upraviteljem slika je objekt izvana i dio stanova iznutra, dok su oba lokala bila zaključana i nije bilo moguće izvršiti uvid u gotovost i stanje unutarnjih radova, pa će se procjena izvršiti prema pretpostavljenom stanju potpune gotovosti, a završna obrada uzeti će se iskustveno, odnosno pretpostaviti će se završna obrada prosječna za ovu vrstu lokala.

## 7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

### 7.1. LOKAL PP2

<b>NKP:</b>	80,74 m <sup>2</sup>
<b>Namjena:</b>	Local - trgovine
<b>God. Izgrad.:</b>	2013
<b>Katnost:</b>	prizemlje + podrum
<b>Gradska zona:</b>	1
<b>Prom. veze:</b>	cestovne
<b>Orijentacija:</b>	Istok - Zapad
<b>Parkiranje:</b>	omogućeno na parkiralištu ispred objekta
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji: AB trakasti Nosiva k.: Opeka + AB serklaži Međukatna kon. Monta gredice Preg. zidovi: opeka Krovna k.: Drvena pokrov šindra Limarija: Pocičana bojana Hidroizolacije: izvedene
<b>Pročelje:</b>	Termo žbuka dio lamperija
<b>Obrada zidova:</b>	Žbuka boja keramika
<b>Obrada podova:</b>	keramika
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.: Drvena profilirana Fasadna st.: Drvena + IZO staklo
<b>Instalacije:</b>	Električne: instalirana Telefon: Instaliran Vodovod: Instaliran Kanalizacija: Instaliran Plin: nema Dod. Inst. Nema Grijanje: Struja ili peći na kruto gorivo Dod. Instal.
<b>Sanitarije:</b>	keramičke
<b>Održavanje:</b>	redovno
<b>Okoliš:</b>	uredan
<b>Opći dojam:</b>	dobar

## 8.4. OPĆA ili "dvotračna" TRGOVINA OBJEKTI PRIHODOVNA

### IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA

Površina posl.pr. (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost najma (eur/m <sup>2</sup> )	Najamnina (eur)	
		mjesečna	godišnja
80,47	5,81	467,53	5.610

### IZRAČUN ČISTOG PRIHODA

Troškovi upravljanja (% prihoda)	Troškovi gospodarenja			Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod (eur)
	Troškovi održavanja (eur/m <sup>2</sup> )	Rizik gubitka najamnine (% prihoda)	Pogonski troškovi (eur/m <sup>2</sup> )	(eur)		
1,5%	4,0	5,0%	0,5	727	13%	4.884

### IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE

BP (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena gradnje (eur/m <sup>2</sup> )	Vrijednost građevine (eur)	Ukupni trošak gradnje (eur)	Vrijednost zemljišta (kao % učešća u gradnji)	Kamatna stopa na nekretnine	Ukamačivanje vrijednosti zemljišta (eur)	Dio prihoda koji otpada na zgradu (eur)
125,00	900	112.500	150.000	0%	8,0%	-	4.884

### IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina procjene		2.018	g.
Godina izgradnje / prosječna starost		2.013	g.
Starost zgrade G		5	god
OVK		80	god
Relativna starost $R_s = G/OVK$		0,06	6%
Faktor korištenja FK		1,5	
OOVK	86%	69	god
Stopa kapitalizacije	8%		
Multiplikator	12,44		

Matrica	
A	1,5
B	1,5
C	1,5

Vrijednost zgrade **60.738 eur**

Vrijednost zemljišta - eur

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PRIVREMENA 60.738 eur**

poredbeni pokazatelj 755 eur/m<sup>2</sup>

### PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

uvodi u izračun posebna značajna obilježja nekretnine

Privremena jedinična vrijednost	Opis odstupanja (eur/m <sup>2</sup> )					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost (eur)
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
755	0	0	0	0	0	755	60.738

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST 60.738 eur**

449.058 kn

zaokruženo

**440.000 kn**

# PRILOG 2 – TLOCRT PODRUM I PRIZEMLJA

