

6. FOTO DOKUMENTACIJA

1. STAN		
		
IZGLED IZVANA	IZGLED IZVANA	IZGLED IZVANA

Prilikom obilaska objekta 31.07.2018 godine sa stečajnim upraviteljem slikan je objekt izvana i dio stanova iznutra, dok su oba lokala bila zaključan 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 PP1

NKP:	112,96 m ²
Namjena:	Local - biffe
God. Izgrad.:	2013
Katnost:	prizemlje + podrum
Gradska zona:	1
Prom. veze:	cestovne
Orientacija:	Istok - Zapad
Parkiranje:	omogućeno na parkiralištu ispred objekta
Konstrukcija:	Temelji: AB trakasti Nosiva k.: Opeka + AB serklaži Međukatna Monta gredice kon. Preg. zidovi: opeka Krovna k.: Drvena pokrov šindra Limarija: Pocinčana bojana Hidroizolacije: izvedene
Pročelje:	Termo žbuka dio lamperija
Obrada zidova:	Žbuka boja keramika
Obrada podova:	keramika
Stolarija:	Unutrašnja Drvena profilirana st.: Fasadna st.: Drvena + IZO staklo
Instalacije:	Električne: instalirana Telefon: Instaliran Vodovod: Instaliran Kanalizacija: Instaliran Plin: nema Dod. Inst. Nema Grijanje: Struja ili peći na kruto gorivo Dod. Instal.
Sanitarije:	keramičke
Održavanje:	redovno
Okoliš:	uredan
Opći dojam:	dobar

3.4. OPĆA ili "dvotračna" UGOSTITELJSKI OBJEKTI PRIHODOVNA

IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA

Površina posl.pr. (m2)	Tržišna vrijednost najma (eur/m2)	Najamnina (eur)	
		mjesečna	godišnja
112,96	5,81	656,30	7.876

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod (eur)
Troškovi upravljanja (% prihoda)	Troškovi održavanja (eur/m2)	Rizik gubitka najamnine (% prihoda)	Pogonski troškovi (eur/m2)	(eur)	13%	
1,5%	4,0	5,0%	0,5	1.020	13%	6.855

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE

BP (m2)	Jedinična cijena gradnje (eur/m2)	Vrijednost građevine (eur)	Ukupni trošak gradnje (eur)	Vrijednost zemljišta (kao % učesća u gradnji)	Kamatna stopa na nekretnine	Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta (eur)	Dio prihoda koji otpada na zgradu (eur)
125,00	900	112.500	150.000	0%	8,0%	-	6.855

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina procjene		2.018	g.
Godina izgradnje / prosječna starost		2.013	g.
Starost zgrade G		5	god
OVK		80	god
Relativna starost $Rs=G/OVK$		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 **85.262 eur**

Vrijednost zemljišta **- eur**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PRIVREMENA 85.262 eur

poredbeni pokazatelj 755 eur/m2

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

uvodi u izračun posebna značajna obilježja nekretnine

Privremena jedinična vrijednost	Opis odstupanja (eur/m2)					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost (eur)
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
755	0	0	0	0	0	755	85.262

TRŽIŠNA VRIJEDNOST 85.262 eur

630.367 kn

zaokruženo

630.000 kn

