

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
E-mail: 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



III. REVIZIJA

PROCJEMBENOG ELABORATA

TRŽNE VRIJEDNOSTI

K.Č. 1087 K.O. NOVI LABIN
(LIKVIDACIJSKI POSTUPAK PROCJENE)

U Buzetu, 21. rujna 2020. godine

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

S A D R Ž A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Zaključak – mišljenje - sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Uvod	str. 5.
5.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 5.
6.	Podaci o naručitelju	str. 5.
7.	Tržna vrijednost nekretnine	str. 5.
8.	Tržna vrijednost okućnice	str. 5.
9.	Procjena vrijednosti zgrade likvidacijskim postupkom prema podacima iz osnovnog elaborata	str. 5.
10.	Rekapitulacija troškovne vrijednosti zgrade	str. 7.
11.	Tržna vrijednost nekretnine	str. 7.
12.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 8.

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

E-mail: 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 III REVIZIJU procjemenog elaborata izrađenog 16.02.2018. godine tržišne 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 m² 1 / 1 dijela

smještene u ulici Aldo Negri kbr. 6, Labin, te iznosim mišljenje o njenoj tržišnoj vrijednosti sukladno zahtjevu naručitelja **prema stanju u vrijeme očevida 21. rujna 2020. godine i vrijednostima na dan izrade procjene.**

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 21. rujna 2020. godine.

Za predmetnu nekretninu provedena su četiri neuspješna kvalificirana natječaj za prodaju na koje nije pristigla niti jedna ponuda slijedom čega je Povjerenstvo za utvrđivanje rezultata donijelo zaključak o okončanju natječaja te zatražilo 07. rujna 2020. novu procjenu nekretnine ili reviziju zadnjeg procjemenog elaborata

Na temelju ranijih podataka i novih saznanja o ruševnosti objekta izradio sam novu procjenu likvidacijskim postupkom.

Kako se tržišna 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.

Likvidacijski postupak procjene

Sukladno čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15). za zgradu koja se može – mora odmah ukloniti tržna vrijednost utvrđuje se kao tržna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja terena i uvećana za plaćene doprinose.

Dakle, bazirano na svemu navedenom moje mišljenje o tržnoj vrijednosti nekretnine za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade ove procjene - revizije 21. rujna 2020. 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 ² Labin, Aldo Negri kbr. 6 NGP = 961,13 m ²	862.000,00 kn

862.000,00 kn

ili

114.365,62 €

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 21. rujna 2020. godine srednji tečaj NBH za NBH za **1,00 € = 7,5372300 kn.**

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

S poštovanjem.

U Buzetu, 21. rujna 2020. 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. grad.,** pristupio sam izradi REVIZIJE PROCJEMENOG ELABORATA TRŽNE VRIJEDNOSTI ZGRADNE k.č. 1087 k.o. Novi Labin, smještanje u Labinu, ul. Aldo Negri kbr. 6, izrađenog 16.02.2018. godine.

1/ Opće informacije

Nakon ponovne ekspertize zaključeno je **da je građevina ruševina** bez uporabnih svojstava

1.2. Podaci o naručitelju

Podaci o naručitelju su nepromijenjeni.

Ugovor/ narudžba

Narudžbenica od rujna 2020. godine

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Trna vrijednost zemljišta – okućnice

Tržna vrijednost k.č. 1087 k.o. Novi Labin iznosi 280,00 kn/m² odnosno ... 281,00 m² x 280,00 kn/m² = **78.680,00 kn (x 109/31/99,53 – Indeks povećanja cijena stambenih nekretnina za promatrano razdoblje 02/1018 – 09/2020) = 86.411,00 kn**

Procjena zgrade – likvidacijski postupak

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje temelji se na podatku o Etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 67/19) koju objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

Sukladno navedenom dana 01.07.2019.. godine Ministarstvo je objavilo cijenu građenja u iznosu od 6.500,00 kn po m² korisne površine stana.

Proračun građevinske vrijednosti novogradnje

Polazeći od stupnja uređenosti i izgrađenosti objekta na dan očevida slijedi proračun nove građevinske vrijednosti gospodarske građevine – upravne zgrade sa skladišnom halom

1.	Godina promatranja	rujan 2020. godina za ulazni podatak etalonske vrijednosti po jedinici mjere za stanje na dan očevida
2.	Godina izgradnja nekretnine	period 1918. – 1943.
	Rekonstrukcija	-
3.	Rekonstrukcija	-
4.	Održavanje objekta	loše
5.	Koeficijent izgrađenosti – prosječno	Fi = 105 %
6.	Cijena građenja etalona tipske građevine	6.000,00 kn / m ² neto izg. površine
7.	Jedinična cijena građenja za ovu procjenu ... Jc – (višestambena)	6.300,00 kn / m ² neto izg. površine
	Očekivani vijek korištenja	100 godina
8.	Vjerojatni vijek trajanja objekta	N = 100 - 130 godina,
9.	Apsolutni vijek trajanja zgrade	A = 250 godina

Proračun nove građevinske vrijednosti objekta :

Naziv prostorije	Bruto površina	Cijena po jedinici površine	Nova građevna vrijednost
	m ²	kn	Ng (€)

1	3	4	5 (3 x 4)
1. Zgrada	961,13	6.500,00	6.247.435,00 kn
Umanjenje zbog nedovršenosti zgrade – zgrada je ruševina			
Prema zatečenom stanju na dan očevida zgrada nema građevinsku vrijednost osim materijala (kamena, opeke, željeza itd.) koji bi preostao od rušenja			
Slijedom utvrđenog u vrijeme očevida neizgrađenost objekta iznosila je cca 100 %			
(potreba izgradnje zamjenskog objekta)			
Umanjenje Jc građenja $.6.300,00 \text{ kn} \times 1,00 = 6.5000,00 \text{ kn/m}^2 \text{ NGP}$			
2. Umanjenje	961,13	6.500,00	6.247.435,00 kn
3. Preostala vrijednost građ. materijala	961,13	150,00	144.170,00 kn
Sadašnja vrijednost zgrade			144.170,00 kn

Komunalni i vodni doprinos**Komunalni doprinos**

Komunalni doprinos Gradu Labinu za sufinansiranje izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevnom zemljištu.

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada Labina udio pojedinog investitora u troškovima izgradnje komunalnih objekata za ovaj dio naselja za gospodarske objekte iznosi $130,00 \text{ kn/m}^3$ bruto zapremine objekta.

Volumen objekta = $4.309,00 \text{ m}^3$

Obračun komunalnog doprinosa:

$\text{m}^3 \ 4.309,00$ a = $130,00 \text{ kn/m}^3$ **560.170,00 kn**

Vodni doprinos na gradnju građevine

Vodni doprinos za gradnju građevine sukladno čl. 5. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva ("Narodne novine" 107/05, 19/96, 88/98 i 150/05) i čl. 4. Uredbe o visini vodnog doprinosa ("Narodne novine" broj 19/2012 za poslovne zgrade na područne naselja iznosi $15,75 \text{ kn/m}^3$ izgrađenog volumena građevine.

Volumen objekta = $4.309,00 \text{ m}^3$

Obračun komunalnog doprinosa

$\text{m}^3 \ 4.309,00$ a = $15,75 \text{ kn/m}^3$ **67.867,00 kn**

Komunalni priključci**Komunalni priključci građevine**

Elektroenergetski priključak

Stambeno – poslovni objekt prema iskazu zz zastupnika ima cca $6 \times 5,70 = 34,20 \text{ kW}$ angažirane snage struje.

Stoga izrada elektroenergetskog priključka sa postavom brojila uključivo sa plaćanjem naknade za angažiranu snagu

$34,20 \text{ kW}$ a = $1.750,00 \text{ kn/kW}$ **59.850,00 kn**

Vodoopskrbni priključak

Prema cjeniku koji uključuje naknadu od $3.000,00 \text{ kn}$, troškove priključenja od $1.000,00 \text{ kn}$ i izgradnju vodoopskrbnog šahta (tipskog), $2.400,00 \text{ kn}$ cijena priključka sa PDV – om iznosi cca $8.000,00 \text{ kn}$

Vodoopskrbni priključak = **8.000,00 kn**

Kanalizacijski priključak

Prema cjeniku koji uključuje naknadu od $3.000,00 \text{ kn}$, troškove priključenja od $1.000,00 \text{ kn}$ i izgradnju priključnog (tipskog) šahta, $2.400,00 \text{ kn}$ cijena priključka sa PDV – om iznosi cca $8.000,00 \text{ kn}$

Kanalizacijski priključak = **8.000,00 kn**

TK priključak **0,00 kn**

Komunalni priključci ukupno:

75.850,00 kn

Izračun umanjenja vrijednosti zbog starosti objekta

Novu građevinsku vrijednost objekta potrebno je korigirati u odnosu na starost na dan kakvoće odnosno dan vrednovanja.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti (čl. 59. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravičnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevine, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine utvrđuje se prema članku 17. Pravilnika.

Kako je zbog stanja objekta – ruševnosti i oštećenja takav da je predvidivi vijek trajanja nemoguće utvrditi već je zgradu potrebno odmah ukloniti to će se procjene izraditi sukladno čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15).

Troškovi rušenja

Čišćenje terena i rušenje nosivih zidova zgrade uključivo sa temeljima , utovar i dovoz šuta na općinsku deponiju.

Obračun po m³ zida i temelja

m² 961,13

a = 75,00 kn/m²

72.085,00 kn

Rekapitulacija troškove vrijednosti građevine

1.	Građevinska vrijednost zgrade:		144.170,00 kn
	Vanjsko uređenje		0,00 kn
2.	Komunalni doprinos	+	560.170,00 kn
3.	Vodni doprinos		67.867,00 kn
4.	Komunalni priključci	+	75.850,00 kn
5.	Nedostaci i štete	+	0,00 kn
6.	Legalizacija	-	0,00 kn
		-	0,00 kn
	Ukupno građena vrijednost zgrade i radova:		847.877,00 kn

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Sukladno čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15). za zgradu koja se može – mora odmah ukloniti tržišna vrijednost utvrđuje se kao tržišna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja , odvoza i čišćenja terena i uvećana za plaćene doprinose.

Slijedom navedenog tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

1.	Građevinska vrijednost zgrade:		144.170,00 kn
2.	Vanjsko uređenje		0,00 kn
3.	Komunalni doprinos	+	560.170,00 kn
4.	Vodni doprinos		67.867,00 kn
5.	Komunalni priključci	+	75.850,00 kn
6.	Nedostaci i štete	+	0,00 kn
7.	Legalizacija	-	0,00 kn
8.	Troškovi rušenja i uklanjanja objekta	-	72.085,00 kn
9.	Tržišna vrijednost zemljišta 1087 k.o. Novi Labin	+	86.411,00 kn

Ukupno građena vrijednost zgrade i radova:

862.203,00 kn

Zaokružena tržišna vrijednost nekretnine(a) :

862.000,00 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, 21. rujna 2020. godine

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