

Ljubomir Buršić ing. 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

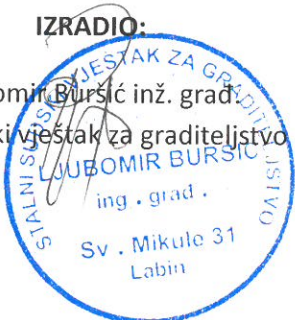
PROCJENA VRIJEDNOSTI STAMBENOG PROSTORA-STANA U STAMBENOJ GRAĐEVINI NA  
K.Č. 31/15 – K.O. NOVI LABIN, Z.K. UL. 653, PRILAZ VETVA 14, LABIN

( ETAŽNO VLASNIŠTVO E – 23, STAN 2 D )

**NARUČITELJ:**

GRAD LABIN  
Titov Trg 11, LABIN

IZRADIO:  
Ljubomir Buršić inž. građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
LJUBOMIR BURSIĆ  
ing. građ.  
Sv. Mikule 31  
Labin



Labin, 30. Lipanj 2020.god.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI STAMBENOG PROSTORA-STANA U STAMBENOJ GRAĐEVINI NA  
K.Č. 31/15 – K.O. NOVI LABIN, Z.K. UL. 653, PRILAZ VETVA 14, LABIN**

**( ETAŽNO VLASNIŠTVO E – 23, STAN 2 D )**

U svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, na zahtjev naručitelja – Grada Labina, Titov Trg 11, Labin, izvršio sam očevid na licu mjesta dana 20. Lipanj 2020. god. radi procjene vrijednosti stambenog prostora – stana u stambenoj građevini na k.č. 31/15 k.o. Novi Labin , z.k.ul. 653, Prilaz Vetva 14, Labin, te sam:

**Utvrдио slijedeće:**

**I. OPĆENITO**

Predmet procjene je stambeni prostor – stan u stambenoj građevini na k.č. 31/15 k.o. Novi Labin z.k.ul. 653 – E 23, stan 2 D, Prilaz Vetva 14. Stan se nalazi na prvom katu više etažne stambene građevine, a sastoji se od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, hodnika i lođe sa pripadajućom drvarnicom u podrumu br. 2, ukupne površine 59,05 m<sup>2</sup>. Površina stana je 55,55 m<sup>2</sup>, a drvarnice 3,50 m<sup>2</sup>. U zemljišnim knjigama upisan je stan površine 59,05 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Grada Labina i to na suvlasnički dio : 17/445 djela kao etažno vlasništvo E - 23. Procjenjujući vrijednost stambene površine, koja se nalazi u više etažnoj stambenoj građevini sa 100- tnim faktorom izgrađenosti, odabiremo jediničnu cijenu od 8.300,00 kn/m<sup>2</sup> neto korisne površine uređenog više stambenog prostora sličnih karakteristika. Zgrada u kojoj se stan nalazi izgrađena je 1997. god. Stan je generalno gledajući u solidnom fizičkom stanju. Stan je opremljen standardnim elementima za usmjerenu stambenu izgradnju. U stanu su ugrađeni materijali i oprema prosječne kvalitete. U stanu su primjetna manja oštećenja keramike ( pod ) te manja prisutnost vlage u kupaoni. U stanu je vršeno samo tekuće održavanje.

**II. OPIS LOKACIJE**

Stan se nalazi u naselju donji Labin – Kature u ulici Prilaz Vetva 14. Zgrada u kojoj se stan nalazi udaljena je cca 100 m od prometnice Labin - Rijeka. Prilaz zgradi-stanu osiguran je spojem na asfaltiranu ulicu – Prilaz Vetva. Okoliš zgrade je pretežno uređen.

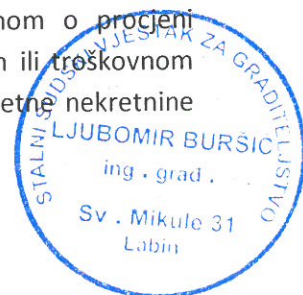
**III. PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA**

Procjena tržišne vrijednosti stana izvršiti će se u skladu sa važećim propisima za područje procjena nekretnina i to osobito:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/2015.)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 105/2015 )
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 105/2015 )

**OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 , poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima. Za procjenu predmetne nekretnine



odabrana je TROŠKOVNA METODA iz razloga što je ista primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće polu ugrađene i ugrađene građevine koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Kao osnovni elementi procjene uzimaju se vrijednosti m<sup>2</sup> ekvivalentnog prostora, starost građevine (stana), vjerojatni vijek trajanja, te izračun umanjenja vrijednosti konstrukcije, završno obrtničkih radova i instalacija. Napominjem da je zgrada u kojoj se stan nalazi izgrađena pred cca 23 godine.

### III.1. OSNOVNI ELEMENTI PROCJENE:

- Neto građevinska površina ( samo stan )	NGP = 55,05 m <sup>2</sup>
-Starost građevine	n = 23 godine
-Vjerojatni vijek trajanja	N = 100 godina
- Vrijednost m <sup>2</sup> ekvivalentnog prostora cca	8.300,00 Kn/m <sup>2</sup>

### III.2. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

$$NGV = 55,05 \quad \times \quad 8.300,00 \quad = 456.915,00 \text{ kn}$$

### III.3. IZRAČUN UMANJENJA:

1. Grubi građevinski radovi – konstrukcija – učešće 55 %

$$U1 = 0,80 \times \frac{n}{N} \times \frac{n+N}{2 \times N} \times 0,55 = 0,80 \times \frac{23}{100} \times \frac{23+100}{2 \times 100} \times 0,55 = 0,066$$

2. Završno -obrtički radovi - učešće 25 % - umanjenje 30 %

$$U2 = 0,25 \times 0,30 = 0,075$$

3. Instalacije - učešće 20 % - umanjenje 20 %

$$U3 = 0,20 \times 0,20 = 0,040$$

- UKUPNO UMANJENJE:  $U_{uk} = U1 + U2 + U3$

$$U_{uk} = 0,066 + 0,075 + 0,040 = 0,181$$

- FAKTOR UMANJENJA :

$$F_u = 1,00 - U_{uk} = 1,00 - 0,181 = 0,819$$

### III.4. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

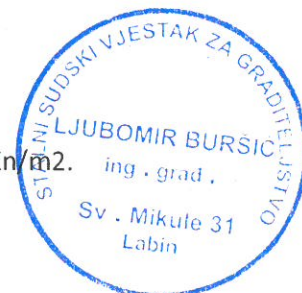
$$SGV = NGV \times F_u$$

$$SGV = 456.915,00 \times 0,819 = 374.213,38 \text{ Kn ( ili 6.797,70 Kn/m}^2 \text{ )}$$

( cca 899,00 €/m<sup>2</sup> )

### III.5. VRIJEDNOST DRVARNICE

Približna vrijednost m<sup>2</sup> drvarnice iznosi cca 10% vrijednosti m<sup>2</sup> stana ili cca 680,00 Kn/m<sup>2</sup>.



Vrijednost drvarnice

m2 3,50 x 680,00 = 2.380,00 Kn

#### REKAPITULACIJA

1. VRIJEDNOST STANA..... 374.213,38 Kn
2. VRIJEDNOST DRVARNICE..... 2.380,00 Kn
- UKUPNO.....376.593,38 Kn**

**Zaokruženo ..... 377.000,00 Kn**

#### Z a k l j u č a k:

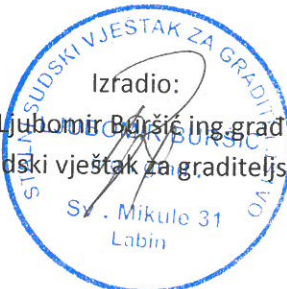
Na osnovu prednjeg konstatira se da tržišna vrijednost stambenog prostora – stana ( sa drvarnicom ) u stambenoj građevini na k.č. 31/15 k.o. Novi Labin , z.k.ul. 653 – E – 23, Prilaz Vetva 14, Labin iznosi:

**377.000,00 Kn ili protuvrijednost od  
49.867,72 € prema tečaju 1€ = 7,56 Kn**

Prilog: - Z.k. izvadak  
- Kopija plana  
- Fotografije

Labin, 30. Lipanj 2020.god.

Izradio:  
Ljiljomić Božić ing. grad.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
Sy . Mikule 31  
Labin





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN  
Izdat na dan: 02.02.2020. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316580, NOVI LABIN

Broj ZK uložka: 653

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2778/2009  
Vrste plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 16, 23, 24, 29 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
OSTAVLJENO)A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	31/15	ZGRADA U LABINU, PRILAZ VETVA 14			445	
		UKUPNO:			445	

B  
Vlastovnica

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>Suvlasnički dio: 13/445 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16)</b> kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine - STAN 1, na drugom katu, ULAZ 3 - i se sastoji od jedne sobe, hodnika, kuhinje, kupaonice i lođe sa pripadajućom drvarnicom u podrumu br. 1, ukupne površine 44,00 m <sup>2</sup> , u Planu posebnih dijelova obojano svijetlo ljubičastom bojom; AD LABIN	
	<b>Suvlasnički dio: 17/445 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23)</b> kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine- STAN 2D, na prvom katu, ULAZ 4 - se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, hodnika i lođe sa pripadajućom drvarnicom br. 2, u podrumu, ukupne površine 59,05 m <sup>2</sup> , u Planu posebnih dijelova označen trokutićima obojano plavom bojom; AD LABIN	
	<b>Suvlasnički dio: 17/445 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24)</b> kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine - STAN 2L, na prvom katu, ULAZ 4 - se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, hodnika i lođe, sa pripadajućom drvarnicom u podrumu br. 1, ukupne površine 60,75 m <sup>2</sup> , u Planu posebnih dijelova označeno trokutićima obojano tamno smeđom bojom; AD LABIN	
	<b>Suvlasnički dio: 17/445 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29)</b> kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine - STAN 2D, na trećem katu, ULAZ 4 - se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, hodnika i lođe, sa pripadajućom drvarnicom u podrumu br. 1, ukupne površine 59,65 m <sup>2</sup> , u Planu posebnih dijelova obojano bordo bojom; AD LABIN	

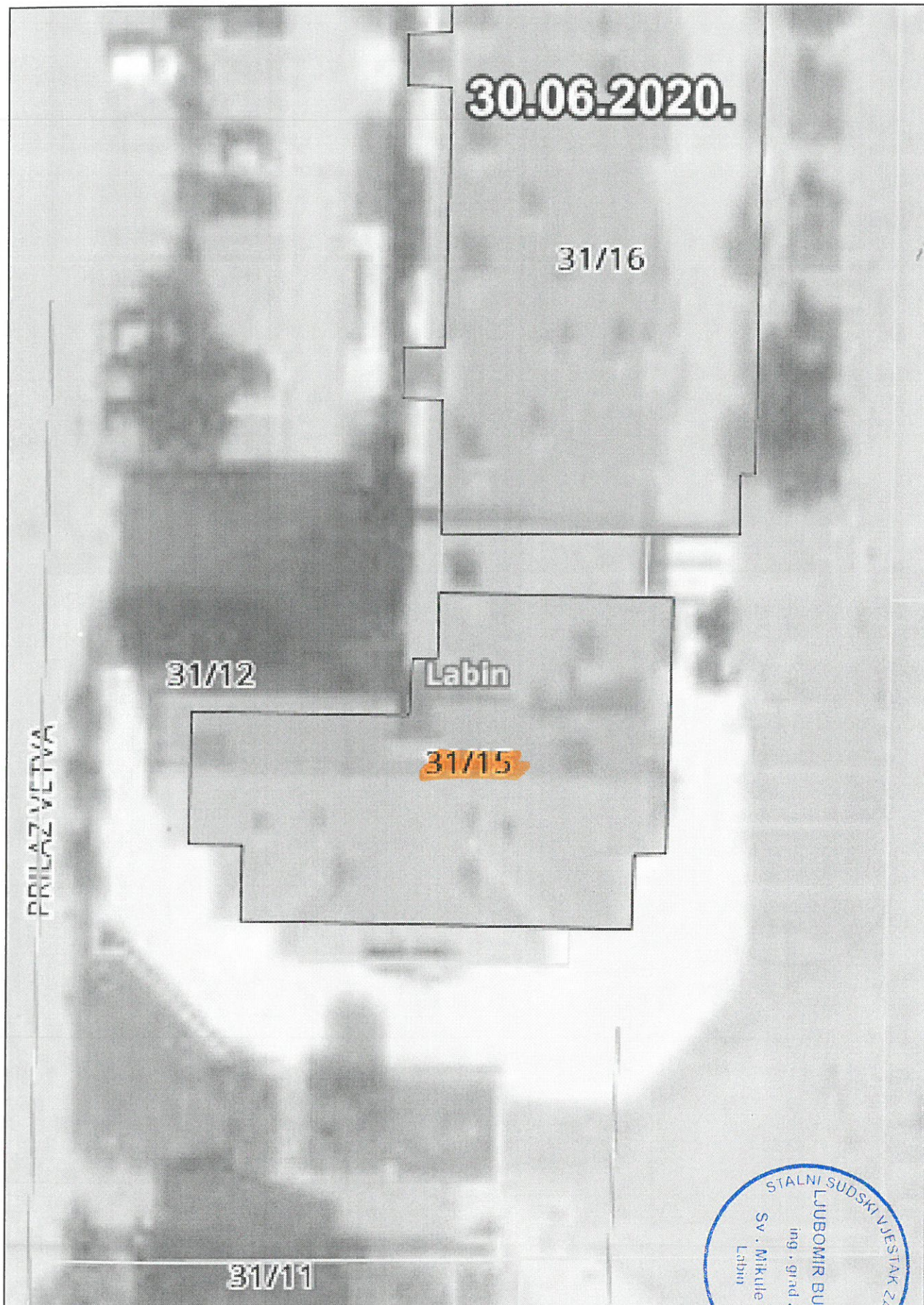
## KOPNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	nema!		

Prilagođeno se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.02.2020.



30.06.2020.

31/16

31/12

Labin

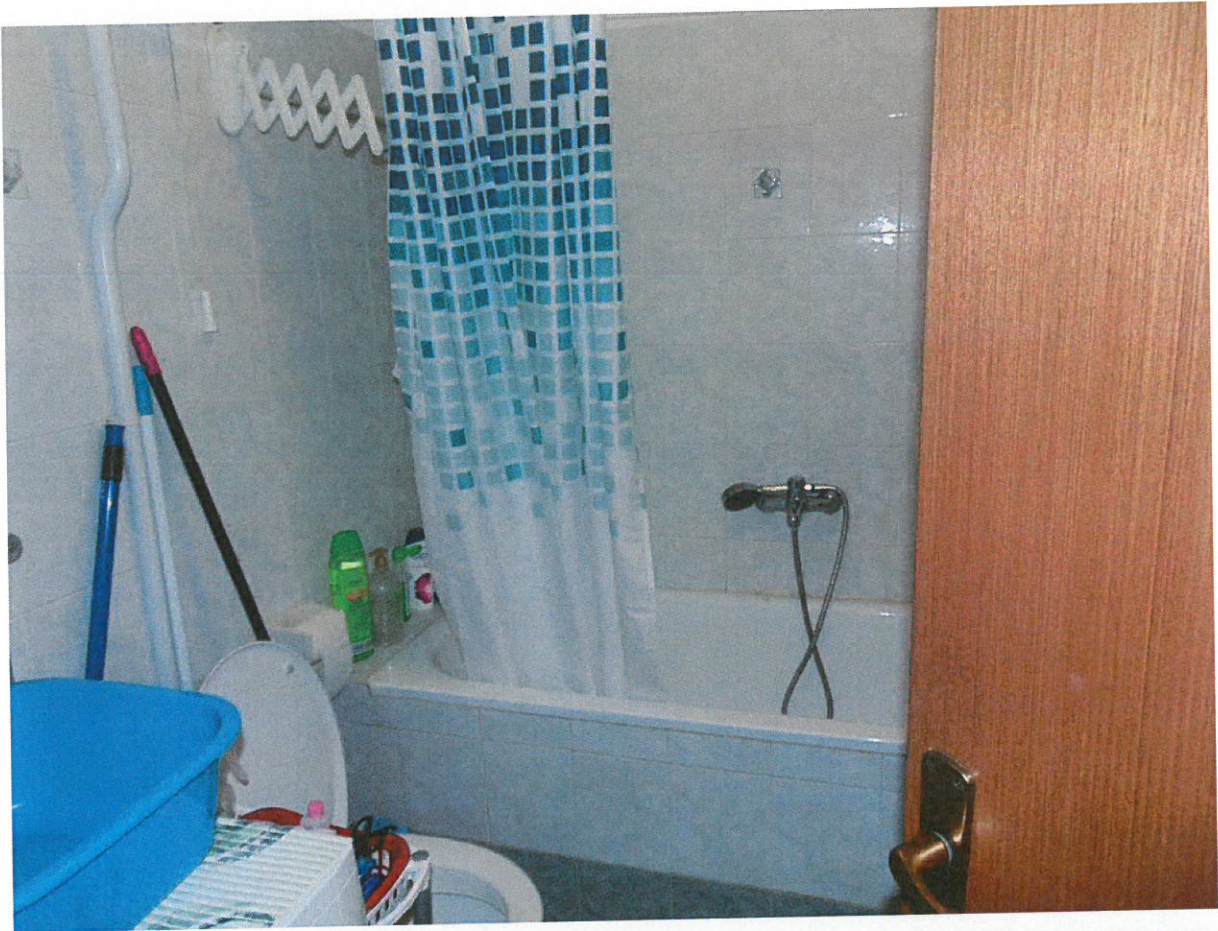
31/15

31/11

PRILAZ VETVA







STALNI SUDSKI VJESTAK ZA GRADITELJSTVO  
LJUBOMIR BURŠIĆ  
ing. grad.  
Sv. Mikule 31  
Labin



STALNI SUDSKI VJESTAK ZA GRADITELJSTVO  
LJUBOMIR BURŠIĆ  
ing. grad.  
Sv. Mikule 31  
Labin