

IZVRŠITELJ: Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje
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 kbr. 11

OIB: 19041331726

52 220 Labin

**NEKRETNINA: STAN - 9. Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -8) k.č.
1088 k.o. Novi Labin)**

LOKACIJA : Labin, Aldo Negri kbr. 5

SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE KUPOPRODAJNE CIJENE



PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽNE VRIJEDNOSTI STANA -

**9. SUVLASNIČKOG DIJELA: 1/9 - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -8)
K.Č. 1088 K.O. NOVI LABIN I ULAGANJA NAJMOPRIMCA**

U Buzetu, 28. studenog 2020. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Rekapitulacija – zaključak i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija – ovlaštenje	str. 5.
5.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 8/17-2-.. Trgovačkog suda u Pazinu	str. 6.
6.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09-.. Županijskog suda u Puli	str. 8.
7.	Uvod	str. 9.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 9.
9.	Podaci o naručitelju	str. 11.
10.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 11.
11.	Upravno pravno stanje – status (zakonitost) zatečene zgrade	str. 12.
12.	Osnovica za vrednovanje	str. 13.
13.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 13.
14.	Osnova za vrednovanje	str.13.
15.	Opis nekretnine - zgrade	str. 13.
16.	Opis stana u prizemlju zgrade - 9. Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -8) k.č. 1088 Novi Labin	str. 14.
17.	Energetski certifikat	str. 15.
18.	Ostali atributi nekretnine- regionalni položaj , infrastruktura i sl.	str. 15.
19.	Upravno pravno stanje - planski status nekretnine (čestice)	str. 16.
20.	Odstupanje u kakvoći – uvjeti i ograničenja	str. 19.
21.	Razvojno stanje grada i naselja	str. 19.
22.	Porezno stanje nekretnine	str. 19.
23.	Sadašnje korištenje i razvojni potencijal	str. 20.
24.	Zajednički dijelovi nekrčene	str.20.
25.	Pravo na posebno korištenje	str. 20.
26.	Opći dojama	str.20.
27.	Razvojni potencijal	str. 20.
28.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 20.
29.	Način izrade procjene vrijednosti stanova – apartmana i poslovnih prostora	str. 21.
30.	Podaci za procjenu stana	str. 22.
31.	Razmatranje poredbenih nekretnina	str. 22.
32.	Pristup procjeni tržišne vrijednosti stana	str. 24.
33.	Indeks cijena stambenih nekrtima na dan procjene	str. 25.
34.	Izračun tržišne vrijednosti stana na temelju postignutih cijena stanova u okruženju	str. 26.
35.	Zaključak u pogledu jedinične tržišna vrijednost nekretnine	str. 28.
36.	Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine	str. 29.
37.	Izračun tržišne vrijednosti nekretnine - stana	str. 29.
38.	Procjena vrijednosti neamortiziranih korisnih ulaganja u stan	str. 29.
39.	Izjava vještaka	str. 31.
40.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 31.
41.	Prilozi	str. 33.
42.	Foto elaborat zgrade i stana	str. 33.
43.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 1060 za k.o. Novi Labin -9. Suvlasnički dio	str. 36.
44.	Preslika posjedovnog lista broj 1607 za k.o. Novi Labin	str. 39.
45.	Izvod iz katastarskog plana za k.č. 1088 k.o. Novi Labin	str. 40.
46.		str. 42.

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

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

REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK I SAŽETAK NA OKOLNOSTI PROCJENE TRŽNE VRIJEDNOSTI STANA I ULAGANJA NAJMOPRIMCA

A/ Temeljem narudžbenice broj: 20R0000531 od 02. listopada 2020. godine GRADA LABINA zastupanog po V.d. Pročelniku Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i upravljanje imovinom Žužić Danijelom, izvršio sam procjenu nekretnine koja se definira **kao:**

1. STAN NA II. KATU ZGRADE - 9. Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -8) k.č. 1008 k.o. Novi Labin, upisan u zk. ul. 1060 za k.o. Novi Labin, stan obračunske površine 63,20 m², uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,

smješten na području Grada Labina, Labin, Aldo Negri 5, u stambenoj zgradi sa ukupno 9. samostalnih uporabnih cijelina, te iznosim mišljenje o njegovoj tržišnoj 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 tržišne vrijednosti nekretnine - stana na dan 28. studenog 2020. godine.

Tržna vrijednost nekretnine definirana je čl. 3. stavak.1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) 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.

Ujedno se podrazumijeva da prodavatelj i kupac imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine.

Nekretnina se procjenjuje kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

Podrazumijeva se da se ova procjena može koristiti u svrhu formiranja kupoprodajne cijene, svrhu rješavanja imovinsko pravnih pitanja, utvrđivanje fer cijene u poslovnim knjigama te zasnivanja založnog prava.

Ova procjena sadrži opis načine i obujam provedenih istraživanja te prezentaciju zaključka i izračun tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju.

Osobno sam obavio očevid nekretnine 07. studenog 2020. godine u prisustvu opunomoćenika naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzевši u obzir :

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost prostora,
- vrijednost stana uz dostupnost za korištenje sukladno ugovora sa zaštićenim najmoprimcem,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama ove vrste na tržištu.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine - stana za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene **28. studenog 2020. godine** procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

NEKRETNINA – RAD

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- 1. STAN NA II. KATU ZGRADE - 9. Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -8) k.č. 1088 k.o. Novi Labin, upisan u zk. ul. 1060 za k.o. Novi Labin, stan obračunske površine 63,20 m², bez tereta, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade: **466.000,00 kn****
1. Lokacija nekretnine
- 1.1. Županija Istarska
- 1.2. Grad/ Općina Grad Labin
- 1.3. Naselje Podlabin , Aldo Negri kbr. 5
- 1.4. Katastarska općina Novi Labin
- 1.5. Katastarska četica 1088 k.o. Novi Labin
-
- 1.6. Položaj stana u zgradi II. kat
2. Predmet procjene Stan stvarne korisne površine 63,20 m²
- Korisna vrijed. površina **63,20 m²**
- 2.1. Vlasnik GRAD LABIN, OIB: 19041331726, Titov trg kbr. 11, 52 220 Labin.
3. Zgrada Stambena, katnosti Pd + P + 2K etaža
- 3.1. Pravni status Zakonita zgrada i stan
- Zgrada je etažirana
- Etažni elaborat sproveden je u zemljišnim knjigama

Tržna vrijednost stana neopterećenog služnostima i drugim pravima:	466.000,00 kn
---	----------------------

- 4. Sadašnja vrijednost korisnih ulaganja na dan izrade ovog elaborata koja je najmoprimka, prema njenim riječima, uložila u stan **142.590,00 kn****
- 5. Neamortizirana korisna ulaganja na dan izrade ovog elaborata koja je najmoprimka, prema njenim riječima uložila u stan **101.852,00 kn****

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 28. studenog 2020. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,55183700**

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

S poštovanjem.

Buzet: 28. studenog 2020. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE

- **Rješenje 4 - Su 8/17-2 od 11. siječnja 2017. godine Trgovačkog suda u Pazinu.**
- **Rješenje 4 Su – 21/09-2 od 13. ožujka 2017. godine Županijskog suda u Puli**



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su 8/17-2
Pazin, 11. siječnja 2017.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi s odredbom članka 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 11. siječnja 2017. donijela

RJEŠENJE

I. ANTE BANDIĆ, ing. građ. iz Buzeta, Naselje Goričica 4, OIB: 66817810421, imenuje se stalnim sudskim vještakom područja graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 11. siječnja 2017. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 11. siječnja 2017., imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Ante Bandić, ing. građ., podnio je ovom sudu zamolbu za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja. Uz zamolbu imenovani je priložio životopis; dokaz uplate sudske pristojbe, dokaz o zdravstvenoj sposobnosti, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, popis i potvrde o stručnom usavršavanju, te rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 4 Su-462/12 od 21. siječnja 2013. i od 12. siječnja 2015. Iz priloženih rješenja vidljivo je da je Ante Bandić već imenovan stalnim sudskim vještakom za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovanog i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovani već obavlja posao stalnog sudskog vještaka kod Trgovačkog suda u Rijeci, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana Labinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjeka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ante Bandić, Naselje Goričica 4, Buzet
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu,
4. Arhiva, ovdje





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-21/09-
Datum: 13. ožujka 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po sucu Iztoku Krbecu, koji po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH obavlja poslove sudske uprave, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I ANTE BANDIĆ, ing. građevinarstva, OIB:66817810421, od oca Marka, rođen 01. veljače 1959., iz Buzeta, Naselje Goričica 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom **struke graditeljstvo i procjene nekretnina.**

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ante Bandić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 4. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Ante Bandić, Buzet, Naselje Goričica 4
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika – po konačnosti
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

A/ UVOD

Temeljem narudžbenice broj: 20R0000531 od 10. listopada 2020. godine GRADA LABINA zastupanog po V.d. Pročelniku Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i upravljanje imovinom Žužić Danijelu, izvršio sam procjenu nekretnine koja se definira kao 9. Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -8) k.č. 1088 k.o. Novi Labin, upisan u zk. ul. 1060 za k.o. Novi Labin, stan obračunske površine 63,20 m² na drugom katu stambene zgrade, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Tržna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) 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.

Prihativši se vještačenja dana 12. ožujka 2020. godine izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti predmetne nekretnine (zgrade i stana) te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

1. OPĆI PODACI

1.1. Podaci o predmetu procjene

Vrsta predmeta procjene:

1. STAN NA II. KATU ZGRADE - 9. Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -8) k.č. 1008 k.o. Novi Labin, upisan u zk. ul. 1060 za k.o. Novi Labin, stan obračunske površine 63,20 m², uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Adresa zgrade u kojoj se nalaze nekretnine za koje se radi ovaj elaborat:
Grad Labin, Podlabin, Aldo Negri kbr. 5

Katastarska općina, katastarska četica i zk. ul. predmeta procjene:

Katastarska općina:	Novi Labin
Katastarska četica:	1088
Zemljišnoknjižni uložak:	1060
Suvlasnički udio:	Suvlasnički udio redni broj 9

Katastarska općina, katastarska četica i posjedovni list predmeta procjene:

Katastarska općina	Novi Labin
Katastarska četica	1088
Broj posjedovnog lista	1607

Podaci iz zemljišne knjige (gruntno stanje):

STAN – koji se definira kao 9. Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -8) k.č. 1008 k.o. Novi Labin, stan obračunske površine 63,20 m², dolazi upisan u zk. ul. 1060 za k.o. Novi Labin koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Labin, sa upisom vlasništva na ime i u korist naručitelja u cijelosti.

U teretovnici (C) zemljišnoknjižnog uložka ove nekretnine – stana, na dan vrednovanja nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine za koju se radi ovaj elaborat.

U teretovnici (C) zemljišnoknjižnog uložka ove nekretnine i stana, na dan vrednovanja nije priležila nit zabilješka u pogledu posjedovanja građevinske ili uporabne dozvole

Napomena:

Nekretnine se procjenjuju prema podacima sa javno dostupnih portala, dokumentaciji koju je vještaku stavio na raspolaganje naručitelj i očevidom utvrđenim podacima.

Naručitelj je vještaku predočio:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Labin , zk. ul. 1060 za k.o. Novi Labin
2. Kopiju katastarskog plana za k.č. 1088 k.o. Novi Labin,
3. Posjedovni list, Internet izvadak, broj 1607 za k.o. Novi Labin

Stan – predmet procjene na dan očevida bio je u funkcionalno ispravnom stanju, dovršen i useljen.

Podaci iz katastra zemljišta:

Katastarska četica 1088 k.o. Novi Labin dolazi upisana u posjedovnom listu broj 1607 za k.o. Novi Labin koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Labin , kao posjed :

- GRAD LABIN , OIB:19041331726, Titov trg kbr. 11, 52 220 LABIN, u 2 / 9 dijelova.

Na kopiji katastarskog plana zgrada u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat ima oznaku 1088 k.o. Novi Labin - zgrada, dvorište i cisterna u površini od 251 m².

Kopija Katastarskog plana

Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana koju je vještaku dostavio zz naručitelja katastarska četica 1088 k.o. Novi Labin je prikazana oblikom i brojanom katastarskom oznakom.

Posjed:

Stan na dan očevida u posjedu je držala najmoprimka Sabrina Štemberga Vidak.

Rekonstrukcija:

Utvrđena.

Tijekom očevida najmoprimka Sabrina Štemberga Vidak je izjavila da je vršio znatnija ulaganja u podmetni stan koja ću sukladno narudžbi – nalogu procijeniti u daljnjem dijelu ovog elaborata.

Stan – predmet procjene.

Prema izmjeri na licu mjesta stan čine slijedeće prostorije i prostori:

R. b.	Prostorija	Dimenzije	Površina	visina
1.	Ulaz - hodnik	133 x 197	2,62	274 cm
2.	Hodnik	171 x 4,16 + 0,90 x 0,54	7,60	274 cm
3.	D. boravak	430 x 428	18,40	274 cm
4.	Kupaonica	283 x 185	5,24	274 cm
5.	Soba 1	274 x 309	8,47	274 cm
6.	Soba 2	205 x 382 + 95 x 90	8,69	274 cm
7.	Soba 3	355 x 320	11,36	274 cm
	Ukupno:	-	62,38	170,92 m ³

Napomena:

Stanje zgrade :

Predmet procjene je stan kojeg čine: ulaz, hodnik, d. boravak sa kuhinjom, kupaonica i tri sobe.

Katnost stambene građevine je Pd+P+2K.

Stambena zgrada je organizirana tako da se u prizemlju nalaze tri a na ostalim etažama po dvije samostalne cjeline- stanovi odnosno poslovni prostori.

Svi etažni dijelovi maju pristup sa unutarnjeg stepeništa .

Fasadni zidovi zgrade i stana su od kamena debljine 55,0 cm, obostrano ožbukani i ofarbani.

Unutarnji nosivi zidovi su zidani opekom u produžnom mortu, debljine su 20,0 cm, obostrano ožbukani.

Međukatne konstrukcije su od drvenih gređica i dasaka sa ožbukanim podgledom.

Konstrukcija krova je izvedena kao: drvene gređice, daščane ispune, krovna ljepenka, i toplinska izolacija.

Pokrov je od crijepa. Krov zgrade je novijeg je datuma.

Izvedena je također i nova limarija od pocinčanog lima - vertikalni i horizontalni oluci.

Korisna visina svih prostorija zgrade iznosi od 280 - 300 cm.

Pregradni nenosivi zidovi izvedeni su od šuplje opeke, a ponegdje od gipskartonskih ploča.

Svi ugrađeni elementi su klasični.

Svi unutarnji zidovi i plafoni su grubo i fino žbukani i obojeni disperzivnim bojama.

Zidovi u kupaonicama obloženi su keramičkim pločicama, a u kuhinji uz radne plohe do visine 1,6 m od poda. Fasada objekta je grubo i fino žbukana sa završnom plemenitom bojom. Podovi prostorija obrađeni su teracom i daskama odnosno laminatom i parketom, u kupaonicama keramičkim pločicama.

Na vanjskim otvorima stana zatečena je drvena, PVC i AL stolarija.

Građevinska stolarija unutarnja je drvena - tipska

Zaštita od insolacije izvedena je griljama, a od insekata ponegdje komaricama.

Građevina je priključena na električnu, vodovodnu, kanalizacijsku te telefonsku mrežu.

Ostala oprema kupaonice:

- sanitarni elementi : bojler, kada, umivaonik, WC školjka sa vodokotlićem
- el. brojilo

Stanovi su priključeni na dimovodne kanale.

Ventilacija je izvedena u svim prostorijama koje nemaju prirodnu ventilaciju preko prozora.

Stanovi su priključeni su na :

- javnu vodoopskrbnu mrežu,
- javnu kanalizacijsku mrežu naselja,
- NN mrežu naselja,
- TK mrežu i
- zajednički antenski priključak.

Vlasništvo:

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na procjenjivanom nekretninom.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu procjenjivane nekretnine date su prema dokumentaciji sa javno dostupnih portala i izjavi ZZ naručitelja elaborata odnosno procjene.

Prema ranije navedenom zemljišnoknjižnom uložku vlasništvo nad stanom uknjiženo je na ime i u korist naručitelja u cijelosti.

Teretni list:

U Teretovnici (C) zemljišno knjižnog uložaka za stan – 8. Suvlasnički dio, na dan vrednovanja nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost procjenjivanog stana.

1.2. Podaci o naručitelju

GRAD LABIN
Titov trg 11
OIB: 19041331726
52 220 Labin

Ugovor/ narudžba:

Narudžbenica broj: 20R0000531 od 08.10. 2020. godine.

1.3. Podaci iz narudžbe i realizacije :

Svrha izrade vještačenja:

Rješavanje imovinsko pravnih pitanja – kupoprodaja.

Dan vrednovanja: 28. studenog 2020. godine.

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće: 28. studenog 2020. godine.

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine – nekretnina koje je mjerodavno za procjenu njene tržišne vrijednosti.

Dan obilaska nekretnine: 07. studenog 2020. godine.

Opseg obilaska nekretnine:

Obavljen je vanjski i unutrašnji pregled stambenog objekta te stana koji je predmetom procjene.

Sudionici u obilasku.

ZZ Naručitelja i najmoprimka gospođa Sabrina Štemberga Vidak.

Korišteni dokumenti :

Naručitelj je vještaku za potrebe izrade ovog izvještaja predočio dokumentaciju navedenu u ranijem dijelu ovog elaborata.

Upravno pravno stanje – status (zakonitost) zatečene zgrade

K.č. 1088 k.o. Novi Labin

Zgrada 1088 k.o. Novi Labin uknjižena je sa zabilješkom nadležnog katastarskog ureda od 30. studenog 2011. godine da je izgrađena prije 15.02. 1968. godine , što se smatra uporabnom dozvolom temeljem važećeg o gradnji.

Slijedom navedenog činjenicom da je zgrada evidentirana prije 15.02. 1968. godine može se zaključiti da se je zgrada u smislu članka 3. stavak. 1. točka 23. Zakona o gradnji, NN 153/13 i 20/17, 39/19 I 125/19 smatra postojećim - zakonitim objektom a tako i stan za kojega se radi ovaj elaborat.

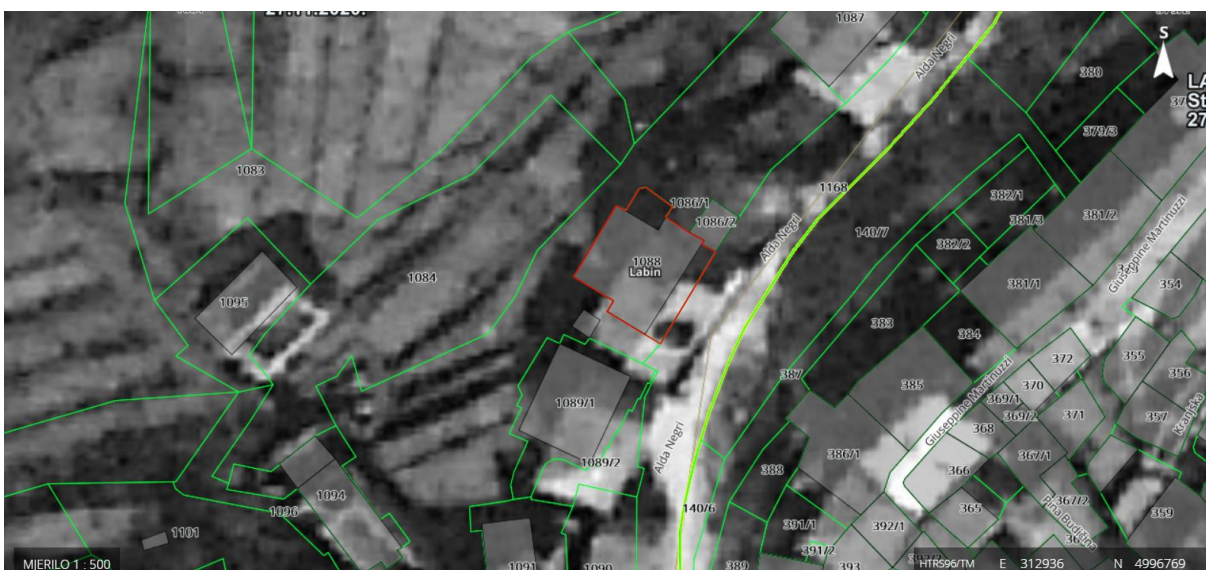
Ortofoto položaj nekretnine – stanje na dan vrednovanja

Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>

K.č. 1088 k.o. Novi Labin – sadašnje stanje



K.č. 1088 k.o. Novi Labin - stanje prije 15.02.1968. godine



Suradnici na izradi ovog izvještaja:

Nitko.

1.4. Osnovica za vrednovanje:

Osnovica za vrednovanje nekretnine su odgovarajuće odredbe i smjernice pozitivnih zakonskih propisa Republike Hrvatske, podzakonski akti, propisi, odluke i normativi

1.5. Propisi i literatura za izradu nalaza

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti nekretnine rađena je korištenjem slijedeće:

1.5.1. regulative :

- 1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19,
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19,
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Labina,
- 6) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Labina,
- 7) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 8) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 9) Međunarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
- 10) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

1.5.2. literature:

- 1) Vladimir Krtalić (Zagreb, svibanj 2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb, svibanj 2007.
- 2) Urluh, Mjčića (Zagreb, 2016. godina) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Berislavićeva 1.
- 3) Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji (Institut IGH d.d. Zagreb)
- 4) Indeks cijena stambenih nekretnina (DSZ Zagreb - izvor www.dzs.hr)

1.6. Osnova za vrednovanje:

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama i to:

1. Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15.
3. Međunarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),

Osnovica za vrednovanje temelji se i na podacima prikupljenim tijekom očevida, izjavama zz naručitelja, identifikaciji te podacima iz zemljišno – knjiženog i katastarskog operata.

2. Opis nekretnine

2.1. Opis zgrade na k.č. 1088 k.o. Novi Labin

Građevina je dvokatnica sa suterenom, sagrađena masivnim načinom gradnje korištenjem kamena i glinenih blokova za zidanje nosivih zidova $d = 55 - 65$ cm, opek NF za zidanje pregradnih $d = 20$ cm i nenosivih zidova $d = 12$ cm, drveta za međukatnu i dvostrešnu krovnu konstrukciju te crijepa za pokrov.

Građevina je uknjižena u katastarskom operatu i gruntovnici Općinskog suda u Pazinu, Zemljišno – knjižnog odjela Labin.

Konstruktivni sistem zgrade čini masivno zidan sklop nosivih zidova na koje se oslanja međukatna, stropna i krovna konstrukcija zgrade.

Krovište zgrade izvedeno je kako je veće napomenuto kao dvostrešno krovište sa drvenom krovnom konstrukcijom i pokrovom od crijepa.

Zgrada nema lift.

Zidovi zgrade su obostrano žbukani i obojani.

Pročelje zgrade je obrađeno klasičnom žbukom.

Pregradni nenosivi zidovi zgrade građeni su opekom NF, obostrano žbukani a u mokrim čvorovima – sanitarijama i u kuhinjama uz kuhinjske elemente dodatno obrađeni i keramičkim pločicama.

Podovi prostorija unutar zgrade su završno obrađeni parketom, laminatom i keramičkim pločicama i teracom u hodniku i stubištu.

Unutarnje stubište pristupom servisira sve samostalne cjeline unutar zgrade.

Vanjski otvori zgrade zatvoreni su standardnom drvenom te PVC i AL stolarijom, ovisno od stana do stana. Zaštita od insolacije i atmosferilija na većini prozora izvedena je griljama.

Zgrada i stanovi posredno imaju standardni razvod instalacija struje snage i rasvjete, sanitarnog razvoda vode, kanalizacije i TK instalacija.

Krov

Nosiva krovna konstrukcija izvedena je kao dvostrešno krovšte sa drvenom krovnom konstrukcijom i pokrovom od crijepa.

Na krovštu zgrade nalazi se krovna kućica.

Namjena

Prema zatečenom na dan očevida i uknjiženom stanju zgrada je pretežito stambene namjene.

Uređenje okoliša

Zgrada svojim tlocrtom skoro u cijlnosti pokriva okućnicu – zemljište na kojemu je sagrađena.

U okućnici zgrade nalazi se cisterna za vodu koja se više ne koristi te dio neizgrađenog zemljišta.

Samo manji dio okućnice je hortikulturno uređen.

2.2. Opis stana

Predmet procjene je stan kojeg čine: ulaz, hodnik, d. boravak sa kuhinjom, kupaonica i tri sobe.

Stan se nalazi na II. katu zgrade i ima direktan pristup na unutarnje stubište.

Stan je prosječnog uređenja što podrazumijeva podove obložene laminatom i keramičkim pločicama samo u kupaonici, žbukane i obojana zidove odnosno u kuhinji uz kuhinjske elemente i kupaonici obložene keramičkim pločicama

Unutarnja stolarija stana je drvena – nova.

Vanjska stolarija je od PVC i ostakljenjem termopan staklom.

Zaštita od insolacije izvedena je AL griljama, a od insekata komaricama.

Sanitarna oprema je standardna: bojler, kada, umivaonik, WC školjka sa vodokotlićem

Stan ima priključak na dimovodni kanal kao i ventilacijski kanal za prostorije bez prozora

Stan ima važeće priključke na :

- javnu vodoopskrbnu mrežu,
- javnu kanalizacijsku mrežu naselja,
- NN mrežu naselja,
- TK mrežu i
- zajednički antenski priključak.

U načelu stan je prosječnog uređenja i opreme.

Opći dojam stan

Opći dojam stana je zadovoljavajući za zatečeno stanje dovršenosti.

Na dan očevida, stan su činile slijedeće prostorije:

R.b.	Prostorija	Tlocrtna površina prostorije - dimenzije	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije - prostorija
Bro.	Naziv	m ²	m ¹		Prilog 1. Pravilnika	m ³

Prizemlje

1.	Ulaz - hodnik	133 x 197	2,74	1,00	2,62	-
2.	Hodnik	171 x 4,16 + 0,90 x 0,54	2,74	1,00	7,60	-
3.	D. boravak	430 x 428	2,74	1,00	18,40	-
4.	Kupaonica	283 x 185	2,74	1,00	5,24	-
5.	Soba 1	274 x 309	2,74	1,00	8,47	-
6.	Soba 2	205 x 382 + 95 x 90	2,74	1,00	8,69	-
7.	Soba 3	355 x 320	2,74	1,00	11,36	-

Ukupno:		62,38			62,38	170,92 m³
----------------	--	--------------	--	--	--------------	-----------------------------

Napomena.

Za potrebe procjene vrijednosti građevina, površine prostora u stanovima se definiraju i proračunavaju prema postupcima iz Hrvatske norme HRN ISO 9836:2011 za površinu i obujam građevina sukladno članku 5. i Priloga 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15.

U daljnjem dijelu elaborata za izračun tržišne vrijednosti stana koristiti ću površinu stana iz zemljišnoknjižnog izvotka - **63,20 m²**

Energetski certifikat

Za stan za naručitelja vještaku nije predočio energetski certifikat.

Prema čl. 24. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), vlasnik zgrade ili njenog posebnog dijela za koji se izrađuje energetski certifikat dužan je prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing za zgradu odnosno njen posebni dio pribaviti energetski certifikat

Međutim obzirom na stanje i vrijeme izgradnje stambene zgrade pretpostavka ovog elaborata je da zgrada i stan imaju srednji energetski razred.

Napomena 1.

Ukoliko se zgrada, stan, garaža ili poslovni prostor prodaju u ovršnom postupku, diobi ili se prijenos vlasništva vrši radi osiguranja novačen tražbine ne postoji obveza ishođenja energetskog certifikata.

2.3. Regionalni položaj naselja – grada

Regionalni položaj grada:	Regionalni položaj Labina je dobar.
Veći gradovi u okruženju:	Podjednako blizu .
Prilazne ceste:	Dobre
Željeznička postaja:	Pula, Pazin, cestovna udaljenost cca 33-43 km
Autobusni kolodvor	Labin, cestovna udaljena cca 0,6 km
Zračna luka:	Zračna luka Pula, cestovna udaljena cca 40 km.

2.4. Lokalni položaj nekretnine:

Mikrolokacija:

Mikrolokacija nekretnine je pretežito stambene namjene.

U okruženju nekretnine nalazi se sva komunalni i urbana infrastruktura.

Objekt je pješачki i automobilski dobro pristupačan.

Vrsta gradnje u ulici i gradskoj četvrti:

Pretežito višekratne građevine, stambene i stambeno – poslovne namjene kao i zgrada u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat.

Neželjeni učinci:

Okućnica zgrade je relativno mala.

Gustoća stanovanja iznad prosjeka.

Topografija nekretnine:

Prema vizualnoj ocjeni - procjeni kosa.

Položaj nekretnine moguće je iščitati priložene ortofoto snimke sa uklopljenim katastarskim planom.



2.5. Izgled i oblik

Zgrada:

Sagrađena kao slobodnostojeći objekt, etažnosti Pd+P+2K, klasičnog arhitektonskog oblikovanja, sagrađena unutar okvirnih gabarita cca 1500 x 1600 cm.

Okućnica:

Okućnica zgrade u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat je izgrađena – Kig = 0,90.

Okućnica je relativno mala za ovakav tip izgradnje, gustoća stanovanja je iznad prosjeka.

Pristupni put do zgrade popločen je kamenim kockama i ima nogostup uz zapadni rub kolnika.

2.6. Infrastruktura, zemljište i dr.

Vrsta ulice:

Cesta sa umjerenim do srednjim prometom.

Konstrukcija ulice:

U potpunosti izgrađena, kolnik opločen kamenim kockama.

Priključci zgrade:

Zgrada ima važeće - aktivne komunalne priključke na NN mrežu,

vodoopskrbnu mrežu, kanalizacijsku mrežu i TK mrežu naselja.

Dispozicija otpadnih voda iz zgrade i stanova rješenja je priključkom ja javnu kanalizacijsku mrežu Grada Labina.

Rubi uvjeti čestice:

Utvrđeni i vidljivi na terenu.

Granice čestice su na vidljive i utvrđene linijom vanjskih zidova zgrade i ogradnim zidovima okućnice.

Tlo, podzemne vode:

Prema vizualnoj procjeni porodno tlo, pretežito kamenitog porijekla sa pokrivkom od humusa.

Zagađenja tla:

Nije testirano niti je zabilježeno.

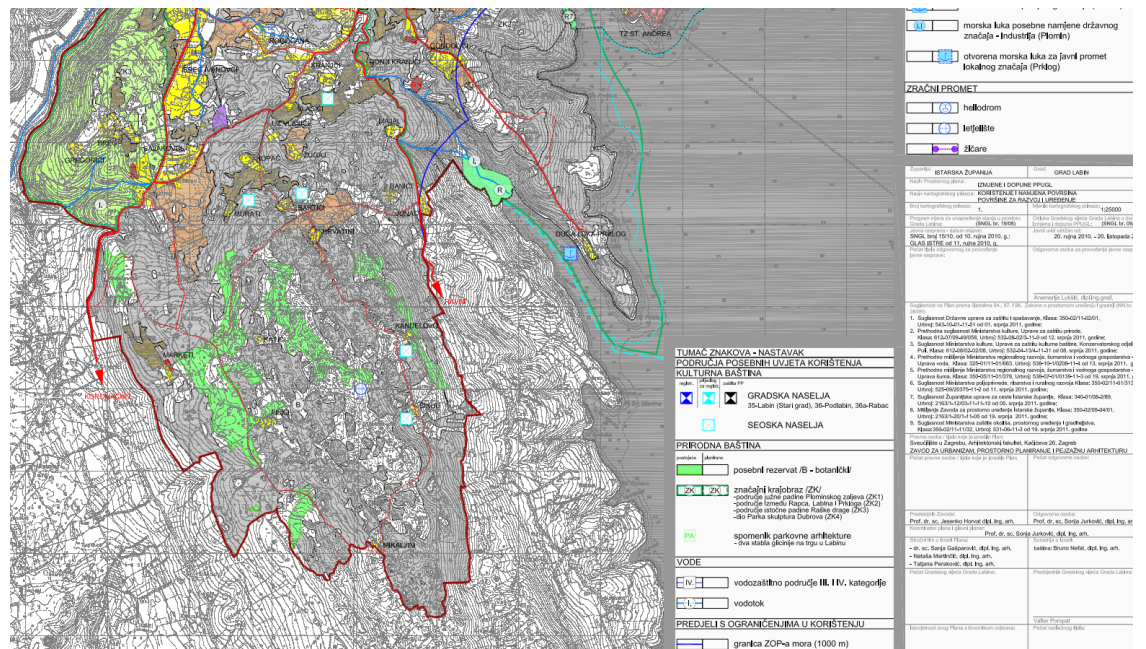
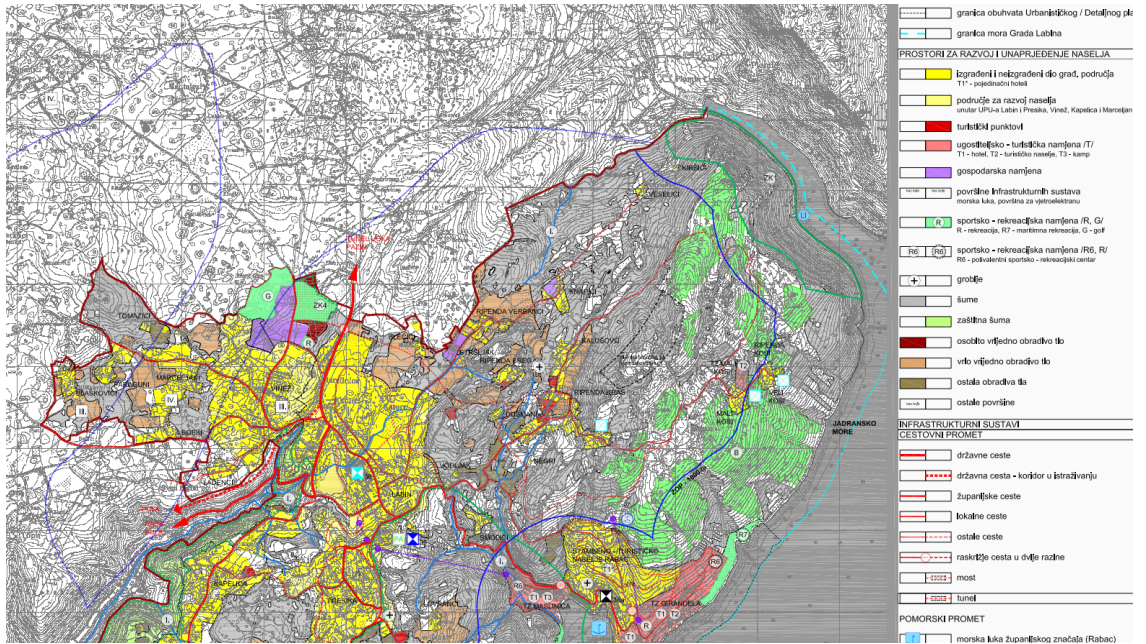
Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište nezagađeno odnosno čisto.

2.7. Upravno pravno stanje, status – vrsta i mjera građevinskog korištenja

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Labina (<http://www.labin.hr/prostorni-plan-uredjenja-grada-labina>) k.č. 1088 k.o. Novi Labin) definirana je kao građevinsko zemljište sa namjenom izgradnje stambenih, stambeno – poslovnih i ugostiteljsko – turističkih građevina.

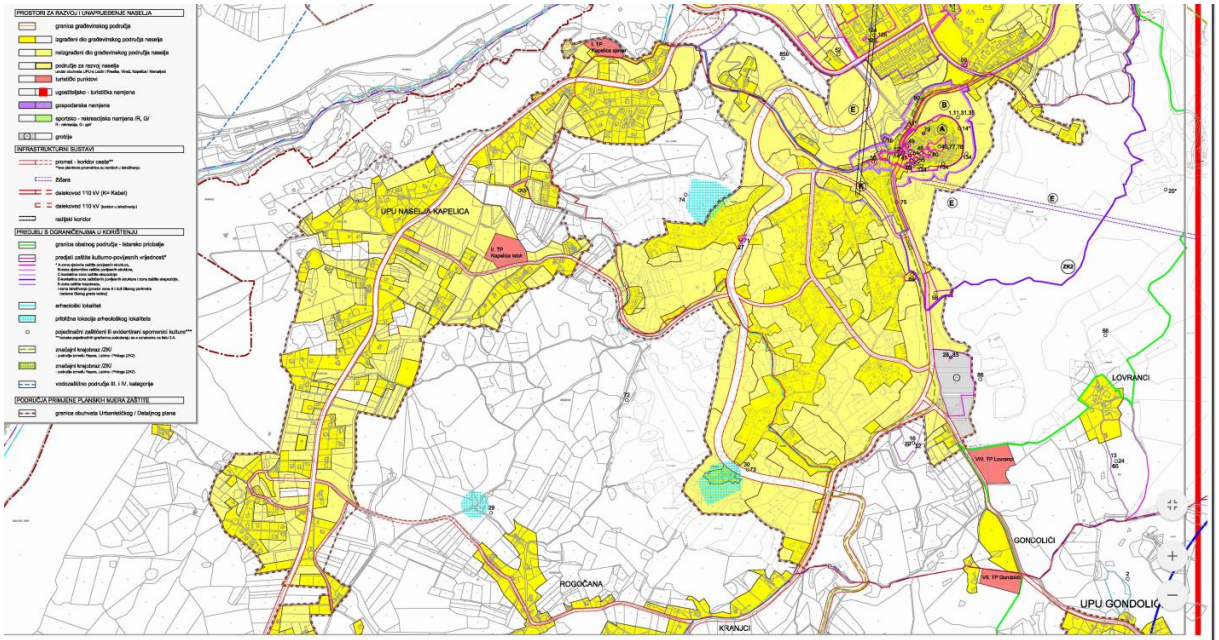
Kartografski prikaz 1. – Korištenje i namjena površina

Izvor: http://www.labin.hr/Files/201605/_1_ID_Namjen.pd

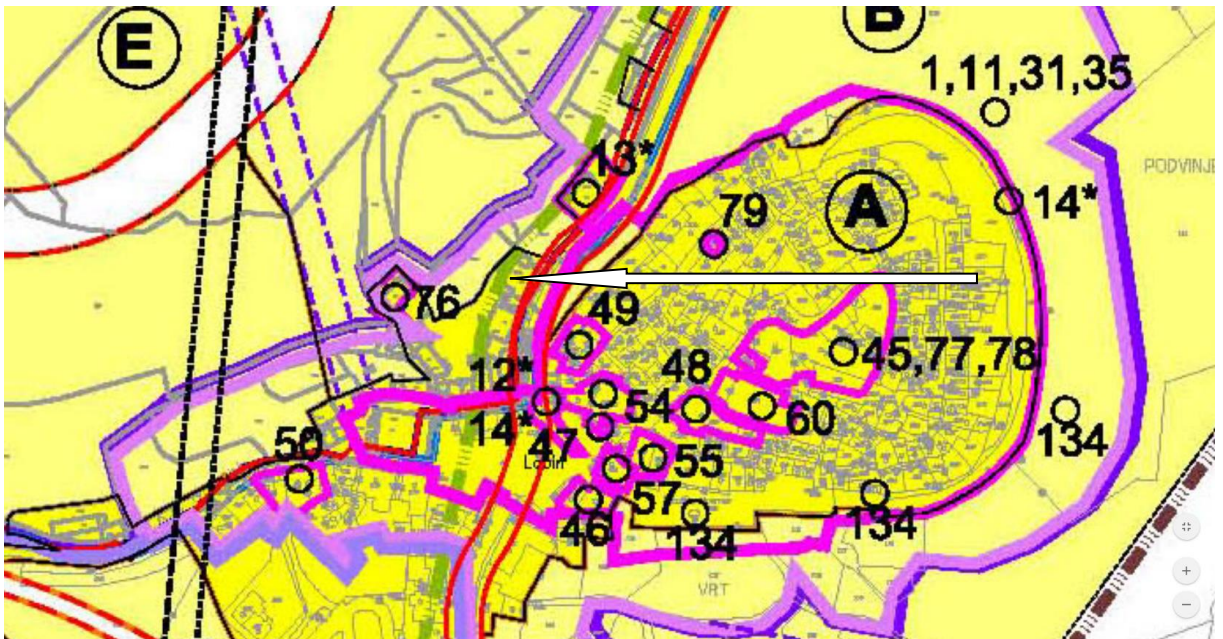


Gradevinsko područje gradske aglomeracije grada Labina

Izvor: <http://www.labin.hr/Files/201605/GP%204-GRADSKA%20AGLOMERACIJA.pdf>



Detalj



Legenda:

PROSTORI ZA RAZVOJ I UNAPRJEĐENJE NASELJA

	granica građevinskog područja
	izgrađeni dio građevinskog područja naselja
	neizgrađeni dio građevinskog područja naselja
	područje za razvoj naselja unutar obuhvata UPU-a Labin i Presika, Vinež, Kapelica i Marceljani
	turistički punktovi
	ugostiteljsko - turistička namjena
	gospodarska namjena
	sportsko - rekreacijska namjena /R, G/ R - rekreacija, G - golf
	groblje

Izvor: <http://www.labin.hr/Files/201605/GP%204-GRADSKA%20AGLOMERACIJA.pdf>

Sukladno utvrđenom namjena stana je je kompatibilna sa namjenom područja određenom prostorno planskom dokumentacijom Grada Labina .

2.8. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja:

Registrirana i neregistrirana prava: Ograničenja u korištenju nekretnine – nekretnina prema ZK stanju nisu utvrđena.

Vanknjižno ograničenje korištenja: Stan je iznajmljen - pravo korištenja ima najmoprimka sa slobodno ugovorenom najamninom.

2.9. Razvojno stanje naselja – grada:

Razvojno stanje: Razvojno stanje naselja Podlabin , Aldo Negri kbr. 5, je dobro.

2.10. Porezno stanje:

Porezno stanje nekretnine:

Na stjecanje vlasništva plaća se porez na dodanu vrijednost (PDV) :

1. na tržišnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja) ,
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržišne vrijednosti građevine ili njezinih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,
4. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
5. na građevinsko zemljište prema posebnim propisima o gradnji.
6. na tržišnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja) ,
7. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
8. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržišne vrijednosti građevine ili njezinih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,
9. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
10. na građevinsko zemljište prema posebnim propisima o gradnji.

PDV se ne plaća na :

1. isporuke (promet) građevine i njihovih dijelova ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo više od dvije godine,
2. na negrađevinska i poljoprivredna zemljišta.

Porezna osnovica:

Prilikom stjecanja nekretnina javnim natječajem, javnom prodajom ili u stečajnom postupku, diobom i slično ... porezna osnovica je vrijednosti što ju je stjecatelj dao ili platio za stečenu – kupljenu nekretninu.

11. U vrijeme procjene PDV iznosi je 25% a porez na promet nekretnina 3%.

2.11. Sadašnje korištenje i najamno stanje:

Sadašnje korištenje:

Stan Na dan očevida stan je bio primjeren za stanovanje.

Najam: Na dan očevida temeljem Ugovora o najmu stana stan je koristila najmpripravka sa slobodno ugovorenom najamnikom.

3. Zajednički dijelovi nekretnine:

Zajednički dijelovi nekretnine:

Zajednički dijelovi nekretnine su : temelji, podrum, dimnjaci, nosivi zidovi, (fasadni i nosivi), stropne konstrukcije, nenastanjivo potkrovlje, unutrašnje stubište, vanjski priključci zgrade na komunalnu infrastrukturu kao i zemljište ispod zgrade.

4. Pravo na posebno korištenje:

Pravo na posebno korištenje:

Pravo na posebno korištenje stana nisu utvrđena.

Prihod od zajedničkog vlasništva:

Prihod od zajedničkog vlasništva nije utvrđen.

Pričuva / fond za održavanje:

Uspostavljen koliko je vještaku poznato.

5. Opći dojam cijelog objekta:

Opći dojam cijelog objekta:

Opći dojam cijelog objekta je zadovoljavajući.

6. Opći dojam nekretnina za koje se radi ovaj elaborat:

Opći dojam stana je dobar.

7. Razvojni potencijal- mogući način korištenja:

Mogući način korištenja nekretnine – nekretnina definiran je namjenom i okruženjem - stanovanje, iznajmljivale tijekom turističke sezone ukoliko se kategorizira kao apartman, poslovna tiha uslužna djelatnost i djelatnost koja se može obavljati u stanu.

Sve relativno čiste poslovne i uslužne djelatnosti koje nemaju štetnih emisija u okoliš.

ODREĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1/ Uvod

Tržna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) 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.

Za izradu pojedine procjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15, i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), preporuča korištenje jedne od slijedećih propisnih metoda:

- poredbene metode,
- prihodovne metode i/ ili
- troškovne metode.

Metoda se odabire prema vrsti pojedine nekretnine uzimajući u obzir odrednice Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te raspoložive podatke.

Tržna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Ukoliko se koristi više metoda jedna je osnova a ostale služe za potporu ili provjeru rezultata (članak. 23. točka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Metode procjene tržne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

a/ Poredbene metoda – za zemljište, stanove, poslovne prostore, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata.

b/ Prihodovan metoda – za nekretnine na kojima se nalaze najamne nekretnine , gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

c/ Troškovna metoda - za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Poredbena metoda

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća , kuća u nizu, stanova , garaža, pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, plovnih prostora i slično, a temelji se na poredbi nekretnine za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine), koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Prihodovan metoda

Prihodovna metoda je temeljena na godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti uslijed temeljem zakupa ili najma na tržištu (čl. 43. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina , NN 105/15), a koristi se prvenstveno za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina na kojima se nalaze najamne nekretnine , gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti umanjuje se za troškove gospodarenja ili kapitalizira pomoću multiprikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrtu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama ne nekretnine i vrijednosti prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine (čl. 4. stavak 1. točka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Troškovna metoda

Troškovna metoda temelji se na izračunu troškova građenja, po današnjim standardima i zahtjevima stanovanja, građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu građevine, ugrađene i primijenjene materijale za gradnju, tehnologiju građenja i opremu procjenjivanje građevine..

Troškovna vrijednosti procjenjivane nekretnine dolazi iz troškovne vrijednosti novogradnje umanjene za starost i nedostatke , pripadajuće uzgredne (prateće) troškove i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje poredbenom metodom.

Ovas metoda prvenstveno je premjerana za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugo objekti kojima svrha nije ostvarivanje prihoda posebno za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Troškovna metoda može se koristiti i kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metode vodi do ostatak vrijednosti nakon odbitka navedenih troškova rekonstrukcije i modernizacije.

Troškovna metoda koristiti se i kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda prilagođava se tržištu (čl. 25. Pravilnika ..) koeficijentom za prilagodnu koji se izvodi iz odnosno prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima istih nekretnina.

Likvidacijski postupak procjene vrijednosti

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.

Način izrade procjene vrijednosti stanova, apartmana i poslovnih prostora

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), razrađene su metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Tako Pravilnik prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje predlaže primjenu propisane prikladne metode, u konkretnom slučaju je to poredbena metoda koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovakvih nekretnina (stanova i poslovnih prostora).

Poredbenom metodom procjena vrijednosti određuje se poredbenom metodom iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Podatke o kupovinama pribavio sam sa portala <https://nekretnine.mgipu.hr>

Zbog odstupanja u obilježjima i općim vrijednosnim odnosima procjenjivane i poredbenih nekretnina za izračun održivog prihoda koristiti će se postupci:

- međuvremenskog izjednačenje cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme zaključana ugovora o zakupu poredbenih nekretnina.

Za ovaj postupak koristiti ću se podacima portala Državnog zavoda za statistiku koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena stambenih nekretnina od 2008. godine.

- interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju podudarna obilježja (lokaciju, izgrađenost, komunalnu opremljenost i sl.) prostora ako nekretnine pokazuju dovoljno podudarnosti sve ako razlike ne prelaze 40% izlazne vrijednosti (čl. 19. Pravilnika..) .

Podaci za procjenu vrijednosti stana

Podatke o kupovinama stanova u najbližem okruženju pribavio sam na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>.

Podaci za procjenu vrijednosti temelje se na dostupnim kupovinama koje sukladno čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina pojedinačno ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Kako je tržište nekretninama na području Podlabina, Aldo Negri, relativno malog intenziteta sa registriranim kupovina to sam za izračun uzeo podatke o kupinama stanova bližeg okruženja koji stanovi sa procjenjivanim stanom imaju dovoljno podudarnih obilježja (čl. 35. stavak 2. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15), sa sve kako slijedi.

Na portalu eNekretnine prileže podaci o kupovinama stanova i apartmana u bližem okruženje procjenjivane nekretnine (bez iskazanog PDV – a) kako slijedi:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena	Cijena	Ugovor	
					m ²	kn	kn/m ²	(datum)	
1.	667	Novi Labin	1 148 177	Stan	56,67	419 556	7.215,00	15.05.2019.	
2.	653	Novi Labin	1 130 440	Stan	56,67	460 024	8.118,00	03.06.2020.	
3.	664	Novi Labin	1 148 197	Stan	45,74	319 541	6.986,00	16.04.2019.	
4.	655	Novi Labin	987 691	Stan	45,74	317 554	6.943,00	25.07.2018.	
5.	738/5	Novi Labin	982 593	Stan	43,52	300 000	6.893,00	06.06.2018.	
6.	702	Novi Labin	947 994	Stan	70,11	497 958	6.846,00	02.06.2018.	
Prosjek							7.167,00		
							+/-30%		
							5.017,00 do 9.317,00	kn	

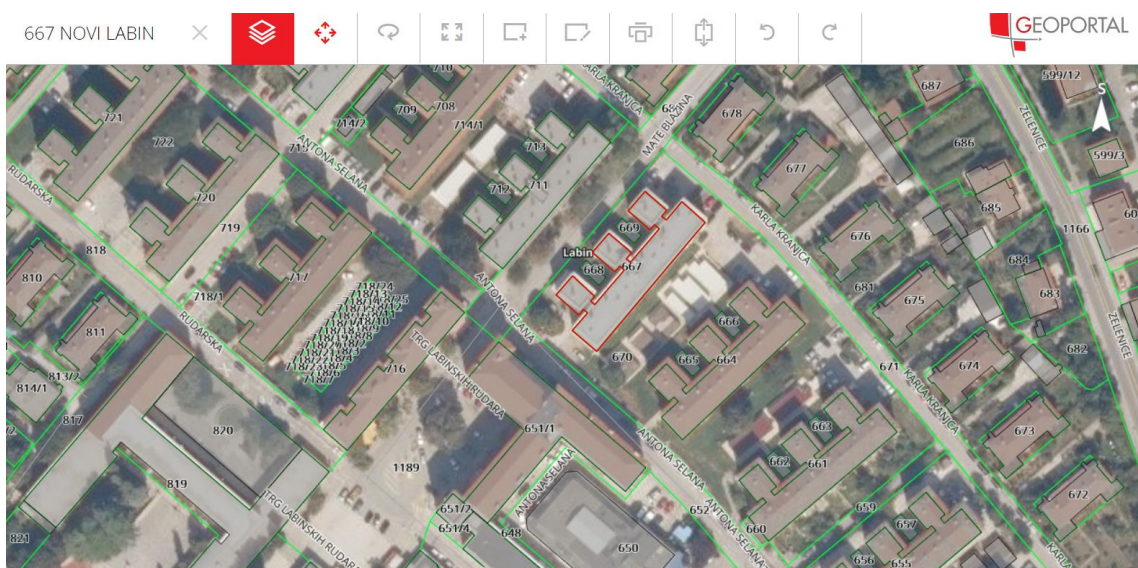
Niti jedna od navedenih kupovina pojedinačno ne odstupa više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te ću za daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivane nekretnine uzeti četiri kupovine nekretnina - stanova koji su površinom najbliže površini procjenjivanog stanja a iznosom kupovine najbliže prosjeku zbroja kupovina.

Dakle u daljnji izračun uzimam:

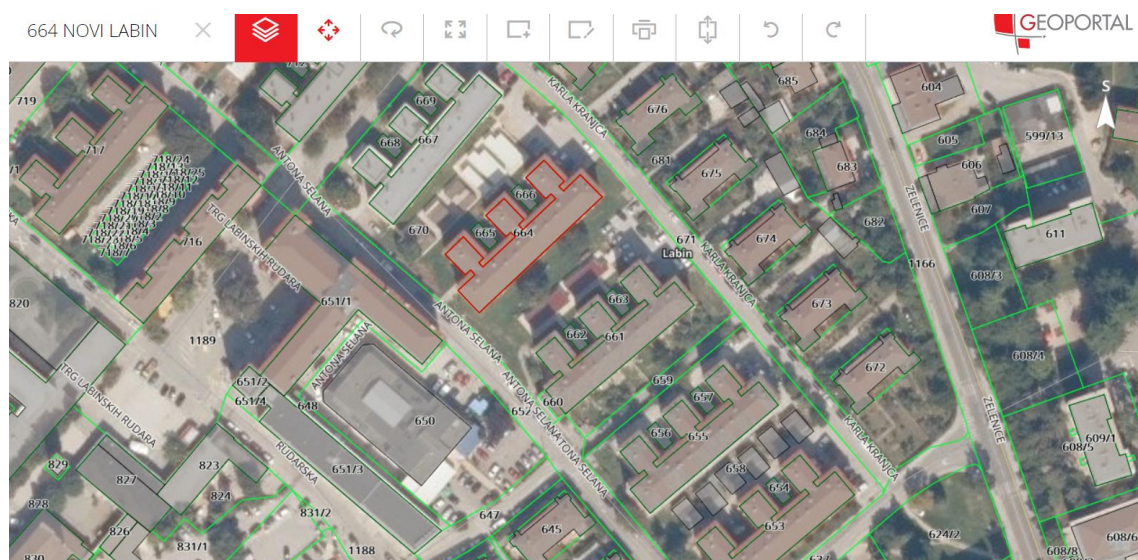
Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena	Cijena	Ugovor	
					m ²	kn	kn/m ²	(datum)	
1.	667	Novi Labin	1 148 177	Stan	56,67	419 556	7.215,00	15.05.2019.	
3.	664	Novi Labin	1 148 197	Stan	45,74	319 541	6.986,00	16.04.2019.	
4.	655	Novi Labin	987 691	Stan	45,74	317 554	6.943,00	25.07.2018.	
5.	738/5	Novi Labin	982 593	Stan	43,52	300 000	6.893,00	06.06.2018.	
Prosjek							7.009,00		
							+/-30%		
							4.906,00 do 9.112,00	kn	

Razmatranje lokacija poredbenih nekretnina :

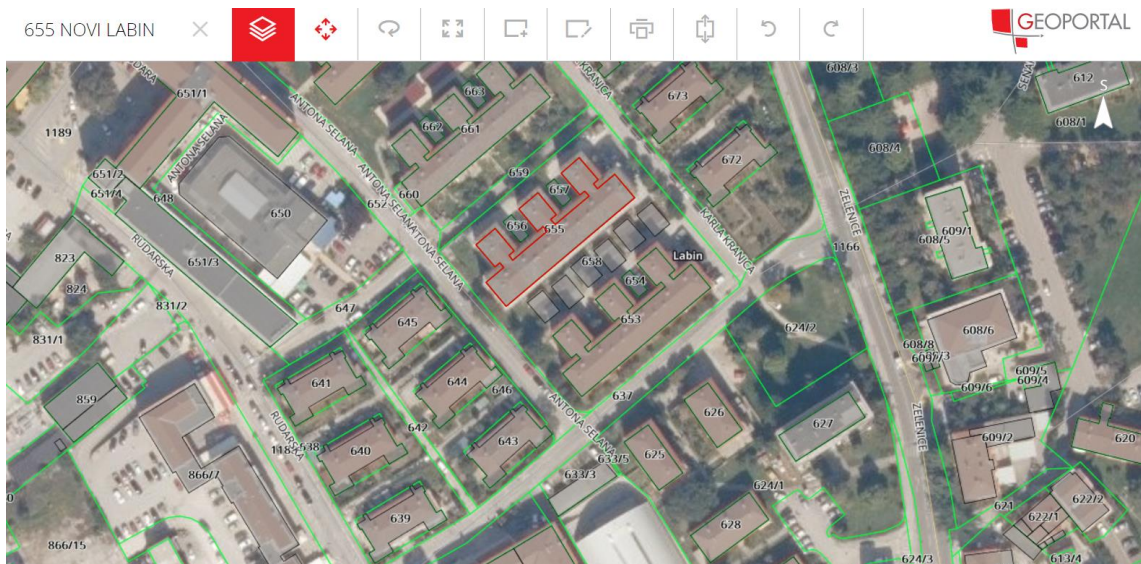
1/ K.č. 667 k.o. Novi Labin, Labin, UL. Mate Blažina, Izvor : <https://geoportal.dgu.hr/>



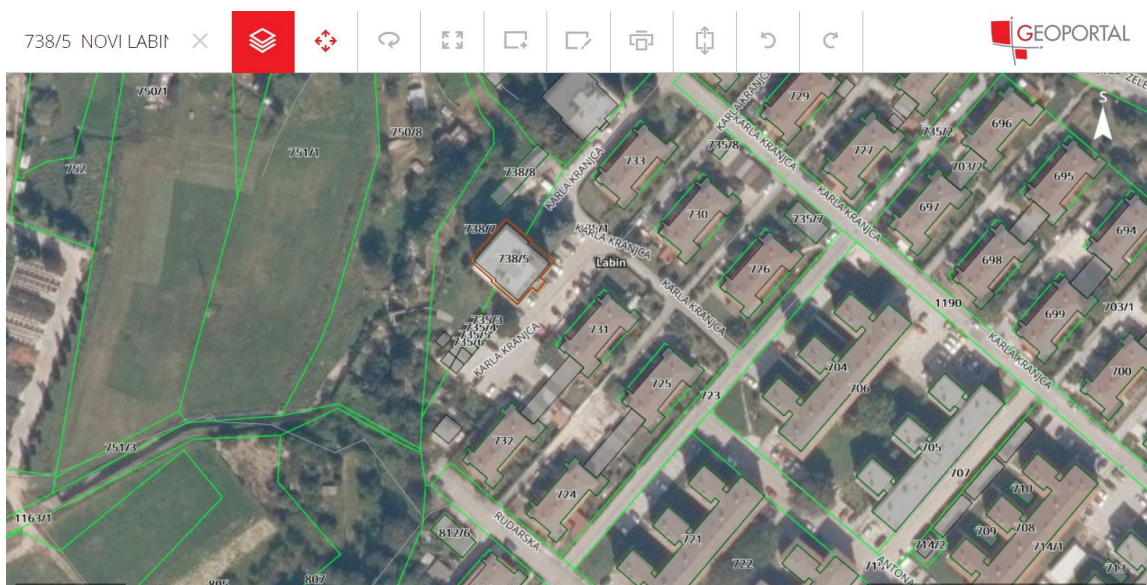
2/ K.č. 664 k.o. Novi Labin, Labin, ul. Karla Kranjca, Izvor : <https://geoportal.dgu.hr/>



3/ K.č. 655 k.o. Novi Labin, Labin, ul. Karla Kranjca, Izvor : <https://geoportal.dgu.hr/>



4/ K.č. 785/3 k.o. Novi Labin, Labin, ul. Karla Kranjca, Izvor : <https://geoportal.dgu.hr/>



Pristup procjeni tržišne vrijednosti stana

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz slijedeće etape

- 1) Međuvremenskog izjednačenje cijena
- 2) Interaktivnog izjednačenje cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnog stana za koji se radi ova procjena razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje cijene poredbenih nekretnina prilagođavaju se danu vrednovanja međuvremenskim izjednačenjem cijena sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 18., čl. 23. stavak 4. postavaka 1. Zakona i čl. 6. i 7. Pravilnika.

2) Interaktivno izjednačenje cijena

Interaktivno izjednačenje cijena provodi se za odstupanja u kakvoći stana sukladno čl. 23. stavak 4. postavaka 2. Zakona i čl. 8., 14., 15., 18. i 19. Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Prilog 5. – Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi
- Prilog 6. – Utjecaj buke na vrijednost nekretnine.

- Prilog 7. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.
- Koeficijente obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (članak 8. stavak 1. Pravilnika).

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

Ako se kvalitativno obilježje nekretnine utvrđivanja tržišne vrijednosti razlikuje od nekretnina sa kojima se uspoređuje ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara provodi se ocjenom njihovih kvalitativnih obilježja.


Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara navedena su donjoj Tablici, kao i koeficijenti navedenih obilježja, pri čemu je potrebno istaći da se postupkom izjednačenja cijena za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporediva nekretnina imaju isto obilježje cijena se ne mijenja odnosno obrnuto za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporedive nekretnine.

Positivni koeficijent za preračunavane znači da je procjenjivana nekretnina zbog promatranog obilježja „vrjednija“ i obrnuto za slučaj da koeficijenata za preračunavanje ima negativan predznak.

Indeks cijena stambenih nekretnina

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 28. studenog 2020. godine (Tablica novelirana 12.10.2020.)

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/13-01-02_01_2020.htm

13.1.3.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾					
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other

2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

Izračun tržišne vrijednosti stana poredbenom metodom na temelju postignutih tržišnih cijena stanova u bližem okruženju procjenjivanog stana.

Podaci

Površina stana prema zemljišno knjižnom stanju	63,20 m²
Korisna vrijednost površina stana (vještak)	62,38 m²
Položaj u zgradi	Prizemlje
Orijentiranost stana	Trostrano - istok- jug-zapad
Položaj d. boravak – orijentiranost	Jugozapad
Utjecaj okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)	Prosječni standard
Utjecaj smanjenog komfora	Nije pod utjecajem

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
1. Datum zaključenja ugovora		15.05.2019.	16.04.2019.	25.07.2018.	06.06.2018.
2. Lokacija stana					
Naselje: Vinež		Labin	Labin	Labin	Labin
Ulica: Aldo Negri 5		Mate Blažina	Karla Kranjca	Karla Kranjca	Karla Kranjca
K.č. 1088		667	664	665	738/5
K.o. Novi Labin		Novi Labin	Novi Labin	Novi Labin	Novi Labin
3. Izvor podataka		Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
https://nekretnine.mgipu.hr					
5. Površina stana - korisna vrijednost površina					
63,20 m²		56,67	45,74	45,74	43,52
5. Iznos – cijena kn/m ²		7.215,00	6.986,00	6.943,00	6.893,00
6. Korekcija ponude/ potražnja		1,00	1,00	1,00	1,00

7.	Rezultat nakon korekcije potražnje	7.215,00	6.986,00	6.943,00	6.893,00
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
8.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr (28.11.2020.)	102,24	102,24	100,51	98,94
9.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene .. 28.11.2020 Korekcija za Q2/2020 do Q4/ 2020. = 115,90 + 2,00 = 117,90	117,90	117,90	117,90	117,90
10.	Faktor korekcije B/A	1,15	1,15	1,17	1,19
11.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m ²	8.297,00	8.034,00	8.123,00	8.203,00
C/ Interaktivno izjednačenje cijena					
12.	Odnos površina 63,20 m² Faktor korekcije 0,00 – 15,00 +/- 0,00 15,00 – 30,00 +/- 0,10 30,00 – 60,00 +/- 0,15 Više od 60,00 +/- 0,20	56,67 0,00	45,74 -10,00	45,74 -10,00	43,52 -10,00
13.	Položaj prostora – etaža II. kat , zadnja etaža Faktor korekcije Podrum +/- 0,92 Prizemlje +/- 0,00 1.kat - pred. et. +/- 0,92	Nepoznato 0,00	Nepoznato 0,00	Nepoznato 0,00	Nepoznato 0,00
14.	Lokacija – zona naselja Labin Naselje: Podlanin Ulica : Aldo Negri Faktor korekcije Ista zona +/- 0,00 Različita +/- Lijepi krajolik +/- 0,00 – pogled Faktor korekcije	Labin Labin Mate Blažina Različita zona uređenja +10,00 Ista zona +/- 0,00 Različita +/- Lijepi krajolik +/- 0,00 – pogled Da Ne +5,00	Labin Labin Karla Kranjca Različita zona uređenja +10,00 Ista Ista +5,00	Labin Labin Karla Kranjca Različita zona uređenja +10,00 Ista Ista +5,00	Labin Labin Karla Kranjca Različita zona uređenja -10,00 Ista Ista +5,00
15.	Infrastruktura lokacije Komplet - Faktor korekcije Ista opr. +/- 0,00 Različita opr. +/-	Ista 0,00	Ista 0,00	Ista 0,00	Ista 0,00

16.	Ostalo – uređenje stana				
	Prosječni Standard	Prosječni standard	Prosječni standard	Prosječni standard	Prosječni standard
	Faktor korekcije	0,00	0,00	0,00	0,00
	Iznad standarda	+/-0,08			
	Prosječni standard	+/- 0,00			
	Optimalni standard	+/- 0,08			
17.	Utjecaj osobnih služnosti				
	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem
	Faktor korekcije	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pod utjecajem	0,05-0,50			
	Nije pod utj.	1,00			
18.	Smanjeni komfor – prolaz ispod zgrade, blizina kolodvora, blizina kotlovnice, trafostanice, prometnice, susjedne građevine i sl.				
	Pod utjecajem prometa	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem
	Faktor korekcije	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
	Pod utjecajem	0,05-0,50			
	Nije pod utj.	0,00			
19.	Kontrola - ukupna korekcija (manje od +/-40 %)	+5,00 %	-5 ,00 %	-5,00 %	-5,00 %
20.	Ukupno korigirana cijena	8.712,00	7.632,00	7.717,00	7.793,00
21.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena (kn/m ²)	7.963,50 kn/m²			

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

22.	Prosjek - zaokruženo	7.974,00 kn/m²			
	Medijan	- 7.712,50 -			
23.	Apsolutno odstupanje od prosjeka	999,50	80,50	4,50	80,50
24.	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	12,95	1,04	0,05	1,04
25.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	999.000,25	6.480,25	81,00	6.480,25
26.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)	253.010,44			
27.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	503,00			
28.	Dvostruka standardna devijacija	1.006,00			
29.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
30.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključno

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost stana iznosi **7.974,00 kn/m²** bez poreza na promet i eventualno PDV – a.

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine

Posebna odstupanja koja utječu na tržišnu vrijednost nekretnine su:

- stanje održavanja,
- građevinske štete,
- građevinski popravci
- zastarjelost
- dovršenost,
- stanje zakonitosti i sl.,

ocjenom kojih jediničnu tržišnu vrijednost nekretnine izračunatu u ranijem dijelu elaborata korigiramo za navedena odstupanja kako slijedi:

	Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1.	Stanje održavanja	Prosječno	+ 0,00 %
2.	Građevinske štete na stanu	Ne	+ 0,00 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Potrebno	- 5,00 %
4.	Zastarjelost	Da – djelomično	- 2,50 %
5.	Dovršenost	Stan je dovršen i u funkcionalno ispravnom stanju	+ 0,00 %
6.	Stanje zakonitosti	Zakonita zgrada	0,00 %
	Ukupno odstupanje:		-7,50 %

Zaključak

Dakle slijedom iznesenog korigirana jedinična tržišna vrijednost nekretnine - stana iznosi:

$$7.974,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,925 = 7.375,95 \text{ kn/m}^2$$

Izračun tržišne vrijednosti stana

Tržišna vrijednost nekretnine prema izračunu $T_v = M^2 \times J_{tv} = 63,20 \text{ m}^2 \times 7.375,95 \text{ kn/m}^2 = 466.160,04 \text{ kn}$ odnosno **zaokruženo 466.000,00 kn i/ili 61.706,84 €**.

Napomena:

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

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine,
- 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.
- 28.11.2020. ... 1,00 € = 7,55183700 kn

Procjena vrijednosti neamortiziranih izvršenih korisnih ulaganja zaštićenog najmprimca u stan

Najmprimka je tijekom očevida pokazala i obratila pozornost vještaku na izvedene radove koje je izvela u stanu, prema njenim riječima unatrag tri do pet godina.

Za navedene radove najmprimac nije predočio vjerodostojne isprave odnosno račune niti pisanu suglasnost Grada Labina za izvođenje predmetnih radova.

Procjena izvedenih radova

Procjenu vrijednosti izvedenih radova izvršio sam troškovničkom metodom obzirom da je to za ovakve radove najprimjereniji način procjene.

Procjenu tržišne vrijednosti izvedenih radova izvršit ću koristeći se podacima iz biltena „Standardne kalkulacije radova u visokogradnji“ Instituta IGH d.d. Zagreb za opis standardnih radnih procesa i normativa, cijena materijala, radova i strojeva, te Cjenika neposredne izvedbe građevinskih radova građevinske operative Primorsko - goranske - istarske regije i Grada Labina.

Amortizacija je obračunata sukladno Prilogu 15. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

RAD – STAVKA

Jedinična	Cijena
-----------	--------

	cijena	ukupno
1. Otučenje žbuke sa zidova i stropova sa iznosom materijala iz stana, utovarom u prijevozno sredstvo i odvozom na gradsku deponiju Obračun po m ² m ² 220	30,00 kn	6.600,00 kn
2. Skidanje postojećih dotrajalih podnih obloga sa iznosom materijala iz stana, utovarom u prijevozno sredstvo i odvozom na gradsku deponiju Obračun po m ² m ² 63,20	22,50 kn	1.422,00 kn
3. Izrada cementnog estriha u kupaonici , hodniku i d. boravku Obračun po m ² m ² 21,26	90,00 kn	1.913,00 kn
4. Žbukanje zidova i stropova, špruc, gruba i ina žbuka Obračun po m ² m ² 188,00	85,00 kn	15.980,00 kn
5. Krpanje i popravak plafona Obračun po m ² m ² 22,50	75,00 kn	1.688,00 kn
6. Dobava i postava gipskartonskih ploča na plafon uključivo sa potkonstrukcijom i termoizolacijom od 5 cm Obračun po m ² m ² 36,83	260,00 kn	9.576,00 kn
7. Dobava i postava gipskartonskih ploča na zid uključivo sa potkonstrukcijom i termoizolacijom od 5 cm Obračun po m ² m ² 35,70	180,00 kn	6.426,00 kn
8. Bojane zidova i plafona disperznim bojama sa svim potrebnim predradnjama Obračun po m ² m ² 257,80	35,00 kn	9.023,00 kn
9. Dobava i postava zidnih i podnih keramičkih pločica Obračun po m ² m ² 46,60	260,00 kn	12.116,00 kn
10. Dobava i postava novog laminata Obračun po m ² m ² 36,80	180,00 kn	6.624,00 kn
11. Dobava i postava unutarnjih kamenih klupčica Obračun po kom kom 5	170,00 kn/kom	850,00 kn
12. Dobava i postava unutarnja vrata sa punim štokom okovom, kvakom i bravom Kom 4	2.200,00 kn	8.800,00 kn
13. Dobava i postava ulaznih vrata sa punim štokom okovom, kvakom i bravom Kom	5.500,00 kn	5.500,00 kn

14.	Dobava i montaža stolarije Prozor sobe PVC . 100 x 150 Kom 5	2.400,00 kn	12.000,00 kn
	AL grilje Kom 5	2.800,00 kn	14.000,00 kn
	PVC prozor kupaonice 60 x 60 sa grajama AL grilje	1.200,00 kn 1.400,00 kn	1.200,00 kn 1.400,00 kn
15.	Izrada instalacija dovoda i odvoda vode kuhinje i kupaonice. Paušal		5.000,00 kn
16.	Izrada nove elektroinstalacije stana Paušal		12.000,00 kn
17.	Dobava i montaža sanitarnih elemenata u kupaonici WC školjka sa vodokotlićem kom 1 Bide Kom Umivaonik sa slavinom kom 1 Kada kom 1 Električni bojler 80 l Kom 1 Rad i sitni potrošni materijal Paušal Ukupno stavka 17.	1.200,00 kn 1.200,00 kn 1.500,00 kn 1.800,00 kn 1.200,00 kn 2.000,00 kn	 8.900,00 kn
18.	Dobava i montaža zaštite od komaraca m ² 7,86	200,00 kn	1.572,00 kn
19.	UKUPNO UKAGANJE:		142.590,00 kn
	Vrijem ulaganja – 2010. Starost ulaganja .. 10. godina Amortizacija prosjek 10/ 35= 28,57 %		- 40.738,00 kn
20.	UKUPNO – vrijednost neamortiziranih ulaganja u stan iznosi:		101.852,00 kn

IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA

Procjembeni elaborat je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni ni na koji način ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na imovini za koju se radi ovaj elaborat, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine-a.

Vještak u postupku izrade procjembenog elaborata nije utvrdio, niti od stranaka – naručitelja dobio podatke o postojanju neupisanih prava (koji nisu spomenuti ovim elaboratom), tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti na procjenjivanoj nekretnini.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA ELABORATA

Dokumenti korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane zz naručitelja.

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelju i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivanog stana u odnosu na zatečeno tijekom očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti istog.

Utjecaj na iznesenu tržišnu vrijednost nekretnine može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne revizije uzroka po istim ili sličnim kriterijima.

Vrijednost i vrijednosti prezentirane u ovom izvješću su temeljene na činjenicama utvrđenim tijekom očevida i važe samo u svrhu ove procjene.

Vještak ne snosi odgovornost za stvar prдавne prirode procjenjivane nekretnine.

Ističe se da su u elaboratu sadržani podaci pod zaštitom autorskih prava i osobni podaci. Da spomenuti podaci ne smiju biti izdvojeni iz elaborata ili uzeti za drugu upotrebu. Ako se elaborat objavi na Internetu, upozorava se da objavljivanje nije namijenjeno za komercijalne svrhe.

Procjembeni elaborat izradio sam osobno prema najboljem svojem znaju i savjesti bez osobnog interesa u ishod koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine **iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima je reguliran promet nekretnina.**

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebo je napraviti provjeru informacija i valjanosti pretpostavki koje su navedene u ovom elaboratu jer svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na iskazanu tržišnu vrijednost.

Predmet ovog nalaza – procjene nije imovinsko – pravna provjera, provjera sa upravno – pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obaveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na nekretninom.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dokumentaciji sa javno dostupnih portala, očevida i izjava naručitelja.

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati kroz relativno duže vremensko razdoblje.

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 28. studenog 2020. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,56997200 kn**

Ovaj elaborat izrađen je kao elektronička isparava.

Elaborat u digitalnoj formi elektroničkom poštom i dva analogna ovjerena primjerka poštom isporučeni su zz Naručitelja.

Prilog:

- Foto elaborat zgrade i stana
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 1060 za k.o. Novi Labin -9. Suvlasnički dio
- Preslika posjedovnog lista broj 1607 za k.o. Novi Labin
- Izvod iz katastarskog plana za k.č. 1088 k.o. Novi Labin

U Buzetu, 28. studenog 2020. godine.

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

Buzet

Naselje Goričica 4

52 420 Buzet

mob: 098 652 918

Rijeka

Josipa Mohorića 26

51 000 Rijeka

mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: ante.bandic@pu.t-com.hr

Naručitelj: GRAD LABIN

Upravni odjel za komunalno

gospodarstvo i upravljanje imovinom

Titov trg 11

52 220 Labin

Elaborat broj: 2020-11-07 -3

Poslovni broj:

FOTO ELABORAT

NEKRETNINE

K.Č. 1088 K.O. NOVI LABIN

Buzet, 07. studenog 2020. godine

Snimio i posložio:

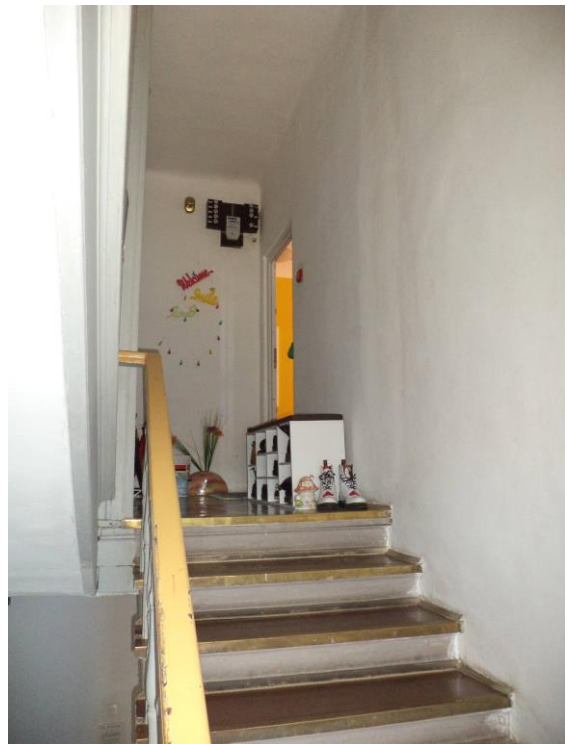
Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

1.	Slika 1. Lice Mjesta, Labin , Podlabin, Aldo Negri kbr. 5 Stambena zgrada na k.č. 1088 k.o. Novi Labin
----	---



2.	Slika 2. Ulaz u stan
----	----------------------

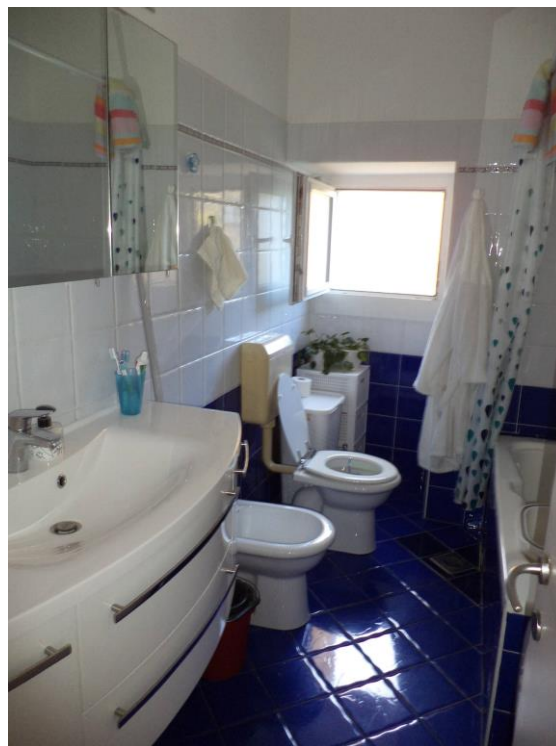


Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Labin, 07. studenog 2020. godine	List 34 (2)
---	--------------

3. Slika 3. Dnevni boravak i kuhinja stana



4. Slika 4. Hodnik i kupaonica u stanu





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN
Stanje na dan: 27.11.2020. 23:16

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316580, NOVI LABIN

Broj ZK uloška: 1060

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6126/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1088	STAMBENA ZGRADA, CISTERNA I DVORIŠTE U LABINU, ALDO NEGRI 5			251	
		CISTERNA			24	
		DVORIŠTE			35	
		STAMBENA ZGRADA			192	
		UKUPNO:			251	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.02.2017.g. pod brojem Z-4481/2017 Prvenstveni red upisa: Z-574/2012	
2.1	Zaprimljeno 05.03.2012. broj Z-574/12 Temeljem čl.116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11), zabilježuje se da je priloženo Uvjerenje izdano od strane DGU, Područni ured za katastar Pula-Pola, Ispostava Labin, u Labinu, dana 30. studenog 2011. godine, kl:935-08/11-02/228, Urbroj:541-24-3-03/09-11-2, za građevine upisane na k.č. 1088, koja je evidentirana prije 15.veljače 1968.godine;	pripisano iz Z.k.ul. 2 ove k.o.

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na prvom katu koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice i hodnika ukupne površine 61.09 m2.	
	VERBANAC JOLANDA, OD IVANA, ROD. STUPAR, OIB: 79434652124, LABIN ,ALDO NEGRI 5 /6	
3.	Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na drugom katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaone, wc-a, hodnika, ukupne površine 62,26 m2.	
	3.1. Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	ŠUMBERAC BRUNO, OD DINKA , OIB: 66591337142, LABIN ,ALDO NEGRI 5 /8	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 316580, NOVI LABIN

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1060

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	ŠUMBERAC MARIZA, ROD. GOBO, OIB: 34494260864, LABIN ,ALDO NEGRI 5 /8	
4.	Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu u prizemlju koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika ukupne površine od 54,24 m2.	
	HRVATIN VALTER OD JOSIPA, OIB: 36412364813, LABIN ,ALDO NEGRI 5 /4	
5.	Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na prvom katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice i hodnika, ukupne površine 62,81 m2.	
	TENČIĆ SANDRINA, OD OTAVLJA, OIB: 51445999733, LABIN ,ALDO NEGRI 5 /5	
6.	Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu u suterenu, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika ukupne površine 43,43 m2.	
	ELEZ JOSIP, OIB: 64298741407, MOSEĆ, DONJI MOSEĆ 12	
7.	Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu u prizemlju, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika, ukupne površine 56,97 m2.	
	FRANKOVIĆ MARIO, OD JAKOVA, OIB: 39857675403, LABIN, ALDO NEGRI 5/3	
7.3	Zaprimljeno 02.03.2017.g. pod brojem Z-6126/2017 Prvenstveni red upisa: Z-2248/2015 ZABILJEŽBA, DOŽIVOTNO UZDRŽAVANJE Zaprimljeno 19.10.2015. broj Z-2248/15 Temeljem Ugovora o doživotnom uzdržavanju, sastavljenog i ovjerenog od strane javnog bilježnika u Labinu, dana 16. listopada 2015. godine, pod brojem OU.160/15, na stanu, zabilježuju se prava iz istog, u korist: FRANKOVIĆ MARKO, OD MARIA, OIB: 15251497945, LABIN, ALDO NEGRI 5/3	
8.	Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru u podrumu površine 58,00 m2.	
	GRAD LABIN, OIB: 19041331726, TITOV TRG 11, 52220 LABIN	
9.	Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na drugom katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika, ukupne površine 63,20 m2.	
	GRAD LABIN, OIB: 19041331726, TITOV TRG 11, 52220 LABIN	
10.	Suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu u suterenu, koji se sastoji od jedne sobe, hodnika i kuhinje, ukupne površine 23,34 m2.	
	REPUBLIKA HRVATSKA	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 316580, NOVI LABIN

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1060

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 7 (1/9)			
1.1	Zaprimljeno 02.03.2017.g. pod brojem Z-6126/2017 Prvenstveni red upisa: Z-2248/2015 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST – PRAVO STANOVANJA Zaprimljeno 19.10.2015. broj Z-2248/15 Temeljem Ugovora o doživotnom uzdržavanju, sastavljenog i ovjerenog od strane javnog bilježnika u Labinu, dana 16. listopada 2015. godine, pod brojem OU.160/15, na teret stana, uknjižuje se pravo doživotnog stanovanja, u korist: FRANKOVIĆ ANA, OD JOSIPA, ROĐ. MILOBARA, OIB: 57089198982, LABIN, LABIN, NEGRI ALDA 5/3		vezano uz B 7 (7.2)
2. Na suvlasnički dio: 7 (1/9)			
2.1	Zaprimljeno 02.03.2017.g. pod brojem Z-6126/2017 Prvenstveni red upisa: Z-34058/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE UPISOM HIPOTEKE NA NERKETNINAMA BROJ 161121225843 U7E2, ZAKLJUČEN U LABINU, DANA 21.11.2016, PUNOMOĆ KOJA SE NALAZI U ZBIRCI ISPRAVA POD BROJEM Z.28666/16, SASTAVLJENA U ZADRU, DANA 19.07.2016, u iznosu od 126.100,00 USD (stodvadesetšeststisućastodolara) u kunsnoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom u visini od 3,97 % godišnje, koja je kamata promjenjiva, u skladu s Odlukom banke, OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA	126.100,00 USD	vezano uz B 7 (7.2)
2.2	Zaprimljeno 02.03.2017.g. pod brojem Z-6126/2017 Prvenstveni red upisa: Z-34058/2016 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, ZAJEDNIČKA HIPOTEKA sa glavnim Zk.ul. 856 k.o. Rabac (E-16).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.11.2020. 23:16

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVI LABIN (Mbr. 316580)

Posjedovni list: 1607
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
2	1/9	VERBANAC JOLANDA, OD IVANA, ROĐ. STUPAR , LABIN ,ALDO NEGRI 5 /6 (VLASNIK)		79434652124
3	1/9	ŠUMBERAC MARIZA, ROĐ. GOBO , LABIN ,ALDO NEGRI 5 /8 (VLASNIK)	1/2	34494260864
		ŠUMBERAC BRUNO, OD DINKA , LABIN ,ALDO NEGRI 5 /8 (VLASNIK)	1/2	66591337142
4	1/9	HRVATIN VALTER OD JOSIPA , LABIN ,ALDO NEGRI 5 /4 (VLASNIK)		36412364813
5	1/9	TENČIĆ SANDRINA, OD OTAVIJA , LABIN ,ALDO NEGRI 5 /5 (VLASNIK)		51445999733
6	1/9	JOSIP ELEZ, MOSEĆ, DONJI MOSEĆ 12 (VLASNIK)		64298741407
7	1/9	FRANKOVIĆ MARKO, OD MARIA , LABIN, ALDO NEGRI 5/3 (VLASNIK)		15251497945
		FRANKOVIĆ MARIO, OD JAKOVA , LABIN, ALDO NEGRI 5/3 (VLASNIK)		39857675403
8	1/9	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, 52220 LABIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	19041331726
9	1/9	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, 52220 LABIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	19041331726
10	1/9	REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK)	1/1	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1088	LABIN	251	18		
			DVORIŠTE	35			
			CISTERNA	24			
			ZGRADA	192			
Ukupna površina katastarskih čestica				251			



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 28.11.2020