

**IZVRŠITELJ: Ante Bandić, ing. građ.**  
stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjenu nekretnina  
Naselje Goričica 4  
52 420 Buzet  
Mob: 098 652 918  
E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)  
E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

**Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09-**  
Županijski sud u Puli  
**Ovlaštenje: 4 - Su- 8/17-2**  
Trgovački sud u Pazinu

**NARUČITELJ: GRAD LABIN**  
**TITOV TRG 11**  
**OIB: 19041331726**  
**52 220 LABIN**

**NEKRETNINA: K.Č. 1087 K.O. NOVI LABIN**

**LOKACIJA : GRAD LABIN, LABIN**



**II. REVIZIJA**  
**PROCJEMBENOG ELABORATA**  
**TRŽNE VRIJEDNOSTI**  
**K.Č. 1087 K.O. NOVI LABIN IZRAĐENOG 16.02.2018. GODINE**

U Buzetu, 15. lipnja 2019. godine

Procjenu – reviziju izradio:  
**Ante Bandić, ing. građ.**  
stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjenu nekretnina

# S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	<b>Zaključak – mišljenje - sažetak na okolnosti procjene</b>	str. 3.
4.	<b>Uvod</b>	str. 5.
5.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 5.
6.	Podaci o naručitelju	str. 5.
7.	Tržna vrijednost nekretnine	str. 5.
8.	Opći odnosi na tržištu	str. 5.
9.	Koeficijent prilagodbe troškovne metode procjene tržištu Iz ranije elaborata	str. 5.
10.	Građevna vrijednost nekretnine – iz ranije elaborata	str. 5.
11.	Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine	str. 5.
12.	Korigirani koeficijent prilagodbe troškovne metode procjene tržištu u	str. 6.
13.	Tržna vrijednost nekretnine za korigirani koeficijent troškovne metode tržištu	str. 6.
14.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 6.

**Ante Bandić, ing. građ.**  
 stalni sudski vještak za područje  
 graditeljstva i procjenu nekretnina  
**N. Goričica 4,**  
**52 420 Buzet**  
**Mob: 098 652 918**

**E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)**  
**E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)**

**Ovlaštenje: 4-Su-8/17-2**  
**Trgovački sud u Pazinu**  
**Ovlaštenje: 4-Su-21/09-**  
**Županijski sud u Puli**

**GRAD LABIN**  
**TITOV TRG 11**  
**OIB: 19041331726**  
**52 220 LABIN**

## **ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI PROCJENE**

Temeljem narudžbenice broj: 18R0000497 od 04. srpnja 2018. godine **GRADA LABINA zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju Amanariji Lukšić, dipl. ing. građ.,** izvršio sam reviziju procjemenog elaborata izrađenog 16.02.2018. godine tržne vrijednost nekretnine koja se definira **kao:**

Vlasništvo –  
 suvlasništvo  
 zk. ul. 458 za k.o. Novi Labin

1. k.č. 1087 k.o. Novi Labin - zgrada , dvorište, u površini od 281 m<sup>2</sup> 1 / 1 dijela

smještene u ulici Aldo Negri kbr. 6, Labin, te iznosim mišljenje o njenoj tržnoj vrijednosti sukladno zahtjevu naručitelja **prema stanju u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene.** Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržne vrijednosti nekretnine na dan 16. veljače 2018. godine.

Za predmetnu nekretninu provedene asu tri neuspješna kvalificirana natječaj za pridaju

1. prvi kvalificirani natječaj za pridaju izvršen je u periodu od 26. listopada do 10. studenog 2017. godine a
2. drugi po početnoj cijeni od **1.990.000,00 kn** u periodu od 04. travnja do 04. svibnja 2018. godine, i
3. treći po početnoj cijeni od 1.600.000,00kn.

U otvorenom roku niti za treći natječaj nije pristigla niti jedna ponuda slijedom čega je Povjerenstvo za utvrđivanje rezultata donijelo zaključak o okončanju natječaja te zatražilo novu procjenu nekretnine ili reviziju zadnjeg procjemenog elaborata.

Kako se tržna vrijednost nekretnine čl. 3. stavak.1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) definira kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja a da niti jedna strana nije pod prisilom, da nije

neupućena ili nerazborita, očito je da po ponuđenoj cijeni kupovine na otvorenom tržištu nema zainteresiranih slijedom ispunjeni su uvjeti za ponovnu procjenu odnosno reviziju izrađenog procjemenog elaborata.

Pazeći od načela da je građevinska vrijednost nekretnosti ispravno izračunata izvršio sam korekciju prilagodbe troškovne metode tržištu i korekciju za vrijednosti posebnih odstupanja procjenjivane nekretnosti u odnosu na prosječne nekretnosti na području grada Labina, sve kako je to prikazano u ovom elaboratu.

Dakle nakon korekcije koeficijenta tržišne vrijednosti i posebnih odstupanja kojima se vrijednosti nekretnosti izračunate troškovničkom metodom prilagođavaju tržištu, dostavljam novi zaključak u pogledu tržišne vrijednosti konkretne nekretnosti.

**Dakle, bazirano na svemu navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnosti za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade ove revizije procjene 15. lipnja 2019. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :**

NEKRETNINA - E	TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
1. k.č. 1087 k.o. Novi Labin - zgrada, dvorište, u površini od 281 m <sup>2</sup> Labin, Aldo Negri kbr. 6 NGP = 961,13 m <sup>2</sup>	<b>1.290.000,00 kn</b>

**1.290.000,00 kn**

#### **Napomena**

Prilikom procjene vrijednost nekretnosti dana 15. lipnja 2019. godine srednji tečaj NBH za NBH za 1,00 € = 7,409905 kn.

U gore izraženoj vrijednosti nekretnosti nije uključen porez na promet niti eventualno porez na dodanu vrijednost.

**S poštovanjem.**

**U Buzetu, 15. lipnja 2019. godine**

**Procjenu – reviziju izradio:  
Ante Bandić, ing. građ.  
stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjenu nekretnina**

## UVOD

Temeljem narudžbenice **GRADA LABINA** zastupanog po **Pročelnici Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju Amanariji Lukšić, dipl. ing. građ.**, pristupio sam izradi REVIZIJE PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽNE VRIJEDNOSTI ZGRADNE k.č. 1087 k.o. Novi Labin, smještanje u Labinu, ul. Aldo Negri kbr. 6, izrađenog 16.02.2018. godine.

Elaboratom tržne vrijednosti k.č. 1087 k.o. Novi Labin ( zgrada , dvorište, u površini od 281 m<sup>2</sup> ); u naravi stambeno poslovne zgrade dvokatnica sa tri suterenske etaže korisne površine 961,13 m<sup>2</sup> prema Nalazu sudskog vještaka Ljubomira Buršića, ing. građ., iz Labina od 27. rujna 2017. godine odnosno nalaza istog vještaka od 25. studenog 2014. godine koje mi je zz naručitelja dostavio na uvid, kojeg sam izradio 16.02.2018. godine tržnu vrijednost nekretnine iskazao sam u iznosu od **1.990.000,00 kn.**

### 1/ Opće informacije

Podaci o predmetu procjene su nepromijenjeni.

#### 1.2. Podaci o naručitelju

Podaci o naručitelju su nepromijenjeni.

Ugovor/ narudžba

Narudžbenica broj: 19R0000393 od 22. svibnja 2018.. godine

## TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

### Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Opći odnosi na tržištu navedeni su u ranijem elaboratu u kojem je i napomenuto da kako se predmet procjene nalazi na području niske tržne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje slijedom čega se može zaključiti da se utrživost nekretnine može očekivati tek kroz duže vremensko razdoblje.

Nakon kvalificiranog postupka prodaje niti jedna stranka nije iskazala interes za kupinovu nekretnine po ponuđen cijeni slijom čega je naručitelj zatraži reviziju procjene.

Nakon razmatranja činjenica i okolnosti koje utječu na tržnu vrijednost nekretnine za zaključiti je da je ovom revizijom kroz koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu potrebno obuhvatiti uz posebna odstupanja ove nekretnine od prosječnih na području grada Labina i odstupanja prilagodbe troškovne metode tržištu prema članku 25. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

### Koeficijent prilagodbe tržištu ( čl. 25. Pravilnika .. )

Kako još ne postoji uređena baza sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina propisuju, a u primijenjenoj metodi procjene rezultat primijenjene metode ne daje zadovoljavajući tržišni rezultat isti je potrebno korigirati sukladno članku 33. Pravilnika.

Navedeni članak polazi od stava da iznos korekcije ne smije biti veći no što je postotak korekcije dopušten člankom 19. Pravilnika o metodama procjene nekretnina za interaktivno izjednačenje.

Članak 19. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenta korekciju rezultata za interaktivno izjednačene dopušta smatra urednim ako razlike u vrijednosti korištenih podatka i odbitaka za interaktivno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

U ovom konkretnom slučaju zbog izrazitih karakteristika nekretnine ( ruševnosti , strogih uvjeta zaštite, položaja na kosini, bez okućnice i sl. ), izlazni rezultat građevinske vrijednosti zgrade ću korigirati (umanjiti) za 1 / 2 iznosa maksimalno dopuštene korekcije iz članka 19. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, dake za 20%.

Slijedom navedenog tržišna vrijednost zgrade iznosi kako slijedi

**1.914.911,00 kn x 0,80 = 1.531.929,00 kn .**

**Tržna vrijednost nekretnine bez izračuna posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine u odnosu na prosječne nekretnine na području grada Labina.**

Prema izračunu u osnovnom elaboratu od 26.02. 2018. godine tržišna vrijednost okućnice iskazana je iznosom od 78,860m00 kn a ovom revizijom tržišna vrijednost zgrade bez izračuna posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine u odnosu na prosječne nekretnine na području grada Labina iznosom od .. **1.531.929,00 kn.**

Slijedom navedenog vrijednost nekretnine iznesi:

. nekretnine iskazana je kako slijedi:

- vrijednost okućnice ...	<b>78.860,00 kn</b>
- građevinska vrijednost zgrade , kom. priključaka i vanjskog uređenja okućnice..	<b>1.531.929,00 kn</b>
----- ukupno: .....	<b>1.610.789,00 kn</b>

**Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine u odnosu na prosječne nekretnine**

Kako je u ranijem dijelu ovog elaborata istaknuto da se nakon kvalificiranog postupka niti jedna stranka nije zainteresirala za kupinovu nekretnine po ponuđen cijeni očito je potrebno ovom revizijom kroz koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu obuhvatiti i posebna odstupanja ove nekretnine od prosječnih na području grada Labina za odstupanja kako slijedi:

Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1. Stanje održavanja	Loše	-5,00 %
2. Stanje dovršenosti	Dovršena	- 0,00 %
3. Građevinski popravci i rekonstrukcije	Potrebno	- 10,00 %
4. Građevinske štete	Obuhvaćene koef. trošnosti i amortizacije	0,00 %
5. Stanje zakonitosti	Zakonita zgrada	- 0,00 %
6. Posebna ograničenja	Da – Pod zaštitom , konzervatorske smjernice	- 5,00 %
<b>Ukupno odstupanje:</b>		<b>- 20,00 %</b>
7. <b>Korigirani koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu</b>	1,00 x ( 1,00 – 0,20 )	<b>0,80</b>

**Tržna vrijednost nekretnine za korigirani koeficijent:**

Tržna vrijednost nekretnine prema izračunu  $T_v = G_v \times K_{pt}$  ... iznosi ...

**1.610.789,00 kn x 0,80 = 1.595.000,00 kn ... zaokruženo ...1.288.631,00 kn**

Dakle slijedom iznesenog korigirana tržišna vrijednost nekretnine k.č. 1087 k.o. Novi Labin iznosi:

**1.290.00000 kn**

Napomena:

Iskazivanje procijenjene vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika):

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

**PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMBENOG ELABORATA**

Prema iskazu iz osnovnog elaborata.

**Napomena 1.**

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 15. lipnja 2018. godine srednji tečaj NBH za NBH za **1,00 € = 7,409905 kn.**

**Napomena 2.**

Ovo mišljenje - revizija elaborata izrađenog 16.02.2018. godine izrađena je u dva primjerka za potrebe naručitelja i oba su isporučena Naručitelju.

**U Buzetu, 15. lipnja 2019. godine**

**Procjenu – reviziju izradio:  
Ante Bandić, ing. građ.  
stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjenu nekretnina**

