

**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](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)

E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

**Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09-**

Županijski sud u Puli

**Ovlaštenje: 4 - Su- 8/17-2**

Trgovački sud u Pazinu

**NARUČITELJ: GRAD LABIN**

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i upravljanje imovinom

Titov trg 11, 52 220 Labin

OIB: 19041331726

**NEKRETNINA: POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU ZGRADE – 2. Suvlasnički  
dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -2 ) k.č. 379/1 k.o. Labin –  
Presika**

**LOKACIJA : LABIN, G. MARINUZZI 15**

**SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE KUPOPRODAJNE CIJENE**



**PROCJEMBENI ELABORAT  
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA  
POVRŠINE 38,00 M<sup>2</sup>**

**– 2. Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -2 ) k.č. 379/1 k.o. Labin –  
Presika -**

U Buzetu, 09. kolovoza 2021. 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- 184/20-2-.. Trgovačkog suda u Pazinu	str. 6.
6.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09.. Županijskog suda u Puli	str. 8.
7.	<b>Uvod</b>	str. 10.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 10.
9.	Podaci o naručitelju	str. 11.
10.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 11.
11.	Osnovica za vrednovanje	str. 13.
12.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 13.
13.	Osnova za vrednovanje	str. 13.
14.	Opis nekretnine	str. 14.
15.	Opis zgrade	str. 14.
16.	Opis poslovnog prostora	str. 14.
17.	Energetski certifikat	str. 14.
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 – naselja	str. 19.
22.	Porezno stanje nekretnine	str. 19.
23.	Sadašnje korištenje, najam i razvojni potencijal	str. 19.
22.	Zajednički dijelovi nekretnine	str. 20.
21.	Pravo na posebno korištenje	str. 20.
22.	Opći dojam	str. 20.
23.	Razvojni potencijal i mogući način korištenja stana	str. 20.
24.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 20.
25.	Odabir metode procjene	str. 21.
26.	Podaci za procjenu poslovnog prostora	str. 22.
27.	Razmatranje poredbenih nekretnina	str. 22.
28.	Pristup procjeni	str. 23.
29.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 24.
30.	Procjena poslovnog prostora	str. 25.
31.	Zaključak u pogledu jedinične tržišna vrijednost nekretnine	str. 28.
32.	Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine	str. 28.
33.	Izračun tržišne vrijednosti nekretnine - poslovnog prostora	str. 28.
34.	Izjava vještaka	str. 28.
35.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 29.
36.	Napomena	str. 29.
37.	Foto elaborat zgrade i poslovnog prostora na dan očevida	str. 30.
38.	Dokumenti	str. 33.
39.	Izvadaka zemljišne knjige, zk. ul. 1433 za k.o. Labin - Presika	str. 34.
40.	Izvod iz katastarskog plana za k.č. 379/1 k.o. Labin - Presika	str. 42.

## **Ante Bandić, ing. grad.**

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](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)

E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

Ovlaštenje: 4-Su-184/20-2

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 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA**

Temeljem narudžbenice broj: 21R0000246 od 07. travnja 2021. godine **GRADA LABINA** zastupanog po **Pročelniku Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i upravljanje imovino, Danijelom Žužićem, dipl. ing. grad.,** izvršio sam procjenu nekretnine koja se definira kao:

1. **POSLOVNI PROSTOR** koji se definira kao **2. Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -2 ) k.č. 379/1 k.o. Labin – Presika**, s kojim je povezano upravo vlasništva na dijelu nekretnine: poslovni prostor u prizemlju, lijevo, koji se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora, ukupne površine 38,00 m<sup>2</sup>, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,

smješten u povijesnoj jezgri grada Labina, u ulici G. Matinuzzi 15, u zgradi sagrađenoj na k.č. 379/1 k.o. Labin – Presika, te iznosim mišljenje o njegovoj tržišnoj vrijednosti sukladno zahtjevu naručitelja **prema stanju u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjemenog elaborata.**

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 09. kolovoza 2021. godine.

Tržišna vrijednost nekretnine definiranja 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 tržne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju.

Osobno sam obavio očevid nekretnine 21. lipnja 2021. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost poslovnog prostora,
- vrijednost poslovnog prostora kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama ove vrste na tržištu.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine - poslovnog prostora, za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 09. kolovoza 2021. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

**NEKRETNINA - E**

**TRŽIŠNA  
VRIJEDNOST  
NEKRETNINE**

1. POSLOVNI PROSTOR koji se definira kao **2. Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -2 ) k.č. 379/1 k.o. Labin – Presika**, s kojim je povezano upravo vlasništva na dijelu nekretnine: poslovni prostor u prizemlju, lijevo, koji se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora, ukupne površine 38,00 m<sup>2</sup>, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade. **204.000,00 kn**

- |      |                            |  |
|------|----------------------------|--|
| 1.   | Lokacija nekretnine        |  |
| 1.1. | Županija                   | Istarska županija  |
| 1.2. | Grad/ Općina               | Grad Labin   |
| 1.3. | Naselje/ ulica             | G. Martinuzzi 15   |
| 2.   | Predmet procjene           | Poslovni prostor ukupne površine 38,00 m <sup>2</sup> po etažnom elaboratu                                 |
| 2.1. | Zemljišno knjižni vlasnik: | Vlasništvo naručitelja 1/1 dijela.   |
|      | Sadašnji vlasnik:          | GRAD LABIN, OIB: 19041331726   |
| 3.   | Zgrada                     | Stambena, katnosti P + 2K etaža  |
| 3.1. | Pravni status              | Zakonita zgrada i poslovni prostor<br>Zgrada je etažirana, etažni elaborat proveden je u zemljišnoj knjizi |

<b>UKUPNO:</b>	<b>204.000,00 kn</b>
----------------	----------------------

**204.000,00 kn ili 27.230,90 €**  
**5.368,42 kn/m<sup>2</sup> - 716,60 €/m<sup>2</sup>**

**Nova građevinska vrijednost**

Nova građevinska vrijednost poslovnog prostora na dan izrade ovog elaborata iznosi cca **283.000,00 kn**

A) Poslovni prostor		
1.	Nova građevinska vrijednost poslovnog prostora	+ 247.000,00 kn
	Korisna površina po etažnom elaboratu 38,00 m <sup>2</sup> 6.500,00 kn/m <sup>2</sup>	
2.	Vrijednost pripadajućeg dijela okućnice	
	360,00 kn/m <sup>2</sup> x 315 m <sup>2</sup> x 1/12 = cca 9.450,00 kn = zaokruženo =	9.500,00 kn
3.	Komunalni doprinos 130,00 kn/m <sup>2</sup> x 114,00 m <sup>3</sup>	+ 14.820,00 kn
4.	Vodni doprinos 2,82 kn/m <sup>2</sup> x 114,00 m <sup>3</sup>	+ 322,00 kn
5.	Komunalni priključci 4,50 % od st.1	11.115,00 kn
6.	Vanjsko uređenje	+ 0,00 kn
	Ukupno građena vrijednost poslovnog prostora :	<b>282.757,00 kn</b>
	Zaokruženo:	<b>283.000,00 kn</b>

**Napomena**

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 09. kolovoza 2021. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,49148800**

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

**S poštovanjem.**

**Buzet: 09. kolovoza 2021. 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 184/20-2 od 29. prosinca 2020. godine Trgovačkog suda u Pazinu.
- Rješenje 4 Su – 21/09 od 11. ožujka 2021. godine Županijskog suda u Puli



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA  
Broj: 4-Su-184/20-2  
Pazin, 29. prosinca 2020.



1573\_508

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), a u svezi s odredbom članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16., 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu donijela je

#### RJEŠENJE

I. ANTE BANDIĆ, ing. građ. iz Buzeta, Naselje Goričica 4, OIB: 66817810421, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom područja graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 11. siječnja 2021. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 11. siječnja 2021., imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Iменовani 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., u propisanom roku od 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan stalnim sudskim vještakom, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja. Uz zahtjev imenovani je priložio životopis, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, te ovisudno rješenje. 4 Su-8/17 od 11. siječnja 2017. o imenovanju stalnim sudskim vještakom, kao i dokaz uplate sudske pristojbe.

Za podnositelja zahtjeva izvršena je provjera o nepostojanju zapreke za prijam u državnu službu uvidom u uvjerenje iz kaznene evidencije br. Klasa: 740-02/20-03/164937, Urbroj: 514-06-02-01-01/1-20-02 od 29. prosinca 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovanog te je nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovani ispunjava sve uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje, riješeno je kao u izreci.

ADRIJANA LABINJAN  
SKOK  
Vrijeme potpisivanja:  
29.12.2020  
12:06:08

Adriana Labinjan Skok  
Predsjednica suda

#### 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 primjerka 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

Broj zapisa: **eb2f5-3ea41**

Kontrolni broj: **00969-3313a-495ea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ADRIJANA LABINJAN SKOK, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4Su-21/09  
Datum: 11. ožujka 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I ANTE BANDIĆ, OIB: 66817810421, od oca Marka, rođen 1. veljače 1959. inženjer građevinarstva 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 11. ožujka 2021., 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 potrebitu 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 i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Ante Bandić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

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

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

Predsjednik suda

Iztok Krbec



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave 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. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

## UVOD

Temeljem narudžbenice broj: 21R0000246 od 07. travnja 2021. godine **GRADA LABINA zastupanog po Pročelniku Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i upravljanje imovino, Danijelom Žužićem, dipl. ing. grad.,** izvršio sam procjenu nekretnine koja se definira kao POSLOVNI PROSTOR - **2. Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -2 ) k.č. 379/1 k.o. Labin – Presika,** s kojim je povezano upravo vlasništva na dijelu nekretnine: poslovni prostor u prizemlju , lijevo, koji se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora, ukupne površine 38,00 m<sup>2</sup>, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Tržišna 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 21. lipnja 2021. godine izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti predmetne nekretnine (poslovnog prostora), 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. POSLOVNI PROSTOR koji se definira kao **2. Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -2 ) k.č. 379/1 k.o. Labin – Presika**, s kojim je povezano upravo vlasništva na dijelu nekretnine: poslovni prostor u prizemlju, lijevo, koji se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora, ukupne površine 38,00 m<sup>2</sup>, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Adresa zgrade u kojoj se nalaze nekretnine za koje se radi ovaj elaborat:

- Labin, Ulica G. Martinuzzi 15

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

Katastarska općina	Labin - Presika
Katastarska četica	379/1
Zemljišnoknjižni uložak	1433
Vlasnik	Naručitelj u 1/12 dijelova

Po pisanom dijelu katastarskog opereta

Katastarska općina	Labin - Presika
Katastarska četica	379/1
Posjedovni list	1433
Posjednik:	Naručitelj u 1/12 dijelova

#### Podaci iz zemljišne knjige (gruntno stanje):

POSLOVNI PROSTOR - **2. Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -2 ) k.č. 379/1 k.o. Labin – Presika**, s kojim je povezano upravo vlasništva na dijelu nekretnine: poslovni prostor u prizemlju, lijevo, koji se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora, ukupne površine 38,00 m<sup>2</sup>, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

#### Tereti

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uložka ove nekretnine na dan vrednovanja nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost procjenjivanog poslovnog prostora – 2. Suvlasničkog dijela: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2).

Nekretnina se procjenjuje prema podacima sa javno dostupnih portala, dokumentaciji koju je vještaku na raspolaganje stavio zakonski zastupnik naručitelja, te očevitom utvrđenim podacima.

Zakonski zastupnik naručitelja vještaku je predočila:

1. Izvod iz zemljišne knjige, zk. ul 1433 za k.o. Labin - Presika
2. Prijepis posjedovnog list,
3. Izvod iz katastarskog plana.

**POSLOVNI PROSTOR 2. Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -2 ) k.č. 379/1 k.o. Labin – Presika**, s kojim je povezano upravo vlasništva na dijelu nekretnine: poslovni prostor u prizemlju, lijevo, koji se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora, ukupne površine 38,00 m<sup>2</sup>, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, na dan očevida zatečen je u graditeljskom i funkcionalno ispravnom stanju.

**Rekonstrukcija poslovnog prostora:**

Rekonstrukcija poslovnog prostora nije utvrđena.  
Poslovni prostor zatečen je kao skladišni prostor.

**Vlasništvo:**

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na procjenjivanoj nekretnini.  
Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu procjenjivane nekretnine date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala i izjavi zz naručitelja elaborata odnosno procjene.  
Prema navedenim izvorima poslovni prostor je vlasništvo naručitelja.

**Podaci iz katastra zemljišta:**

Na kopiji katastarskog plana koju je zz naručitelj pribavio i dostavio vještaku čestica na kojoj je sagrađena zgrada u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat ima oznaku 379/1 k.o. Labin - Presika – Ulica G. Martinuzzi 15, stambeno – poslovna zgrada u površini od 275 m<sup>2</sup> i cisterna u površini od 40 m<sup>2</sup>, ukupno 315 m<sup>2</sup>.

Katastarska čestica dolazi upisana u posjedovnom listu – zemljišno knjižnom ulošku 1433 za k.o. Labin – Presika sa kulturom - Ulica G. Martinuzzi 15, stambeno – poslovna zgrada u površini od 275 m<sup>2</sup> i cisterna u površini od 40 m<sup>2</sup>, ukupno 315 m<sup>2</sup>

U navedenom posjedovnom – vlasničkom listu naručitelj dolazi upisan kao posjednik - vlasnik nekretnine u 1/12 dijelova ( ETAŽNO VLASNIŠTVO).

**Posjed:**

Nije utvrđivan.

**Kopija katastarskog plana:**

Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana – Internet kopija, zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor za koji se radi ovaj elaborat je uknjižena i prikazana, oblikom i katastarskim brojem.

**1.2. Podaci o naručitelju**

**Naručitelj: GRAD LABIN**  
**Titov Trg 11**  
**52 220 Labin**  
**OIB: 19041331726**

Ugovor/ narudžba:

Narudžbenica broj: 21R0000246 od 07.04.2021. godine.

**1.3. Podaci iz narudžbe i realizacije :**

Svrha izrade vještačenja:

Procjena radi formiranja početne kupoprodajne cijene.

Dan vrednovanja: 09. kolovoza 2021. godine.

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

Dan kakvoće: 21. lipnja 2020. godine.

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

Dan obilaska nekretnine: 21. lipnja 2020. godine.

Opseg obilaska nekretnine:

Obavljen je vanjski i unutrašnji pregled stambeno – poslovnog objekta, te poslovnog prostora koji je predmetom procjene.

Sudionici u obilasku.

Vještak, zakonski zastupnik naručitelja osobno i zakupoprimac.

Suradnici na izradi ovog izvještaja:

Nitko.

Korišteni dokumenti :

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

Upravno pravno stanje – status zatečene zgrade na k.č. 379/1 k.o. Labin – Presika

Zgrada na k.č. 379/1 k.o. Labin – Presika uknjižena je bez zabilješke da ima uporabnu dozvolu.

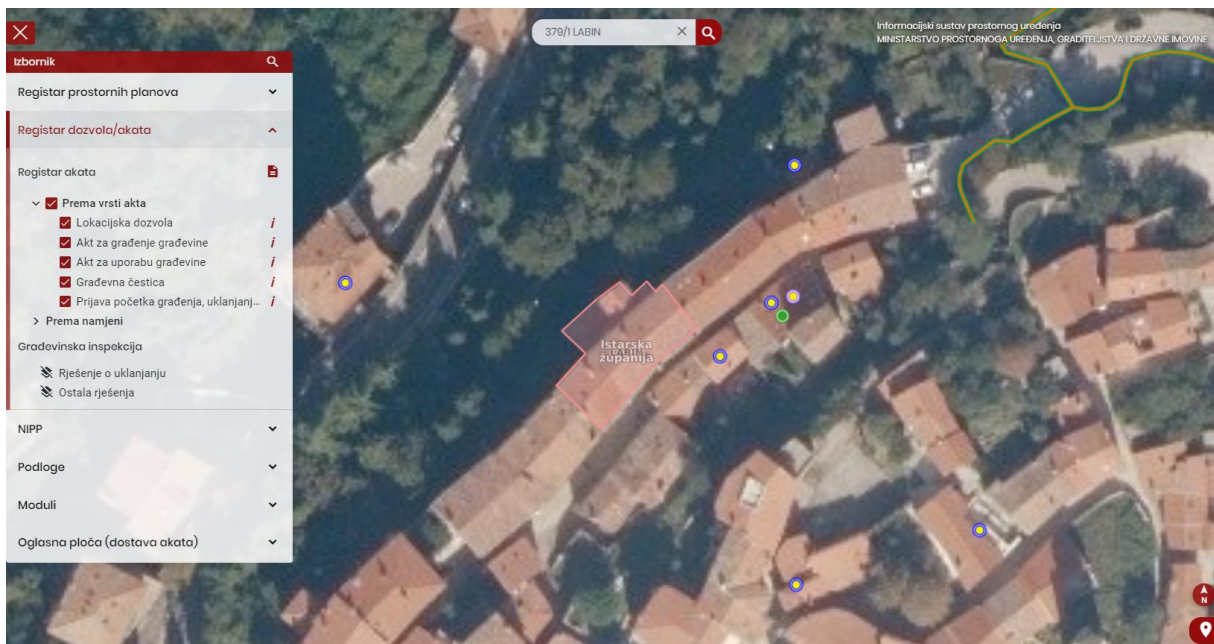
Ortofoto položaj nekretnine – stanje na dan vrednovanja

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

K.č. 379/1 k.o. Labin – Presika – sadašnje stanje



Registar akata za građenje i uporabnih dozvola, Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>



Zgrada na portalu <https://ispu.mgipu.hr/> nema evidentiranu uporabnu dozvolu.

Međutim uvidom u ortofoto kartu izrađenoj na temelju snimanja iz zraka obavljenog do 15.02.1968. godine moguće je iščitati da je zgrada na k.č. 379/1 k.o. Labina – Presika evidentirana na predmetnoj karti slijedom čega se nesumnjivo može zaključiti da se zgrada u smislu članka 3. stavak. 1. točka 16. Zakona o gradnji, NN 153/13 i 20/17, 39/19 i 125/19 smatra zakonitim objektom, a slijedom toga i poslovni prostor.

Sukladno utvrđenom moguće je zaključiti kako je namjena procenjivanog poslovnog prostora kompatibilna sa namjenom područja određenom prostorno planskom dokumentacijom Grada Labina.

#### 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 slijeće:

##### 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) Urbanistički plan uređenja Labina i Presike,
- 7) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Labina,
- 8) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 9) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 10) Međunarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
- 11) 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) Urljih, 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](http://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. 379/1 k.o. Labin – Presika**

Građevina je dvokatnica sagrađena masivnim načinom gradnje korištenjem kamena i opeke za zidanje nosivih zidova i temelje, drveta za međukatne konstrukcije i krovnište te crijepa za pokrov.

Tijekom vremena zgrada je uredno održavana u graditeljskom i funkcionalno ispravnom stanju.

Građevina je uknjižena u zemljišno-knjižnom i katastarskom operatu i etažirana.

Konstruktivni sistem zgrade čini masivnim načinom zidan sklop nosivih zidova na koje se oslanjaju međukatne , stropne i krovna konstrukcija zgrade.

Krovnište zgrade izvedeno kao dvoštrešno.

Zgrada nema lift.

Zidovi zgrade su obostrano žbukani i bojani odnosno u sanitarnim prostorijama i kuhinji obloženi keramičkim pločicama.

Pročelje zgrade je obrađeno klasičnom žbukom i obojano.

Pregradni nenosivi zidovi zgrade građeni su opekom NF, zvučno izolirani a u mokrim čvorovima – sanitarijama izvedeni su od opeke d = 12 cm, ožbukani i obrađeni keramičkim pločicama.

U ponekim prostorima izvedeni su od gipskartonskih ploča.

Podovi zgrade su završno obrađeni kamenom, keramičkim pločicama, parketom i laminatom.

Vanjski otvori zgrade zatvoreni su drvenom standardnom stolarijom

Zaštita od insolacije i atmosferilija na prozorima izvedena je griljama.

Zgrada ima standardne instalacije struje snage i rasvjete, sanitarnog razvoda vode , kanalizacije i TK instalacije.

#### **Krov**

Nosiva krovna konstrukcija izvedena je kao višestrešno, prazno, sa rogovima uprtim u stropne grede.

#### **Namjena**

Prema zatečenom na dan očevida i uknjiženom stanju zgrada je stambeno – poslovne namjene.

#### **Uređenje okoliša**

Zgrada sa pratećom cisternom u cijelosti pokriva okućnicu – zemljište na kojemu je izgrađena, neizrađenog dijela okućnice nema.

Pristup prizemlju zgrade omogućen je sa dvije strane – sjeverozapadne i jugoistočne.

### **2.2. Opis poslovnog prostora**

U trenutku očevida poslovni prostor koji je predmetom procjene zatečen je uređen kao spremište prosječnog uređenja i standardne opreme što podrazumijeva podove obložene keramičkim pločicama, ožbukane i obojane zidove i stropove, drvenu unutrašnju i vanjsku stolariju te podžbukni standardni razvod instalacija struje snage i rasvjete i kanalizacije.

Visina prostorija prostora je cca 280 cm.

Opći dojam poslovnog prostora.

Opći dojam poslovnog prostora je zadovoljavajući.

#### **Energetski certifikat**

Za poslovni prostor zakonski zastupnik 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 stambeno – poslovne zgrade pretpostavka ovog elaborata je da zgrada i poslovni prostor imaju srednji do niski 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:	Podjednako udaljeni.
Prilazne ceste:	Dobre
Željeznička postaja:	Pazin
Autobusni kolodvor	Labin, zračna udaljena cca 1,00 km
Zračna luka:	Zračna luka Pula, zračna udaljena cca 30 km.

### 2.4. Lokalni položaj nekretnine:

Mikrolokacija:

Mikrolokacija nekretnine je mješovite – stambeno – poslovne namjene.

U okruženju nekretnine nalazi se sva komunalni i urbana infrastruktura.

Objekt je pješački i prometnim sredstvima pristupačan, prometnim sredstvima otežano.

Vrsta gradnje u ulici i gradskoj četvrti:

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

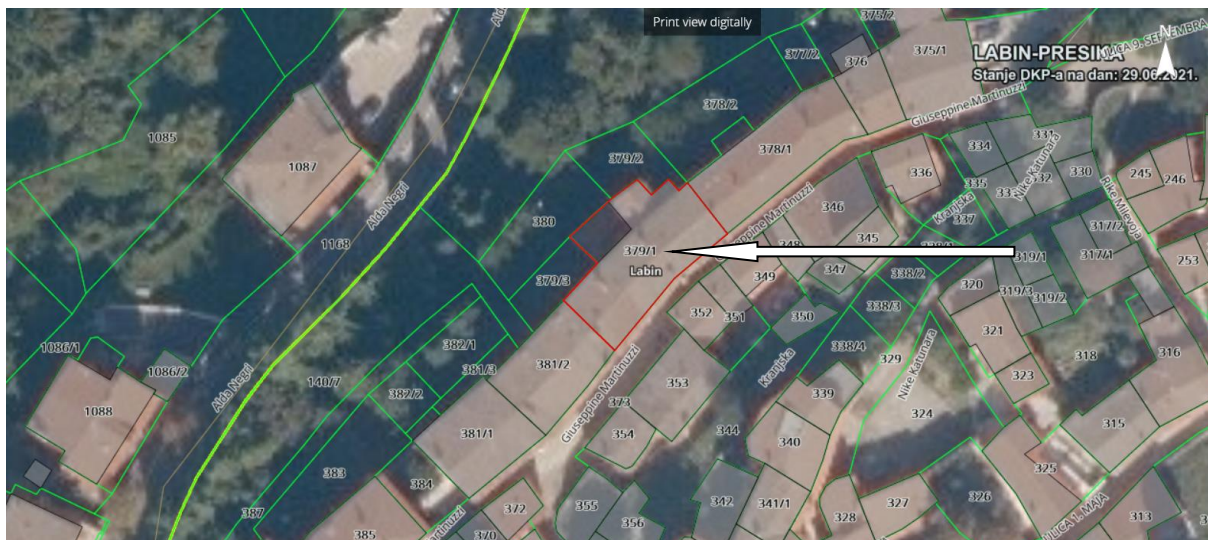
Neželjeni učinci:

Nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine:

Prema vizualnoj ocjeni - procjeni u blagom padu prema zapadu i morskoj obali.

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



### 2.5. Izgled i oblik

Zgrada:

Sagrađena kao ugrađeni objekt, etažnosti P +2K, klasičnog arhitektonskog oblikovanja, sagrađena unutar okvirnih gabarita cca 2400 x 1500 cm.

Okućnica:

Okućnica zgrade u kojoj se nalazi poslovni prostor za koji se radi ovaj elaborat je izgrađena u cijelosti.

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

### 2.6. Infrastruktura, zemljište i dr.

Vrsta ulice:	Cesta sa niskim do umjerenim prometom.
Konstrukcija ulice:	U potpunosti izgrađena, kolnik kamena kocka i skrole, nama nogostupe, kolnik spaja obje strane ulice.
Priključci zgrade:	NN priključak, vodoopskrbni priključak, priključak i TK priključak. Dispozicija otpadnih voda iz zgrade vrši se u izgrađenu javnu kanalizacijsku mrežu grada.
Rubi uvjeti čestice:	Utvrđeni i vidljivi na terenu. Granice čestice su na svim stranama vidljive i utvrđene vanjskim nosivim zidovima zgrade.
Tlo, podzemne vode:	Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo, pretežito kamenitog porijekla sa pokrivanjem od sloja humusa.
Zagađenja tla:	Nije testirano niti je zabilježeno. Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište nezagađeno odnosno čisto.

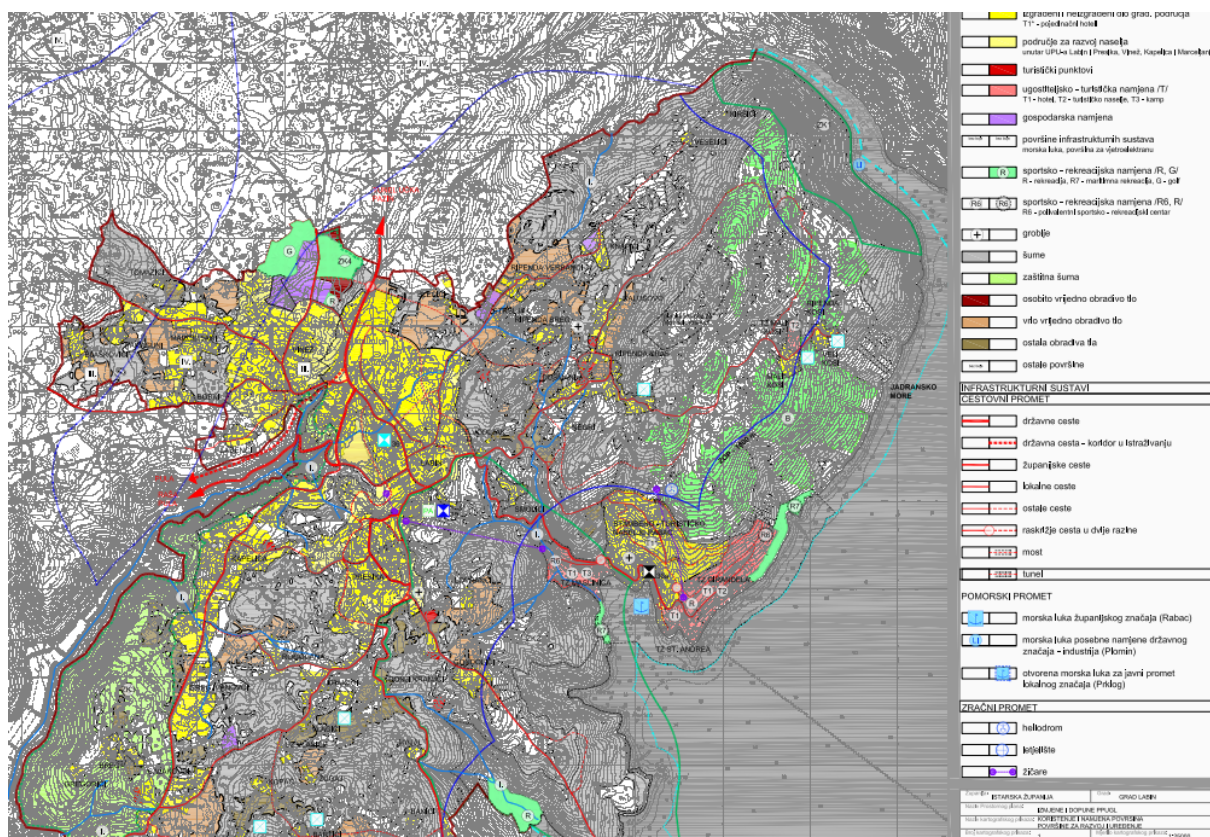
## 2.7. Upravno pravno stanje, status – vrsta i mjera građevinskog korištenja

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Labina predmetna katastarska čestica definirana je kao građevinsko zemljište sa namjenom izgradnje stambenih i ugostiteljsko – stambenih građevina objekta i njima pratećih trgovačkih, uslužnih i poslovnih građevina kojima namjena nije inkompatibilna sa osnovnom namjenom zone kao zonom stambene namjene.

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Urbanističkog plana uređenja Labin – Presika predmetna katastarska čestica definirana je kao građevinsko zemljište – oznake D (java i društvena) i M4 (pretežito stambena sa ugostiteljsko – turističkim sadržajima)

### Izvod iz PPUG Labina

Izor: <http://www.labin.hr/Files/201605/ 1 ID Namjen.pdf>



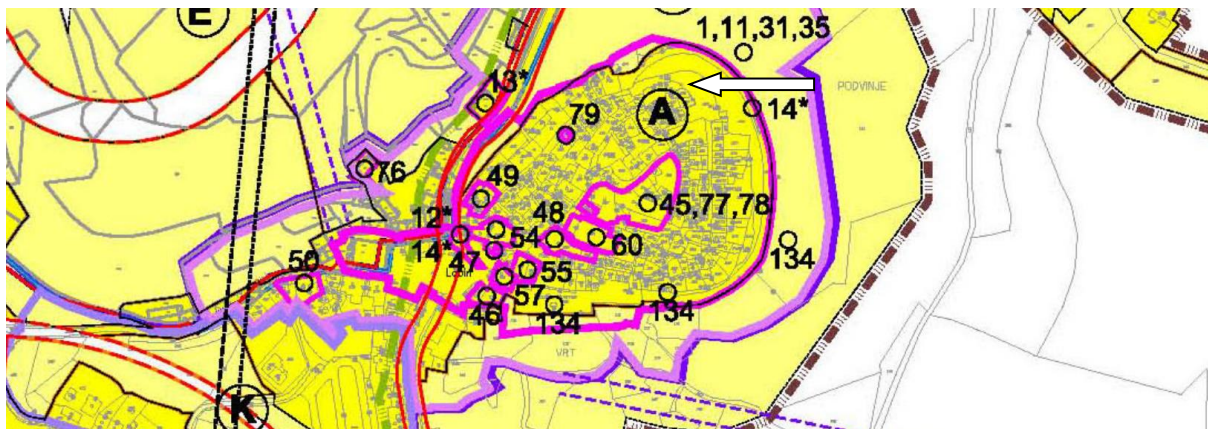
Legenda



## PROSTORI ZA RAZVOJ I UNAPRJEĐENJE NASELJA

	izgrađeni i neizgrađeni dio građ. područja T1* - pojedinačni hoteli
	područje za razvoj naselja unutar UPU-a Labin i Preska, Vinez, Kapelica i Marceljani
	turistički punktovi
	ugostiteljsko - turistička namjena /T/ T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - kamp
	gospodarska namjena
	površine Infrastrukturnih sustava morska luka, površina za vjetroelektranu

Detalj:

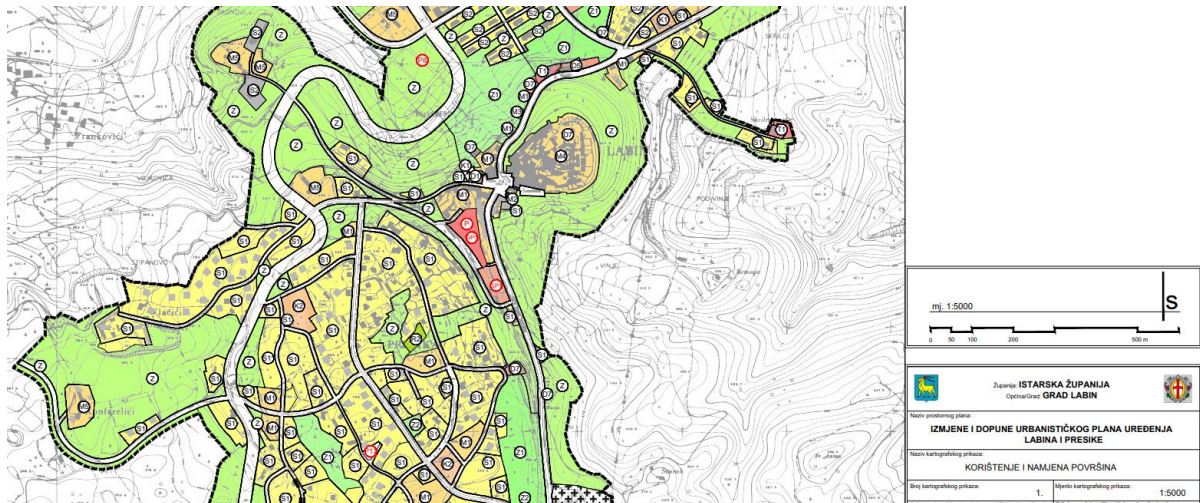


Legenda:

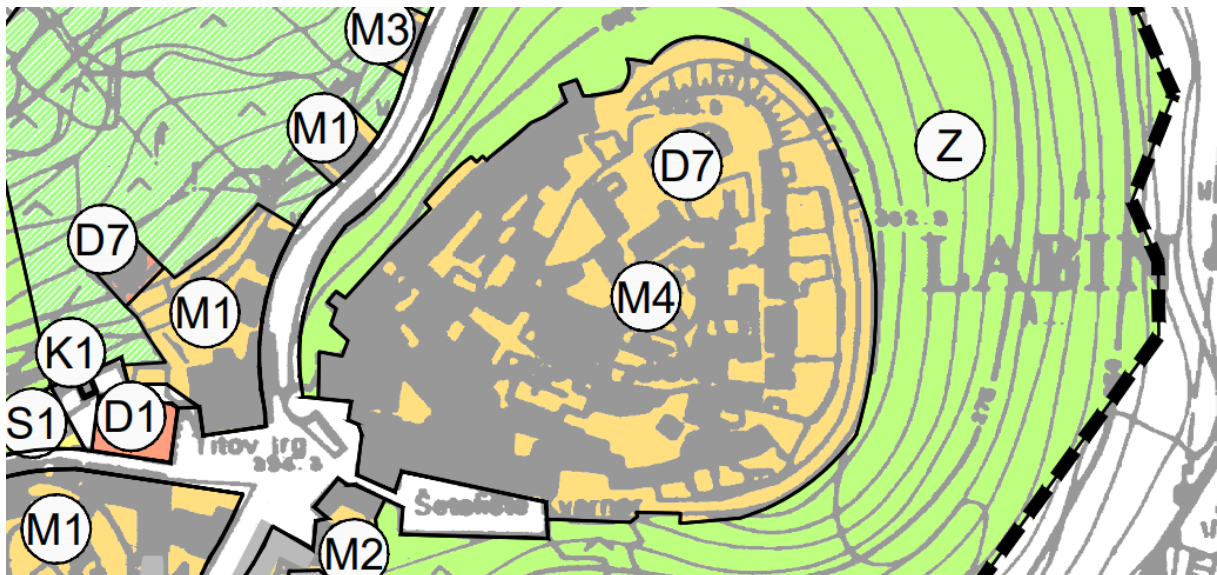
PROSTORI ZA RAZVOJ I UNAPRJEĐENJE NASELJA	
	granica građevinskog područja
	izgrađeni dio građevinskog područja naselja
	neizgrađeni dio građevinskog područja naselja
	područje za razvoj naselja unutar obuhvata UPU-a Labin i Preska, Vinez, Kapelica i Marceljani
	turistički punktovi
	ugostiteljsko - turistička namjena
	gospodarska namjena
	sportsko - rekreacijska namjena /R, G/ R - rekreacija, G - golf
	groblje
INFRASTRUKTURNI SUSTAVI	
	promet - koridor ceste** **sve planirane prometnice au koridori u istraživanju

Izvod iz UPU Labin – Presika

Izvor: [http://www.labin.hr/Files/201606/ID\\_UPU\\_LABINA%20I%20PRESIKE\\_1\\_namjena\\_PLAN.pdf](http://www.labin.hr/Files/201606/ID_UPU_LABINA%20I%20PRESIKE_1_namjena_PLAN.pdf)



Detalj:



Legenda:

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

POSTOJEĆE    PLANIRANO

izgrađeno    neizgrađeno

S	S
---	---

STAMBENA NAMJENA

stanovanje manje gustoće S1    stanovanje manje gustoće-niz S1\*  
stanovanje veće gustoće S2

M	M
---	---

MJEŠOVITA NAMJENA

pretežito stambena M1    pretežito poslovna M2    mješovita M3  
mješovita M4    pretežito stambena s turističko-ugostiteljskom M5

D	D
---	---

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

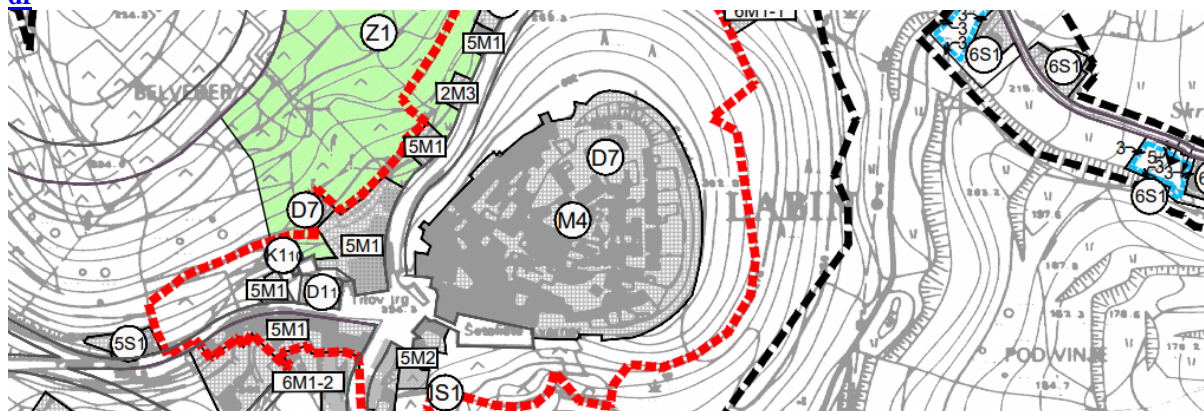
upravna D1    socijalna D2    zdravstvena D3    predškolska D4  
školska D5    vjerska D7

Uvjeti gradnje :



Izvor:

[http://www.labin.hr/Files/201606/ID\\_UPU\\_LABINA%20I%20PRESIKE\\_4B\\_uvjeti%20gradnje\\_PLAN.pdf](http://www.labin.hr/Files/201606/ID_UPU_LABINA%20I%20PRESIKE_4B_uvjeti%20gradnje_PLAN.pdf)



**Zaključno:**

Sukladno utvrđenom namjena poslovnog prostora 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.  
Određena ograničenja u korištenju poslovnog prostora proizlaze iz njegove male površine, ograničene dostupnosti kako pješacima tako i vozilima te niske svijetle visine prostorija.

### **2.9. Razvojno stanje naselja – grada:**

Razvojno stanje: Razvojno stanje Labina 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:

Poslovni prostor: Na dan očevida prostor se koristio kao spremište.

Najam: Najam nekretnine utvrđen.  
Sukladno Ugovoru o zakupu polovnog prostora, Klasa: 372-01/20-01/292 od 03. veljače 2021. godine mjesečni najam uglavljen je u iznosu od 251,60 kn mjesečno uvećan za PDV od 25 %, dakle 3.019,20 kn/godišnje + PDV = 3.774,00 kn/godišnje bruto.

### 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 nisu utvrđena.  
Prihod od zajedničkog vlasništva: Prihod od zajedničkog vlasništva nije utvrđen.  
Pričuva / fond za održavanje: Uspostavljena 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 poslovnog prostora je zadovoljavajući.

### 7. Razvojni potencijal- mogući način korištenja:

Mogući način korištenja nekretnine definiran je položajem i prostorno planskom dokumentacijom Grada Labina.

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 metode 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.

#### **Prihodovna 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 na 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 drugi 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.

#### **Odabir metode procjene**

Činjenicom da na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> nema dovoljno podatak za izradu analize tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom procjenu p. prostora izraditi ću poredbenom metodom koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti i ovakvih nekretnina (stanova i poslovnih prostora).

#### **Način izrade procjene vrijednosti poslovnih prostora poredbenom metodom**

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 će 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 poslovnog prostora

Podatke o kupovinama poslovnih prostora 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 grada Labina srednjeg intenziteta sa nekoliko registriranih kupovina u samom okruženju promaranog p. prostora to sam u analizu uzeo podatke o kupinama poslovnih prostora bližeg okruženja koji poslovni prostori sa procjenjivanim prostorom imaju dovoljno podudarnih obilježja (čl. 35. stavak 2. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15).

Na portalu eNekretnine prileže podaci o kupovinama poslovnih prostora 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 (zaokruženo)	Ugovor	
					m <sup>2</sup>	kn	kn/m <sup>2</sup>	(datum)	
1.	411/1	Labin-Presika	1 378 670	Poslovni prostor	33,83	150 000	4.494,00	01.12.2020.	
2.	411/1	Labin-Presika	1 333 053	Poslovni prostor	38,11	171 109	4.492,00	24.02.2020.	
3.	473/2	Labin-Presika	1 265 998	Poslovni prostor	58,21	345 716	5.939,00	12.10.2019.	
4.	411/1	Labin-Presika	1 134 472	Poslovni prostor	44,96	226 256	5.032,00	18.05.2019.	
							19.957,00		
							Prosjek	4.989,00	
								+/-30%	
								3.492,00 do 6.486,00 kn	

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to će za daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivane nekretnine uzeti sve četiri kupovine.

### Razmatranje poredbenih nekretnina :

1/ 2/ 4 / K.č. 441/1 k.o. Labin – Presika - povijesna jezgra grada Labina, Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>





3/ K.č. 473/2 k.o. Labin – Presika - povijesna jezgra grada Labina. Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



### Pristup procjeni i način vrednovanja

Izračun tržišne vrijednosti p. prostora poredbenom metodom na temelju postignutih tržišnih cijena poslovnih prostora sličnih obilježja.

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.


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

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 09. kolovoza 2021. godine ( Ostalo )

Izvor:

<https://www.google.com/search?q=indeks+cijena+stambenih+nekretnina&og=indeks+cijena&aqs=chrome.1.69i57i69i59j35i39j0i512l4j69i60.4960j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>

Ažurirano : 09.07.2021.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	13.1.3.							
2	<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
3	<i>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></i>							
4	<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
5	<b><i>Users are kindly requested to state the source.</i></b>							
6	 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
7			Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
8	Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other



79								
80	2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
81		Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
82		Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
83		Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
84								
85	2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
86		Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
87		Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
88		Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
89								
90	2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
91		Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
92		Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
93		Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
94								
95	2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
96		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
97		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
98		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
99								
100	2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
101		Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
102		Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
103		Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
104								
105	2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
106								

## Procjena poslovnog prostora

### Podaci

Površina p. prostora prema zemljišno knjižnom stanju	<b>38,00 m<sup>2</sup></b>
Položaj u zgradi	Prizemlje
Pripatci pp:	-
Korisna vrijednost površina pos. prostora :	38,00 m <sup>2</sup>
Utjecaj okoliša ( pogled na zelenilo, urbani okoliš )	Prosječni standard
Utjecaj smanjenog komfora	Nije pod utjecajem.

	Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
<b>A/ Opći podaci</b>				
1. Datum zaključenja ugovora	01.12.2020.	24.02.2020.	12.10.2019.	18.05.2019.
2. Lokacija poslovnog prostora				
Labin	Labin	Labin	Labin	Labin
G. Martinuzzi 16	Ul. Svete Katarine	Ul. Svete Katarine	Ul. Svete Katarine	Ul. Svete Katarine
Višestambena zgrada	Višestambena zgrada	Višestambena zgrada	Višestambena zgrada	Višestambena zgrada
K.č. 397/1	411/1	411/1	473/2	411/1
Labin – Presika	Labin – Presika	Labin – Presika	Labin – Presika	Labin – Presika
3. Izvor podataka	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
5. Površina p. prostora – stvarno stanje				

	<b>38,00 m<sup>2</sup></b>	<b>33,83 m<sup>2</sup></b>	<b>33,81m<sup>2</sup></b>	<b>58,21 m<sup>2</sup></b>	<b>44,96 m<sup>2</sup></b>
5.	Iznos – cijena kn/m <sup>2</sup>	4.494,00	4.492,00	5.939,00	5.032,00
6.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
7.	Rezultat nakon korekcije potražnje	<b>4.434,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>4.492,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>5.939,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>5.032,00 kn/m<sup>2</sup></b>
<b>B/ Međuvremensko izjednačenje cijena</b>					
8.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Hrvatska – Ostalo ) izvor: <a href="http://www.dzs.hr">www.dzs.hr</a> <a href="http://www.dzs.hr">09.08.2021.</a>	<b>119,45</b>	<b>109,31</b>	<b>109,64</b>	<b>102,24</b>
9.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene .09.08.2021. Korekcija za Q1/2021 do Q3/ 2021= 115,71 + 2,00 = 117,71	<b>117,71</b>	<b>117,71</b>	<b>117,71</b>	<b>117,71</b>
10.	Faktor korekcije B/A	0,99	1,07	1,07	1,15
11.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m <sup>2</sup>	<b>4.390,00</b>	<b>4.806,00</b>	<b>6.474,00</b>	<b>5.787,00</b>
<b>C/ Interaktivno izjednačenje cijena</b>					
12.	Odnos površina <b>38,00 m<sup>2</sup></b> Faktor korekcije 0,00 – 15,00 +/- 0,00 15,00 – 30,00 +/- 10,00 30,00 – 60,00 +/- 15,00 Više od 60,00 +/- 20,00	<b>33,83 m<sup>2</sup></b> +0,00	<b>33,81m<sup>2</sup></b> +0,00	<b>58,21 m<sup>2</sup></b> -10,00	<b>44,96 m<sup>2</sup></b> +0,00
13.	Položaj prostora – etaža <b>Prizemlje</b> Faktor korekcije Podrum +/- 16,00 Prizemlje +/- 8,00 Zadnja etaža +/- 0,00 1.kat - pred. et. +/- 8,00	Nepoznato +8,00	Nepoznato +8,00	Nepoznato +8,00	Nepoznato +8,00
14.	Lokacija – zona naselja Labin Povijesna jezgra g. Labina  Faktor korekcije Ista zona +/- 0,00 Različita +/- ..... Lijepi krajolik +/- 0,00 – pogled  Faktor korekcije	Labin Ul. Svete Katarine Različita zona -5,00  Ne  +0,00	Labin Ul. Svete Katarine  -5,00  Ne  +0,00	Labin Ul. Svete Katarine  -5,00  Ne  +0,00	Labin Ul. Svete Katarine  -5,00  Ne  +0,00

15.	Infrastruktura lokacije Potpuna opremljenost Faktor korekcije Ista opr. +/- 0,00 Različita opr. +/- .....	Potpuna opremljenost +0,00	Potpuna opremljenost +0,00	Potpuna opremljenost +0,00	Potpuna opremljenost +0,00
16.	Ostalo – uređenje p. prostora Prosječni standard Faktor korekcije Iznad standarda +/-8,00 Prosječni standard +/- 0,00 Optimalni standard +/- 8,00	Prosječni standard +0,00	Prosječni standard +0,00	Prosječni standard +0,00	Prosječni standard +0,00
17.	Utjecaj prava služnosti Nije pod utjecajem Faktor korekcije Pod utjecajem 0,05-0,50 Nije pod utj. 1,00	Nije pod utjecajem +0,00	Nije pod utjecajem +0,00	Nije pod utjecajem +0,00	Nije pod utjecajem +0,00
18.	Smanjeni komfor – prolaz ispod zgrade, blizina kolodvora, blizina kotlovnice, trafostanice, prometnice, susjedne građevine i sl. Nije pod utjecajem Faktor korekcije Pod utjecajem 0,05-0,50 Nije pod utj. 0,00	Nije pod utjecajem +0,00	Nije pod utjecajem +0,00	Nije pod utjecajem +0,00	Nije pod utjecajem +0,00
19.	Kontrola - ukupna korekcija ( manje od +/-40 % )	+3,00 %	+3,00 %	- 7,00 %	+3,00 %
20.	Ukupno korigirana cijena	<b>4.522,00</b>	<b>4.950,00</b>	<b>6.021,00</b>	<b>5.961,00</b>
21.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena ( kn/m <sup>2</sup> )	<b>5.363,50 kn/m<sup>2</sup></b>			

**D/ Kontrola – statistička obrada podataka**

22.	Prosjek - zaokruženo Medijan	<b>5.363,50 kn/m<sup>2</sup> – zaokruženo – 5.364,00 kn/m<sup>2</sup></b> <b>- 5.455,50 -</b>			
23.	Apsolutno odstupanje od prosjeka	933,50	505,50	565,50	505,50
24.	Relativno odstupanje od prosjeka ( % )	17,11 %	9,26 %	10,36 %	9,26 %
25.	Kvadrat odstupanja ( apsolutnih )	871.422,25	255.530,25	319.790,25	255.530,25
26.	Prosječno apsolutno odstupanje ( Sum 23: 4 )	<b>425.568,25</b>			
27.	Standardna devijacija ( kvadratni korijen iz varijance )	<b>652,35</b>			

28.	Dvostruka standardna devijacija			1.304,70	
29.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
30.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

#### Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost p. prostora iznosi **5.364,00 kn/m<sup>2</sup>** bez uključenog eventualnog 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	Nisu utvrđene	+ 0,00 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Nije potrebno	+ 0,00 %
4.	Zastarjelost	Ne	+ 0,00 %
5.	Dovršenost	Dovršen i funkcionalno ispravan p. prostor	+ 0,00 %
6.	<b>Stanje zakonitosti</b>	Pretpostavka ovog elaborata je da je prostr zakonit	+0,00 %
	<b>Ukupno odstupanje:</b>		<b>+0,00 %</b>

#### Zaključak

Dakle slijedom iznesenog korigirana jedinična tržišna vrijednost nekretnine - p. prostora iznosi:  
**5.364,00 kn/m<sup>2</sup> x ( 1,00 + 0,00 ) = 5.364,00 kn/m<sup>2</sup>**

#### Izračun tržišne vrijednosti poslovnog prostora

Tržišna vrijednost nekretnine - p. prostora prema izračunu  $Tv = M^2 \times Jtv = 38,00 \text{ m}^2 \times 5.364,00 \text{ kn/m}^2 =$   
**203.832,00 kn odnosno zaokruženo 204.000,00 kn**

#### 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.

#### 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 PROCJEMBENOG ELABORATA – VJEŠTVA**

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

Izveštaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovu namjenu – svrhu.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivanog p. prostora 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 pradaвне 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 izvaji zz 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 09. kolovoza 2021. godine srednji tečaj NBH za

1,00 € iznosio je **7,49148800**

Ovaj elaborat izrađen je u elektroničkom obliku, a Naručitelju isporučena su i dva analogna primjerka.

### **Prilog:**

- Foto elaborat zgrade i poslovnog prostora
- Dokumenti
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Preslika posjedovnog lista
- Izvod iz katastarskog plana

**U Buzetu, 09. kolovoza 2021. 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

tel- fax: 052 351 692

mob: 098 652 918

E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)

E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

**NARUČITELJ: GRAD LABIN**  
**Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i upravljanje imovinom**  
**Titov trg 11, 52 220 Labin**  
**OIB: 19041331726**

Elaborat broj: 2021– 06-21-01

Poslovni broj: 2021-06-21

## **FOTO ELABORAT**

NEKRETNINE K.Č. 379/1 K.O. LABIN - PRESIKA  
I POSLOVNOG PROSTORA

U Buzetu, 21. lipnja 2021. godine

**Procjenu izradio**

**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 Ulica G. Martinuzzi 15, ulaz u poslovni prostor
----	--



2.	Slika 2. Unutrašnjost poslovnog prostora
----	--



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Labin, 21. lipnja 2021. godine	List 31 (2.)
---	--------------



3. Slika 3. Detalj – unutarjost poslovnog prostora



4. Slika 4. Ploča sa osiguračima u prostoru





- **Izvadak iz zemljišne knjige , zk. ul. 1433 za k.o. Labin - Presika**

- **Izvod iz katastarskog plana za k.č. 379/1 k.o. Labin – Presika**



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN  
Stanje na dan: 28.06.2021. 23:58

Katastarska općina: 337749, LABIN - PRESIKA

Broj ZK uložka: 1433

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6526/2021  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a

## A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	379/1	9	ULICA G. MARTINUZZI 15 STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA CISTERNA	315 275 40	
			<b>UKUPNO:</b>	<b>315</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći upis: Prik. 25. listopada 1880. broj GN.3768/1880	
1.1	Osnivanjem zemljišne knjige i na temelju drugih isprava, od 15. prosinca 1869. godine, zabilježuje se da je u korist nekr. u A.I. dio (ranije k.č. Z-114 k.o. Labin), uknjiženo pravo služnosti prolaza pješke, a na teret k.č. 381/1, k.č. 381/2 i k.č. 381/3 ove k.o. (ranije k.č. Z-115 k.o. Labin).	

## B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) - s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: poslovni prostor u Labinu, Giuseppina Martinuzzi 15, u prizemlju desno, ukupne površine 41,00 m2, koji se sastoji od jedne prostorije. ŠAINA VINKO, OIB: 72541493641, LABIN, VERGERIJEV USPON 10	
2.	Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) - s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: poslovni prostor u Labinu, Giuseppina Martinuzzi 15, u prizemlju lijevo, ukupne površine 38,00 m2, koji se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora. GRAD LABIN, OIB: 19041331726	
3.	Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) - s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan u Labinu, Giuseppina Martinuzzi 15/4, na drugom katu, ukupne površine 77,03 m2, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika. BARKOVIĆ ĐENI, POK. LUČANA, ROĐ. BOLANAC, OIB: 06100929755, LABIN, GIUSEPPINA MARTINUZZI 15/4	
4.	Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) - s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan u Labinu, Giuseppina Martinuzzi 15, na drugom katu, ukupne površine 56,36 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje i kupaonice.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	TUBAKOVIĆ DARKO, OIB: 62301598272, LABIN, GIUSEPPINA MARTINUZZI 7/3	
5.	<p>Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</p> <p>- s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan u Labinu, Giuseppina Martinuzzi 15, u prizemlju, ukupne površine 69,00 m2, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaonice, hodnika i terase.</p> <p>ŠAJNA VINKO, OD IVANA, LABIN, G. MARTINUZZI 15</p>	
6.	<p>Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</p> <p>- s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan u Labinu, Giuseppina Martinuzzi 15/2, na prvom katu, ukupne površine 54,09 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika.</p> <p>ANTONELLI MARIJA, POK. JOSIPA, ROĐ. FARAGUNA, OIB: 36763518954, LABIN, G. MARTINUZZI 15/2</p>	
7.	<p>Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)</p> <p>- s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan u Labinu, Giuseppina Martinuzzi 15/9, na trećem katu, ukupne površine 30,17 m2, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika.</p> <p>DIKOVIĆ SUZANA, OD VIKTORIJA, ROĐ. SIĐI, OIB: 89006287730, LABIN, GIUSEPPINA MARTINUZZI 15/9</p>	
8.	<p>Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)</p> <p>- s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan u Labinu, Giuseppina Martinuzzi 15/7, na trećem katu, ukupne površine 77,42 m2, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika.</p> <p>VALENTE D.O.O., OIB: 41892865355, LABIN, GIUSEPPINA MARTINUZZI 15/7</p>	
9.	<p>Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)</p> <p>- s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan u Labinu, Giuseppina Martinuzzi 15, na prvom katu, ukupne površine 77,28 m2, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika.</p> <p>5/6 ZUPIČIĆ LIDIJA, OD MARKA, ROĐ. GOLJA, OIB: 04888563803, LABIN, GIUSEPPINA MARTINUZZI 15/1</p> <p>1/6 ZUPIČIĆ INGRID, OIB: 08652969396, MARTINUZZI GIUSEPPINE 15/1, 52220 LABIN, HRVATSKA</p>	
10.	<p>Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)</p> <p>- s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan u Labinu, Giuseppina Martinuzzi 15/8, na trećem katu, ukupne površine 54,84 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice i predsoblja.</p> <p>MUJKIĆ BERINA, OD ŠEFIKA, OIB: 24255834004, RAŠA, KRAPAN 13/1</p>	
11.	<p>Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)</p> <p>- s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan u Labinu, Giuseppina Martinuzzi 15/3, na prvom katu, ukupne površine 55,20 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice, predsoblja i hodnika.</p> <p>SAVIĆ MILORAD, OIB: 61269572717, MARTINUZZI GIUSEPPINE 15/3, 52220 LABIN, HRVATSKA</p>	
12.	<p>Suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)</p> <p>- s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: stan u Labinu, Giuseppina Martinuzzi 15/5, na drugom katu, ukupne površine 54,53 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaone sa WC-om i predsoblja.</p> <p>JUNG DAMIR, OIB: 77773391499, KOPARSKA ULICA 27, PULA 52100 PULA (POLA)</p>	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 3 (1/12)</b>			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći upis:            Prik. 18. travnja 1995. broj ZS.242/95            Temeljem Ugovora br. 84/95, sastavljenog u Labinu, dana 12.04.1995. godine, na teret nekr. u A.I. dio, uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 36.202,61 kn (tridesetšesttisućadvjestodvijekuneišezdesetjednalipa), u korist:  <b>GRAD LABIN, OIB: 19041331726</b></p>	36.202,61 KN	
<b>1. Na suvlasnički dio: 6 (1/12)</b>			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći upis:            Prik. 25. veljače 1993. broj ZS.522/93            Temeljem Ugovora o prodaji stana br. 370/93, na teret nekr. u A.I. dio, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 4.975.938.- HRD (četirimilijunadvestosedadestpettisućadevestotridesetosam HRD), u korist:  <b>SREDNJOŠKOLSKI CENTAR "MATE BLAŽINA", LABIN</b></p>	4.975.938,00 HRD	
<b>2. Na suvlasnički dio: 9 (1/12)</b>			
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći upis:            Prik. 07. srpnja 2008. broj Z.1975/08            Temeljem Rješenja o nasljeđivanju, posl. broj O.218/08, UPP/OS-208/08, donijetog po javnom bilježniku Riti Udovičić, sa službenim sjedištem u Labinu, Sv. Katarine 14/I, dana 02. srpnja 2008. godine, na teret 1/6 dijela nekr. u A.I. dio, vlasnosti ZUPIČIĆ INGRID, od Serđa, uknjižuje se pravo doživotnog stanovanja, u korist:  <b>ZUPIČIĆ LIDIJA, OD MARKA, ROĐ. GOLJA, OIB: 04888563803, LABIN, GIUSEPPINA MARTINUZZI 15/1</b></p>		
<b>1. Na suvlasnički dio: 10 (1/12)</b>			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći upis:            Prik. 14. kolovoza 2007. broj: Z.2453/07            Temeljem Ugovora o kreditu broj: 2402006-1031262160/51400607-5103648969, sklopljenog dana 10. kolovoza 2007. godine, na teret nekr. u A.I. dio, uknjižuje se pravo zaloga, u iznosu od 102.060,00 CHF (stodvjetisućešezdeset CHF), u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorene kamate i naknade, te troškove u skladu s ostalim uvjetima iz predmetnog Ugovora, u korist:  <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A</b></p>	102.060,00 CHF	
<b>3. Na suvlasnički dio: 1 (1/12)</b>			
3.1	<p>Zaprimljeno 05.12.2018.g. pod brojem Z-37464/2018            UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA, SOLEMNIZIRAN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKA TERKOVIĆ, IZ LABINA, DANA 03.12.2018.G., POD BROJEM OV-8372/2018, SKLOPLJEN U LABINU, DANA 05.11.2018, radi osiguranja isplate preostalog dijela kupoprodajne cijene u iznosu od 90.263,27kuna (devedesettisućadvjestošezdesettrikuneidvadesetisedamilipa) i ugovorenim kamatama od 4% (četiri-posto), godišnje, u korist,  <b>GRAD LABIN, OIB: 19041331726, TITOV TRG 11, 52220 LABIN</b></p>	90.263,27 KN	vezano uz B 1 (1.3)
<b>4. Na suvlasnički dio: 1 (1/12)</b>			



## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 05.12.2018.g. pod brojem Z-37464/2018  ZABILJEŽBA, ZABRANA OTUĐENJA I/ILI OPTEREĆENJA NA TEMELJU PRAVNOG POSLA, UGOVOR O KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA, SOLEMNIZIRAN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKA TERKOVIĆ, IZ LABINA, DANA 03.12.2018.G., POD BROJEM OV-8372/2018, SKLOPLJEN U LABINU, DANA 05.11.2018, u roku 10 (deset) godina od sastava Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno do 05. studenoga 2028. godine,;		vezano uz B 1 (1.3)
<b>5. Na suvlasnički dio: 1 (1/12)</b>			
5.1	Zaprimljeno 05.12.2018.g. pod brojem Z-37464/2018  ZABILJEŽBA, UGOVOR O KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA, SOLEMNIZIRAN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKA TERKOVIĆ, IZ LABINA, DANA 03.12.2018.G., POD BROJEM OV-8372/2018, SKLOPLJEN U LABINU, DANA 05.11.2018, I TO PRAVA NAZADKUPNJE NEKRETNINE, u slučaju prestanka obavljanja djelatnosti protustranke u roku 10 (deset) godina od sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno do 05. studenog 2028. godine, u korist:, Grada Labina, OIB: 19041331726, iz Titov Trg 11, Labin		vezano uz B 1 (1.3)
<b>6. Na suvlasnički dio: 11 (1/12)</b>			
6.1	Zaprimljeno 08.06.2020.g. pod brojem Z-7030/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITU, BROJ: 9024293368, SOLEMNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA RITE UDOVIČIĆ, U LABINU, DANA 08. LIPNJA 2020. GODINE, POD BROJEM OV.1430/2020, ZAKLJUČENU LABINU, DANA 01.06.2020, PUNOMOĆ BROJ: PP-I-64/20, KOJA SE NALAZI U OVOSUDNOJ ZBIRCI ISPRAVA POD POSL. BROJEM Z-2862/2020, SASTAVLJENA U ZAGREBU, DANA 21.01.2020, PUNOMOĆ BROJ: 002-2020/ECP, KOJA SE NALAZI U OVOSUDNOJ ZBIRCI ISPRAVA POD POSL. BROJEM Z-2862/2020, SASTAVLJENA U PULI, DANA 03.02.2020, u iznosu od 51.000,00 EUR (pedesetjednatisućuEUR) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za EUR tečajne liste Hrvatske narodne banke s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom koja je za razdoblje otplate kredita od 60 mjeseci fiksna i iznosi 3,48% godišnje, a nakon isteka navedenog razdoblja kamatna stopa je promjenjiva i definira se kao zbroj referentne kamatne stope u visini šestomjesečnog NRS1 za EUR, promjenjivo i fiksnog dijela koji iznosi 3,33 p.p., godišnje, a koja na dan citiranog Ugovora iznosi 3,58 % godišnje, promjenjivo, za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB - DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB</b>	51.000,00 EUR	vezano uz B 11.1 (11.1.1), (11.2.1)
<b>7. Na suvlasnički dio: 1 (1/12)</b>			
7.1	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-5189/2021  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA  Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći teret: Prik. 13. srpnja 1990. broj: Z.1293/90 Temeljem prijedloga Općinskog javnog pravobranilaštva Labin, od 12. srpnja 1990. godine, R.39/90 i ugovora o prijenosu sredstava i stanova od 17. svibnja 1984. godine, kao i čl. 2. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o prijenosu stamb. dijela fonda u osnovna sredstva rad. org. i zajednica od 07. studenog 1989. godine, broj 021-05/89-01/285, koje se isprave nalaze u zbirci isprava pod br. Z. 850/90, na teret 23/280 dijela nekr. u A.I. dio (ranije k.č. Z-110 k.o. Labin), uknjižuje se pravo prvokupa u korist: <b>OPĆINA LABIN</b>		vezano uz B 1 (1.3)
<b>8. Na suvlasnički dio: 2 (1/12)</b>			

## Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 337749, LABIN - PRESIKA

Broj ZK uložka: 1433

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-5189/2021  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA  Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći teret: Prik. 13. srpnja 1990. broj: Z.1293/90 Temeljem prijedloga Općinskog javnog pravobranilaštva Labin, od 12. srpnja 1990. godine, R.39/90 i ugovora o prijenosu sredstava i stanova od 17. svibnja 1984. godine, kao i čl. 2. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o prijenosu stamb. dijela fonda u osnovna sredstva rad. org. i zajednica od 07. studenog 1989. godine, broj 021-05/89-01/285, koje se isprave nalaze u zbirci isprava pod br. Z. 850/90, na teret 23/280 dijela nekr. u A.I. dio (ranije k.č. Z-110 k.o. Labin), uknjižuje se pravo prvokupa u korist: <b>OPĆINA LABIN</b>		vezano uz B 2 (1.1)
<b>9. Na suvlasnički dio: 3 (1/12)</b>			
9.1	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-5189/2021  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA  Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći teret: Prik. 13. srpnja 1990. broj: Z.1293/90 Temeljem prijedloga Općinskog javnog pravobranilaštva Labin, od 12. srpnja 1990. godine, R.39/90 i ugovora o prijenosu sredstava i stanova od 17. svibnja 1984. godine, kao i čl. 2. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o prijenosu stamb. dijela fonda u osnovna sredstva rad. org. i zajednica od 07. studenog 1989. godine, broj 021-05/89-01/285, koje se isprave nalaze u zbirci isprava pod br. Z. 850/90, na teret 23/280 dijela nekr. u A.I. dio (ranije k.č. Z-110 k.o. Labin), uknjižuje se pravo prvokupa u korist: <b>OPĆINA LABIN</b>		vezano uz B 3 (1.1)
<b>10. Na suvlasnički dio: 5 (1/12)</b>			
10.1	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-5189/2021  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA  Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći teret: Prik. 13. srpnja 1990. broj: Z.1293/90 Temeljem prijedloga Općinskog javnog pravobranilaštva Labin, od 12. srpnja 1990. godine, R.39/90 i ugovora o prijenosu sredstava i stanova od 17. svibnja 1984. godine, kao i čl. 2. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o prijenosu stamb. dijela fonda u osnovna sredstva rad. org. i zajednica od 07. studenog 1989. godine, broj 021-05/89-01/285, koje se isprave nalaze u zbirci isprava pod br. Z. 850/90, na teret 23/280 dijela nekr. u A.I. dio (ranije k.č. Z-110 k.o. Labin), uknjižuje se pravo prvokupa u korist: <b>OPĆINA LABIN</b>		vezano uz B 5 (1.1)
<b>11. Na suvlasnički dio: 6 (1/12)</b>			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-5189/2021  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA  Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći teret: Prik. 13. srpnja 1990. broj: Z.1293/90 Temeljem prijedloga Općinskog javnog pravobranilaštva Labin, od 12. srpnja 1990. godine, R.39/90 i ugovora o prijenosu sredstava i stanova od 17. svibnja 1984. godine, kao i čl. 2. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o prijenosu stamb. dijela fonda u osnovna sredstva rad. org. i zajednica od 07. studenog 1989. godine, broj 021-05/89-01/285, koje se isprave nalaze u zbirci isprava pod br. Z. 850/90, na teret 23/280 dijela nekr. u A.I. dio (ranije k.č. Z-110 k.o. Labin), uknjižuje se pravo prvokupa u korist: <b>OPĆINA LABIN</b>		vezano uz B 6 (1.1)
<b>12. Na suvlasnički dio: 7 (1/12)</b>			
12.1	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-5189/2021  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA  Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći teret: Prik. 13. srpnja 1990. broj: Z.1293/90 Temeljem prijedloga Općinskog javnog pravobranilaštva Labin, od 12. srpnja 1990. godine, R.39/90 i ugovora o prijenosu sredstava i stanova od 17. svibnja 1984. godine, kao i čl. 2. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o prijenosu stamb. dijela fonda u osnovna sredstva rad. org. i zajednica od 07. studenog 1989. godine, broj 021-05/89-01/285, koje se isprave nalaze u zbirci isprava pod br. Z. 850/90, na teret 23/280 dijela nekr. u A.I. dio (ranije k.č. Z-110 k.o. Labin), uknjižuje se pravo prvokupa u korist: <b>OPĆINA LABIN</b>		vezano uz B 7 (1.1)
<b>13. Na suvlasnički dio: 8 (1/12)</b>			
13.1	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-5189/2021  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA  Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći teret: Prik. 13. srpnja 1990. broj: Z.1293/90 Temeljem prijedloga Općinskog javnog pravobranilaštva Labin, od 12. srpnja 1990. godine, R.39/90 i ugovora o prijenosu sredstava i stanova od 17. svibnja 1984. godine, kao i čl. 2. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o prijenosu stamb. dijela fonda u osnovna sredstva rad. org. i zajednica od 07. studenog 1989. godine, broj 021-05/89-01/285, koje se isprave nalaze u zbirci isprava pod br. Z. 850/90, na teret 23/280 dijela nekr. u A.I. dio (ranije k.č. Z-110 k.o. Labin), uknjižuje se pravo prvokupa u korist: <b>OPĆINA LABIN</b>		vezano uz B 8 (1.1)
<b>14. Na suvlasnički dio: 9 (1/12)</b>			

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-5189/2021  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA  Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći teret: Prik. 13. srpnja 1990. broj: Z.1293/90 Temeljem prijedloga Općinskog javnog pravobranilaštva Labin, od 12. srpnja 1990. godine, R.39/90 i ugovora o prijenosu sredstava i stanova od 17. svibnja 1984. godine, kao i čl. 2. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o prijenosu stamb. dijela fonda u osnovna sredstva rad. org. i zajednica od 07. studenog 1989. godine, broj 021-05/89-01/285, koje se isprave nalaze u zbirci isprava pod br. Z. 850/90, na teret 23/280 dijela nekr. u A.I. dio (ranije k.č. Z-110 k.o. Labin), uknjižuje se pravo prvokupa u korist: <b>OPĆINA LABIN</b>		vezano uz B 9 (1.1)
<b>15. Na suvlasnički dio: 10 (1/12)</b>			
15.1	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-5189/2021  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA  Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći teret: Prik. 13. srpnja 1990. broj: Z.1293/90 Temeljem prijedloga Općinskog javnog pravobranilaštva Labin, od 12. srpnja 1990. godine, R.39/90 i ugovora o prijenosu sredstava i stanova od 17. svibnja 1984. godine, kao i čl. 2. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o prijenosu stamb. dijela fonda u osnovna sredstva rad. org. i zajednica od 07. studenog 1989. godine, broj 021-05/89-01/285, koje se isprave nalaze u zbirci isprava pod br. Z. 850/90, na teret 23/280 dijela nekr. u A.I. dio (ranije k.č. Z-110 k.o. Labin), uknjižuje se pravo prvokupa u korist: <b>OPĆINA LABIN</b>		vezano uz B 10 (1.1)
<b>16. Na suvlasnički dio: 11 (1/12)</b>			
16.1	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-5189/2021  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA  Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći teret: Prik. 13. srpnja 1990. broj: Z.1293/90 Temeljem prijedloga Općinskog javnog pravobranilaštva Labin, od 12. srpnja 1990. godine, R.39/90 i ugovora o prijenosu sredstava i stanova od 17. svibnja 1984. godine, kao i čl. 2. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o prijenosu stamb. dijela fonda u osnovna sredstva rad. org. i zajednica od 07. studenog 1989. godine, broj 021-05/89-01/285, koje se isprave nalaze u zbirci isprava pod br. Z. 850/90, na teret 23/280 dijela nekr. u A.I. dio (ranije k.č. Z-110 k.o. Labin), uknjižuje se pravo prvokupa u korist: <b>OPĆINA LABIN</b>		vezano uz B 11 (11.3)
<b>17. Na suvlasnički dio: 12 (1/12)</b>			



## Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 337749, LABIN - PRESIKA

Broj ZK uložka: 1433

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17.1	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-5189/2021  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA  Temeljem zapisnika broj Z-925/2003/1433 prenosi se slijedeći teret: Prik. 13. srpnja 1990. broj: Z.1293/90 Temeljem prijedloga Općinskog javnog pravobranilaštva Labin, od 12. srpnja 1990. godine, R.39/90 i ugovora o prijenosu sredstava i stanova od 17. svibnja 1984. godine, kao i čl. 2. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o prijenosu stamb. dijela fonda u osnovna sredstva rad. org. i zajednica od 07. studenog 1989. godine, broj 021-05/89-01/285, koje se isprave nalaze u zbirci isprava pod br. Z. 850/90, na teret 23/280 dijela nekr. u A.I. dio (ranije k.č. Z-110 k.o. Labin), uknjižuje se pravo prvokupa u korist:  <b>OPĆINA LABIN</b>		vezano uz B 12 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.06.2021.



**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 30.06.2021