

Ljubomir Buršić inž. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
Sv. Mikule 31, 52 220 Labin
Br. Rješenja 4 Su-144/09 od 13.03.2017.god.
OIB: 98942183791

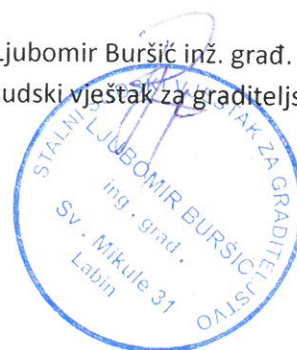
NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA
PROCIJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA
NA K.Č. 190 K.O. LABIN-PRESKA, ULICA JOAKIMA RAKOVCA 1, LABIN

NARUČITELJ:

GRAD LABIN
Titov Trg 11, LABIN

IZRADIO:

Ljubomir Buršić inž. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo



Labin, 12. Studeni 2018 god.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA
NA K.Č. 190 K.O. LABIN-PRESKA, ULICA JOAKIMA RAKOVCA 1, LABIN**

U svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, na zahtjev vlasnika nekretnine Grada Labin Titov Trg 11, Labin, izvršio sam očevid na licu mjesta dana 8. Studeni 2018. radi procjene vrijednosti poslovnog prostora na k.č. 190 k.o. Labin-Presika, te sam :

Utvrдио slijedeće :

1. OPĆENITO

Predmet procjene je poslovni prostor na k.č. 190 k.o. Labin-Presika, Ul. Joakima Rakovca 1, Labin, u naravi prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade površine 26,00 m² koji se sastoji od jedne prostorije i dva manja sanitarna čvora. Jedan sanitarni čvor nastao je preuređenjem spremišta.

Svrha izrade elaborata o procjeni, je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

Procjena tržišne vrijednosti izraditi će se u skladu sa pozitivnim Zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96)
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena „Standardna kalkulacija“ građevinskog instituta
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015.)
- Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 105/2015)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda dostupne dokumentacije, te izvršenog očevida na licu mjesta, daje se slijedeći :

NALAZ I MIŠLJENJE

2. PODACI O VLASNIŠTVU

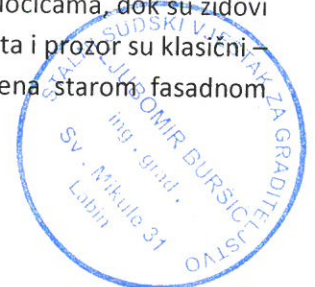
Iz priloženog vlasničkog lista vidljivo je da je Grad Labin pored ostalog vlasnik suvlasničkog dijela od 632/10000 dijela stambeno-poslovne zgrade na k.č. 190 k.o. Labin-Presika, koji se vodi kao etažno vlasništvo (E-8), a u naravi predstavlja poslovni prostor u ul. Joakima Rakovca 1, u prizemlju, ukupne površine 26,00 m², koji se sastoji od jedne prostorije, sanitarnog čvora i spremišta (sada sanitarni čvor).

3. LOKACIJA

Nekretnina se nalazi u starogradskoj jezgri grada Labina u ulici Joakima Rakovca u neposrednoj blizini zgrade Malog kazališta (Cirkola). Pristup do nekretnine moguć je direktno sa ulice Joakima Rakovca. Pristup sanitarnim čvorovima moguć je direktno iz glavne prostorije.

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Poslovni prostor se nalazi u prizemlju višeeetažne stambeno-poslovne zgrade u ulici Joakima Rakovca. Ulaz u poslovni prostor moguć je direktno sa ulice, a pristup sanitarnim čvorovima iz glavne prostorije. Poslovni prostor čini jedna prostorija pravokutnog oblika te dva manja sanitarna čvora od kojih je jedan nastao preuređenjem spremišta. Ukupna površina iznosi 26,00 m². Prostor je u funkciji za obavljanje privatne prakse zdravstvene njege bolesnika. Pod prostora obložen je keramičkim pločicama, dok su zidovi ožbukani, oličeni, te djelomično obloženi keramikom – (u sanitarijama). Ulazna vrata i prozor su klasični – drveni. Fasada na dijelu pozicije poslovnog prostora ožbukana je i izvorno oličena starom fasadnom



bojom, koja je značajno oštećena. Poslovni prostor je priključen na vodovodnu i električnu mrežu. Otpadne vode spojene su na gradsku kanalizaciju. U prostoru je primjetna prisutnost vlage, posebno pri dnu obodnih kamenih zidova. U prostoru je vršeno tekuće održavanje od strane zakupaca. Zgrada u kojoj se poslovni prostor nalazi stara je preko 100 godina.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

U skladu sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015.), za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine koristiti će se TROŠKOVNA METODA.

5.1. OSNOVNI ELEMENTI PROCJENE

1. Neto građevinska površinaNGP = 26,00 m²
2. Starost građevine (smanjena zbog adaptacije..... n = 100 godina
3. Vjerojatni vijek trajanja..... N = 100 godina
4. Vrijednost m² ekvivalentnog prostora cca 9.650,00 kn/m²

5.2. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

$$NGV = m^2 \quad 26,00 \quad x \quad 9.650,00 \quad = 250.900,00 \text{ kn}$$

5.3. IZRAČUN UMANJENJA (zbog starenja i fizičke trošnosti)

1. Grubi građevinski radovi- konstrukcija učešće 55 %

$$U1 = 0,80 \times \frac{n}{N} \times \frac{n + N}{2 \times N} \times 0,55 = 0,80 \times \frac{100}{100} \times \frac{100 + 100}{2 \times 100} \times 0,55 = 0,440$$

2. Završno-obrtnički radovi
- učešće 25%- umanjenje 50%
 $U2 = 0,25 \times 0,50 = 0,125$

3. Instalacije
- učešće 20%- umanjenje 30%
 $U3 = 0,20 \times 0,30 = 0,060$

UKUPNO UMANJENJE IZNOSI:

$$Uuk = U1 + U2 + U3 = 0,440 + 0,125 + 0,060 = 0,625$$

FAKTOR UMANJENJA IZNOSI

$$Fu = 1,00 - Uuk = 1,00 - 0,625 = 0,375$$

5.4. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

$$SGV = NGV \times Fu$$

$$SGV = 250.900,00 \times 0,375 = \underline{94.087,50 \text{ Kn (ili 3.618,75 Kn/m}^2 \text{)}}$$



6.) POREDBENE VRIJEDNOSTI SLIČNIH NEKRETNINA

Radi usporedbe procijenjene vrijednosti nekretnine na k.č.190 k.o. Labin – Presika izvršio sam provjeru o procjenjivanim vrijednostima nekretnina na području starogradske jezgre Labin, te u nastavku navodim procijenjene vrijednosti slijedećih nekretnina .

- poslovni prostor na k.č. 361 k.o. Labin-Presika
(prodajni prostor ker. proizvoda pov. 26 m²) - 2.890,00 Kn/m²
- poslovni prostor na k.č. 381/1 k.o. Labin-Presika
(umjetnički atelje , pov. 44 m²) - 2.476,00 Kn/m²
- poslovni prostor na k.č. 379/1 k.o. Labin-Presika
(umjetnički atelje , pov. 41 m²) - 2.446,00 Kn/m²

Prosječna vrijednost m² procijenjenih poredbenih nekretnina iznosi :

$$(2.890,00 + 2.476,00 + 2.446,00) : 3 = \underline{2.604,00 \text{ Kn/m}^2}$$

Uspoređujući prosječnu vrijednost poredbenih nekretnina od 2.604,00 Kn/m² i vrijednost nekretnine na k.č. 190 k.o. Labin – Presika od 3.618,75 Kn/m² konstatirao sam da je procijenjena vrijednost m² poslovnog prostora na k.č. 190 k.o. Labin – Presika veća od prosječno procijenjenih vrijednosti poredbenih nekretnina i to za cca 39 %.Smatram da je procijenjena vrijednost poslovnog prostora na k.č. 190 k.o. Labin – Presika realna, uzimajući u obzir fizičko stanje, geometrijske karakteristike, lokaciju, te mogućnost valorizacije kroz objektivnu namjenu.

Z a k l j u č a k !

Na osnovu prednjeg konstatira se da tržišna vrijednost poslovnog prostora na k.č. 190 k.o. Labin – Presika na lokaciji ul. Joakima Rakovca 1, Labin u vlasništvu Grada Labin iznosi:

**94.087,50 kn ili protuvrijednosti od
12.663,19 € prema tečaju 1€=7,43 Kn**

„Sukladno članku 68. stavku 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15), iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti do 100.000,00 na cijele stotice, pa je ukupna procijenjena vrijednost predmetnog poslovnog prostora **94.100,00 kuna** ili u protuvrijednosti 12.664,87 eura prema tečaju 1 Euro= 7.43 kune.“

- Prilog: - z. k. izvadak
- kopija kat. plana
- Orto foto snimka lokacije
- fotografije

Labin, 12. Studeni 2018.god.

Izradio:

Ljubomir Buršić ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo





PREGLED GLAVNE KNJIGE (LRSERVICES.JSP?ACTION=PUBLICLDBEXTRACT)

Povratak

PDF verzija

Pregled izvotka



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN
 Stanje na dan: 08.11.2018. 23:56

Katastarska općina: 337749, LABIN - PRESIKA

Broj ZK uložka: 1415

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2256/2015
 (lrServices.jsp?
 action=publicLrFileStatus&institutionId=234&fileNumber=Z-
 2256%2F2015)
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	190	0	ULICA 1. MAJA ZGRADE	162 162	
UKUPNO:				162	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1235/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. - s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan na prvom katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice, predsoblja i hodnika, ukupne površine 50,77 m2. LUKŠIĆ ANTON, OD ALOJZA, OIB: 64041290278, LABIN, 1. MAJ 2	
2.	Suvlasnički dio: 1376/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. - s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan na prvom katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika, ukupne površine 56,56 m2. GOBO NERINA, OD FRANJE, ROĐ. KOKOT, OIB: 31075337806, LABIN, 1. MAJ 2	
3.	Suvlasnički dio: 1299/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. - s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan na drugom katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice, predsoblja i hodnika, ukupne površine 53,40 m2. ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A	
4.	Suvlasnički dio: 1372/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 1. - s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan na drugom katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika, ukupne površine 56,39 m2. TRDOSLAVIĆ SLAVICA, OD KARLA, ROĐ. KNAPIĆ, OIB: 59034554663, LABIN, 1. MAJ 2/2	
5.	Suvlasnički dio: 1357/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) 1. - s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan na trećem katu, desno, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje i tri sobe, ukupne površine 55,81 m2, te pripadajuća drvarnica u prizemlju. REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
6.	Suvlasnički dio: 1294/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) 1. - s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan na trećem katu, lijevo, koji se sastoji od hodnika, predsoblja, kupaonice, kuhinje i dvije sobe, ukupne površine 53,19 m2, te pripadajuća drvarnica u prizemlju. REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

7. Suvlasnički dio: 559/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

1. - s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: poslovni prostor u prizemlju, koji se sastoji od jedne prostorije i sanitarnog čvora, ukupne površine 23,00 m².

GRAD LABIN, OIB: 19041331726

8. Suvlasnički dio: 632/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

1. - s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: poslovni prostor u prizemlju (adresa J. Rakovca 1), koji se sastoji od jedne prostorije, spremišta i sanitarnog čvora, ukupne površine 26,00 m².

GRAD LABIN, OIB: 19041331726

9. Suvlasnički dio: 876/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

1. - s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: poslovni prostor u prizemlju (adresa J. Rakovca 3), koji se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora, ukupne površine 36,00 m², te pripadajuće spremište u ulazu lijevo u prizemlju.

GRAD LABIN, OIB: 19041331726

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 1 (1235/10000)			
2.1	Zaprimljeno 11.06.2014. broj Z-1364/14 Temeljem Ugovora o stambenom kreditu sa sporazumom o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine, broj 418932204, sklopljenog u Zagrebu, dana 15. travnja 2014. godine, Punomoći sastavljene u Zagrebu, dana 09.kolovoza 2013.godine, na teret nekr. u A.I. dio, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od: 15.000,00 EUR (petnaesttisuća EUR), plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom u visini od 4,99 % (četirizarezdevedesetdeveć posto), u korist: RAIFFEISEN STAMBENA ŠTEDIONICA D.D., OIB: 99833333809, ZAGREB, SR NJEMAČKE 8	15.000,00 EUR	
1. Na suvlasnički dio: 3 (1299/10000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1415, prenosi se slijedeći upis: Prik. 23. listopada 2003. broj ZS.262/03 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, sklopljenog dana 23.10.2003. godine, zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva na nekr. u A.I. dio, sa imena KODRIN EDI-a, iz Labina, Titov trg 10, na ime ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., izvršen radi osiguranja vraćanja iznosa od 31.650,00 EUR (tridesetjednatisučašestopedeseteura), u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za redovne kamate ugovorene, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode.	31.650,00 EUR	
1. Na suvlasnički dio: 4 (1372/10000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1415, prenosi se slijedeći upis: Prik. 09. kolovoza 1993. broj ZS.1407/93 Temeljem Ugovora o prodaji stana, sastavljenog u Labinu, dana 22. srpnja 1993. godine i punomoći od 08. lipnja 1993. godine, na teret nekr. u A.I. dio, uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 16.710.320.- HRD (šesnaestmilijonasedamstodesettisućatristodvadeset HRD), u korist:	16.710.320,00 HRD	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN
KLASA : 935-12/16-02/140
UR.BROJ: 378-16-2
LABIN, 03.08.2016.

K.o. NOVI LABIN
k.č.br.: 878, 883/16, 908, 973.
K.o. LABIN-PRESIKA
k.č.br.: 183 i druge.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Službena osoba: Sergio Verbanac
stručni referent za geodetske poslove

