

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA  
NA K.Č. 390 K.O. LABIN-PRESKA, ULICA G. MARTINUZZI 7/3, LABIN

**NARUČITELJ:**

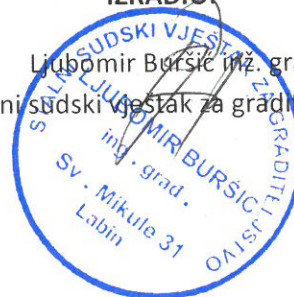
GRAD LABIN

Titov Trg 11, LABIN

**IZRADIO:**

Ljubomir Buršić inž. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo



Labin, 23. Svibanj 2019 god.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA  
NA K.Č. 390 K.O. LABIN-PRESKA, ULICA G. MARTINUZZI 7/3, 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 18.travnja 2019. radi procjene vrijednosti poslovnog prostora na k.č. 390 k.o. Labin-Presika , te sam :

**Utvrdio slijedeće:**

**1. OPĆENITO**

Predmet procjene je poslovni prostor na k.č. 390 k.o. Labin-Presika , Ul. G. Martinuzzi 7/3, Labin, u naravi prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade površine 15,00 m2 koji se sastoji od jedne prostorije i sanitarna čvora.

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**

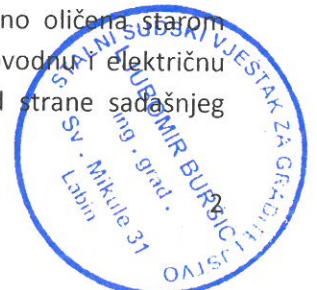
Iz priloženog vlasničkog lista vidljivo je da je Grad Labin pored ostalog vlasnik suvlasničkog dijela od 122/1000 dijela stambeno-poslovne zgrade na k.č. 390 k.o. Labin-Presika, koji se vodi kao etažno vlasništvo ( E-3 ), a u naravi predstavlja poslovni prostor u ul. G. Martinuzzi 7/3 , u prizemlju , ukupne površine 15,00 m2, koji se sastoji od jedne prostorije i sanitarnog čvora.

**3. LOKACIJA**

Nekretnina se nalazi u starogradskoj jezgri grada Labina u ulici G. Martinuzzi 15 u neposrednoj blizini Toriona i trga . Pristup do nekretnine moguć je direktno sa ulice G. Martinuzzi, preko dvorišta zgrade.

**4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE**

Poslovni prostor se nalazi u prizemlju višetažne stambeno-poslovne zgrade u ulici G. Martinuzzi . Ulaz u poslovni prostor moguć je direktno sa ulice, preko dvorišta . Poslovni prostor čini jedna prostorija pravokutnog oblika te manji sanitarni čvor. Ukupna površina iznosi 15,00 m2. Prostor je u funkciji za obavljanje djelatnosti umjetnički atelje. Pod prostora obložen je keramičkim pločicama, dok su zidovi ožbukani, oličeni, te djelomično obloženi keramikom – (u sanitarnom čvoru). 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. Prostor je adaptiran od strane sadašnjeg



zakupnika pred više godina. Vrijednost izvršenih ulaganja neće se posebno procjenjivati. U prostoru je vršeno tekuće održavanje od strane zakupaca. Zgrada u kojoj se poslovni prostor nalazi stara je preko 100 godina. Pri izračunu umanjenja uzeti će se u obzir starost zgrade ( poslovnog prostora ) te prosječno stanje po pojedinim elementima.

## 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 površina .....NGP = 15,00 m<sup>2</sup>
2. Starost građevine (smanjena zbog adaptacije..... n = 100 godina
3. Vjerojatni vijek trajanja..... N = 100 godina
4. Vrijednost m<sup>2</sup> ekvivalentnog prostora cca ..... 7.420,00 kn/m<sup>2</sup>

### 5.2. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

$$NGV = m^2 \quad 15,00 \quad \times \quad 7.420,00 \quad = \quad 111.300,00 \text{ kn}$$

### 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 x 0,50 = 0,125

3. Instalacije  
- učešće 20%- umanjenje 40%  
U3 = 0,20 x 0,40 = 0,080

### UKUPNO UMANJENJE IZNOSI:

$$Uuk = U1 + U2 + U3 = 0,440 + 0,125 + 0,080 = 0,645$$

### FAKTOR UMANJENJA IZNOSI

$$Fu = 1,00 - Uuk = 1,00 - 0,645 = 0,355$$

### 5.4. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

$$SGV = NGV \times Fu$$

$$SGV = 111.300,00 \times 0,355 = \underline{39.511,50 \text{ Kn ( ili 2.634,10 Kn/m}^2 \text{ )}}$$

## 6.) POREDBENE VRIJEDNOSTI SLIČNIH NEKRETNINA

Radi usporedbe procijenjene vrijednosti nekretnine na k.č. 390 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 = 2.604,00 Kn/m2.

Uspoređujući prosječnu vrijednost poredbenih nekretnina od 2.604,00 Kn/m2 i vrijednost nekretnine na k.č. 390 k.o. Labin – Presika od 2.634,10 Kn/m2 konstatirao sam da je procijenjena vrijednost m2 poslovnog prostora na k.č. 390 k.o. Labin – Presika približna prosječnoj vrijednosti procijenjenih poredbenih nekretnina. Smatram da je procijenjena vrijednost poslovnog prostora na k.č. 390 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 !**

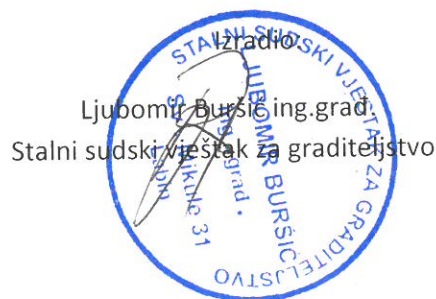
Na osnovu prednjeg konstatira se da tržišna vrijednost poslovnog prostora na k.č. 390 k.o. Labin – Presika na lokaciji ul. G. Martinuzzi 7/3 , Labin u vlasništvu Grada Labin iznosi:

**39.511,50 kn ili protuvrijednosti od  
5.325,00 € prema tečaju 1€=7,42 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 stotine, pa je ukupna procijenjena vrijednost predmetnog poslovnog prostora **39.500,00 kuna** ili u protuvrijednosti 5.323,45 eura prema tečaju 1 Euro= 7.42 kune.“

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

Labin, 23. Svibanj 2019.god.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN  
Stanje na dan: 20.05.2019. 23:49

Katastarska općina: 337749, LABIN - PRESIKA

Broj ZK uložka: 1420

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## 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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	390	0	ULICA G. MARTINUZZI ZGRADE	82 82	
		UKUPNO:		82	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježuje se da je u korist k.č. 390 u A.I. dio, uknjiženo pravo služnosti prolaza, a na teret k.č. 386/1 ove k.o.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 122/1000 <b>ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b> 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 <b>15,00 m<sup>2</sup></b> . GRAD LABIN, OIB: 19041331726	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.05.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LABIN-PRESIKA, 337749  
k.č. br.: 390

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 21.05.2019



OPĆINSKI SUDSKI VJESTAK ZA GRADITELJSTVO  
LJUBOMIR BURSIĆ  
ing. arh.  
Sv. Mikula 31  
Labin

