

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- 184/20-1

Trgovački sud u Pazinu

NARUČITELJ: GRAD LABIN

Titov trg kbr. 11

OIB: 19041331726

52 220 Labin

**NEKRETNINA: STAN BROJ 2D NA TREĆEM KATU ZGRADE - 29. Suvlasnički
dio: 17/445 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -29) k.č. 31/15 k.o. Novi
Labin)**

LOKACIJA : LABIN, PRILAZ VETVA 14

SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE KUPOPRODAJNE CIJENE



PROCJEMBENI E L A B O R A T

**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA BROJ 2D NA TREĆEM KATU ZGRADE -
29. SUVLASNIČKOG DIJELA: 17/445 - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -29)
K.Č. 31/15 K.O. NOVI LABIN**

U Buzetu, 18. listopada 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 od 11.03.2021. Županijskog suda u Puli	str. 8.
7.	Uvod	str. 10.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 10.
9.	Podaci o naručitelju	str. 12.
10.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 12.
11.	Upravno pravno stanje – status (zakonitost) zatečene zgrade	str. 13.
12.	Osnovica za vrednovanje	str. 14.
13.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 14.
14.	Osnova za vrednovanje	str. 14.
15.	Opis nekretnine - zgrade	str. 14.
16.	Opis stana u prizemlju zgrade - 29. Suvlasnički dio: 17/445 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -29) k.č. 31/15 Novi Labin	str. 15.
17.	Energetski certifikat	str. 16.
18.	Ostali atributi nekretnine- regionalni položaj , infrastruktura i sl.	str. 16.
19.	Upravno pravno stanje - planski status nekretnine (čestice)	str. 17.
20.	Odstupanje u kakvoći – uvjeti i ograničenja	str. 20.
21.	Razvojno stanje grada i naselja	str. 20.
22.	Porezno stanje nekretnine	str. 20.
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. 21.
28.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 21.
29.	Način izrade procjene vrijednosti stanova – apartmana i poslovnih prostora	str. 22.
30.	Podaci za procjenu stana	str. 22.
31.	Razmatranje poredbenih nekretnina	str. 23.
32.	Pristup procjeni tržišne vrijednosti stana	str. 25.
33.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene	str. 25.
34.	Izračun tržišne vrijednosti stana na temelju postignutih cijena stanova u okruženju	str. 26.
35.	Zaključak u pogledu jedinične tržišne vrijednosti nekretnine	str. 29.
36.	Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine	str. 29.
37.	Izračun tržišne vrijednosti nekretnine - stana	str. 29.
38.	Izjava vještaka	str. 29.
39.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 30.
40.	Prilozi	str. 31.
41.	Foto elaborat zgrade i stana	str. 31.
42.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 653 za k.o. Novi Labin - 29. Suvlasnički dio	str. 39.
43.	Preslika posjedovnog lista broj 1088 za k.o. Novi Labin	str. 40.
44.	Izvod iz katastarskog plana za k.č. 31/15 k.o. Novi Labin	str. 42.
45.	Uporabna dozvola i zaključak o ispravku griješke	str. 43.
46.	Energetski certifikata zgrade	str. 47.
....

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: 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 STANA

Temeljem narudžbenice broj: 21R0000640 od 07. listopada 2021. godine GRADA LABINA zastupanog po Pročelniku Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i upravljanje imovinom Žužić Danijelom dipl. ing. građ., izvršio sam procjenu nekretnine koja se definira **kao:**

1. 29. Suvlasnički dio: 17/445 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -29) k.č. 31/15 k.o. Novi Labin, s kojim je po vezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine - stanu ukupne površine 59,65 m² oznake – STAN 2D NA TREĆEM KATU STAMBENE ZGRADE sagrađene na k.č. 31/15 k.o. Novi Labin, ulaz broj 4, koji se sastoji od dvije sobe, izbe, kupaonice, hodnika i lođe, sa pripadajućom drvarnicom broj 11 u podrumu, upisan u zk. ul. 653 za k.o. Novi Labin, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade - u Planu posebnih dijelova zgrade obojan bordo bojom,

smješten na području Grada Labina, Labin, Prilaz Vetva 14, u stambenoj zgradi sa ukupno 33. samostalnih uporabnih cjelina, 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 18. listopada 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 – analizu tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju.

Osobno sam obavio očevid nekretnine 15. listopada 2021. godine u prisustvu opunomoćenika naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost prostora,
- vrijednost stana kao da je dostupan bez osoba i stvari,
- 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 **18. listopada 2021. godine** procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

NEKRETNINA – OBJEKT PROCJENE		TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
1.	29. Suvlasnički dio: 17/445 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -29) k.č. 31/15 k.o. Novi Labin, s kojim je po vezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine - stanu ukupne površine 59,65 m ² oznake – STAN 2D NA TREĆEM KATU STAMBENE ZGRADE sagrađene na k.č. 31/15 k.o. Novi Labin, ulaz broj 4, koji se sastoji od dvije sobe, izbe, kupaonice, hodnika i lođe, sa pripadajućom drvarnicom broj 11 u podrumu, upisan u zk. ul. 653 za k.o. Novi Labin, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade - u Planu posebnih dijelova zgrade obojan bojom,	579.000,00 kn
1.	Lokacija nekretnine	
1.1.	Županija	Istarska
1.2.	Grad/ Općina	Grad Labin
1.3.	Naselje	Kature , Prilaz Vetva kbr. 5
1.4.	Katastarska općina	Novi Labin
1.5.	Katastarska četiva	31/15 k.o. Novi Labin
-		
1.6.	Položaj stana u zgradi	III. kat
2.	Predmet procjene	Stan korisne površine 59,65 m ²
-	Korisna vrijed. površina	59,65 m²
2.1.	Vlasnik	GRAD LABIN, OIB: 19041331726, Titov trg kbr. 11, 52 220 Labin.
3.	Zgrada	Stambeno – poslovna, katnosti Pd + P + 3K etaža
3.1.	Pravni status	Zakonita zgrada i stan
-		Zgrada je etažirana
-		Etažni elaborat sproveden je u zemljišnim knjigama

Tržišna vrijednost stana neopterećenog služnostima i drugim pravima:	579.000,00 kn
---	----------------------

579.000,00 kn ili 77.077,14 €
(9.706.62 kn/m² knjižene površine stana)

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 18. listopada 2021. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,51195500 kn.**

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

S poštovanjem.

Buzet: 18. listopada 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
12:00:00

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

A/ UVOD

Temeljem narudžbenice broj: 21R0000640 od 07. listopada 2021. godine GRADA LABINA zastupanog po Pročelniku Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i upravljanje imovinom Žužić Danijelu, dipl. ing. građ., izvršio sam procjenu nekretnine koja se definira kao 29. Suvlasnički dio: 17/445 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -29) k.č. 31/15 k.o. Novi Labin, upisan u zk. ul. 653 za k.o. Novi Labin, stan obračunske površine 59,65 m² na drugom katu stambene zgrade, 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.

Prihvativši se vještačenja dana 15. listopada 2021. 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 BROJ 2D NA TREĆEM KATU ZGRADE - 29. Suvlasnički dio: 17/445 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -29) k.č. 31/15 k.o. Novi Labin, upisan u zk. ul. 653 za k.o. Novi Labin, stan obračunske površine 59,65 m², uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Adresa zgrade u kojoj se nalaze nekretnine za koje se radi ovaj elaborat:
Grad Labin, Kature, Prilaz Vetva 14

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

Katastarska općina:	Novi Labin
Katastarska četica:	31/15
Zemljišnoknjižni uložak:	653
Suvlasnički udio:	Suvlasnički udio redni broj 29

Katastarska općina, katastarska četica i posjedovni list predmeta procjene:

Katastarska općina	Novi Labin
Katastarska četica	31/15
Broj posjedovnog lista	1088

Podaci iz zemljišne knjige (gruntno stanje):

STAN 2D – koji se definira kao 29. Suvlasnički dio: 17/445 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -29) k.č. 31/15 k.o. Novi Labin, stan obračunske površine 59,65 m², dolazi upisan u zk. ul. 653 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, međutim zz naručitelja dostavio je vještaku na uvid uporabnu dozvolu za II. dilataciju stambeno – poslovne građevine – Kature I-27 sagrađene na k.č. 31/15 k.o. Novi Labin Ureda za prostorno uređenje, stambeno – komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Labin, Klasa: UP/I^o- 361-05/97-01/01, Urbroj: 2163-05/6-98-1 od 08. siječnja 1998 godine, i zaključak Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i

gradnju, Grada Labina o ispravni griješke u rješenju u pogledu broja katastarske čestice, Klasa: UP/I^o- 361-05/09-01/5, Urbroj: 2144/01-05/01-09-2 od 03. lipnja 2009. godine.
Slijedom navedenog za zaključiti je da su zgrada na k.č. 31/15 k.o. Novi – Labin i stan u istoj zakoniti objekti.

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. 653 za k.o. Novi Labin.
2. Kopiju katastarskog plana za k.č. 31/15 k.o. Novi Labin.
3. Posjedovni list, Internet izvadak, broj 1088 za k.o. Novi Labin

Stan – predmet procjene na dan očevida bio je u funkcionalno ispravnom stanju, useljen, međutim slobodan od osoba i stvari.

Podaci iz katastra zemljišta:

Katastarska četica 31/15 k.o. Novi Labin dolazi upisana u posjedovnom listu broj 1088 za k.o. Novi Labin koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Labin, za 29. suvlasnički dio kao posjed :

- GRAD LABIN, OIB:19041331726, Titov trg kbr. 11, 52 220 LABIN, u 17/445 dijelova.

Na kopiji katastarskog plana zgrada u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat ima oznaku 31/15 k.o. Novi Labin - zgrada u površini od 445 m².

Kopija Katastarskog plana

Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana koju je vještaku dostavio zz naručitelja katastarska čestica 31/15 k.o. Novi Labin je prikazana oblikom i brojčanom katastarskom oznakom.

Posjed:

Na dan očevida stanje bio slobodan od osoba i stvari.

Rekonstrukcija:

Nije utvrđena.

Stan – predmet procjene.

Prema očevidom utvrđenom sanju na licu mjesta stan čine slijedeće prostorije i prostori:

R. b.	Prostorija	Dimenzije	Površina	visina
1.	Ulaz - hodnik			260 cm
2.	Kuhinja sa blagovaonicom			260 cm
3.	Izba			260 cm
4.	Soba 1			260 cm
5.	Soba 2			260 cm
6.	Lođa - balkon			260 cm
7.	Drvarnica u podrumu			240 cm
	Ukupno:		-	59,65 m²

Stanje zgrade

Predmet procjene je stan na trećem katu stambene zgrade.

Katnost stambene građevine je Pd+P+3K.

Stambena zgrada je organizirana kao stambeno – poslovna.

Svi etažni dijelovi maju pristup sa unutarnjeg stepeništa .

Fasadni zidovi zgrade i stana su od betona i glinenih blokova.

Unutarnji nosivi zidovi su zidani opekom u produžnom mortu, debljine su 12,00 cm, obostrano ožbukani.

Međukatne konstrukcije zgrade je ab konstrukcija. .

Konstrukcija krova je izvedena kao višestrešna.

Na strehama krovnih ploha nalaze se oluci.

Korisna visina svih prostorija zgrade iznosi od 260 cm osim u podrumu gdje je visina 240 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 kamenom, keramičkim pločicama, parketom i laminatom. Na vanjskim otvorima stana zatečena je drvena, PVC i AL stolarija. Građevinska stolarija unutar zgrade je drvena - tipska. Zaštita od insolacije izvedena je roletama. 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 – 27. 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: 21R0000640 od 07.10. 2021. godine.

1.3. Podaci iz narudžbe i realizacije :

Svrha izrade vještačenja:

Rješavanje imovinsko pravnih pitanja – kupoprodaja.

Dan vrednovanja: 18. listopada 2021. godine.

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

Dan kakvoće: 15. listopada 2021. godine.

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

Dan obilaska nekretnine: 15. listopada 2021. godine.

Opseg obilaska nekretnine:

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

Sudionici u obilasku.
ZZ Naruĉitelja.

Korišteni dokumenti :

Naruĉitelj je vještaku za potrebe izrade ovog izvještaja predoĉio dokumentaciju navedenu u ranijem dijelu ovog elaborata.

Upravno pravno stanje – status (zakonitost) zateĉene zgrade

K.ĉ. 31/15 k.o. Novi Labin

Zgrada 31/15 k.o. Novi Labin uknjiŹena je bez zabilješke u ogledu uporabne dozvole.

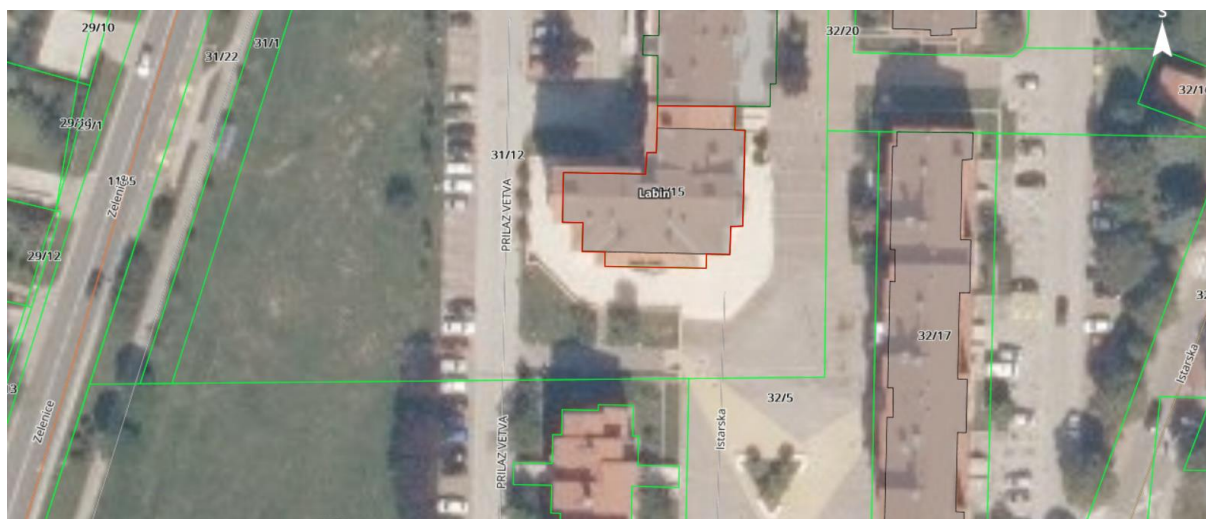
Meĉutim zz naruĉitelja dostavio je vještaku na uvid uporabnu dozvolu za II. dilataciju stambeno – poslovne graĉevine – Kature I-27 sagraĉene na k.ĉ. 31/15 k.o. Novi Labin Ureda za prostorno ureĉenje, stambeno – komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Labin, Klasa: UP/I^o- 361-05/97-01/01, Urbroj: 2163-05/6-98-1 od 08. sijeĉnja 1998 godine, i zakljuĉak Uspravnog odjela za prostorno ureĉenje, zaštitu okoliša i gradnju, Odsjeka za prostorno ureĉenje i gradnju, Grada Labina o ispravni griješke u rješenju u pogledu broja katastarske ĉestice, Klasa: UP/I^o- 361-05/09-01/5, Urbroj: 2144/01-05/01-09-2 od 03. lipnja 2009. godine.

Slijedom navedenog za zakljuĉiti je da su zgrada na k.ĉ. 31/15 k.o. Novi – Labin i stan u istoj zakoniti objekti.

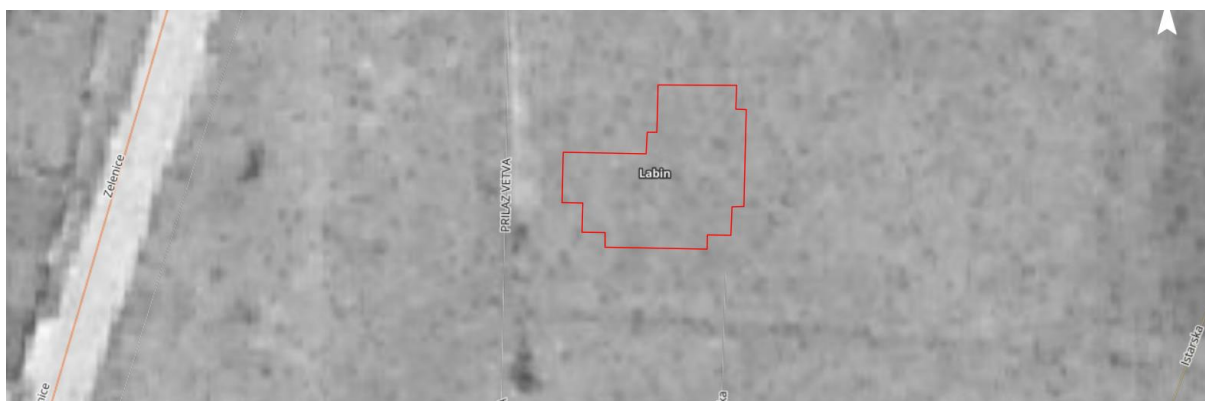
Ortofoto poloŹaj nekretnine – stanje na dan vrednovanja

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

K.ĉ. 31/ 15 k.o. Novi Labin – sadašnje stanje



K.ĉ. 31/15 k.o. Novi Labin - stanje prije 15.02.1968. godine



Registar dozvola / kata prema vrstama

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



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 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) 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, Mjčić (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. 31/15 k.o. Novi Labin

Građevina je trokatnica sa podrumom, sagrađena klasičnim načinom gradnje korištenjem betona, armiranog betona i glinenih blokova za zidanje temelja, nosivih zidova d = 30 cm, međukatnih konstrukcija i višestrešnog krovišta, opek NF za zidanje pregradnih d = 12 -15 cm i nenosivih zidova d = 8-12 cm, te crijeva za pokrov.

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

Konstruktivni sistem zgrade čini klasično zidan sklop nosivih zidova, armirano betonskih vertikalnih i horizontalnih ukruta, stupova i horizontalnih greda na koje se oslanjaju međukatne krovna konstrukcija zgrade.

Krovište zgrade izvedeno je kako je veće napomenuto kao višestrešno sa pokrovom od crijeva i olucima na strehama krovnih ploha.

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 te kamenim pločama 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 roletama.

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 armiranobetonska sa pokrovom od crijeva.

Namjena

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

Uređenje okoliša

Zgrada svojim tlocrtom u ciljnosti pokrova okućnicu – zemljište na kojemu je sagrađena.

2.2. Opis stana

Predmet procjene je stan kojeg čine dvije sobe, kuhinja, izba, kupaonica, hodnik, balkon – lođa i pripadajuća drvarnica kao sporedni dio stana u podrumu zgrade.

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

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

Unutarnja stolarija stana je drvena, standardna.

Vanjska stolarija stana je od PVC -a.

Zaštita od insolacije izvedena je drvenim griljama.

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 -	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije -

Bro.	Naziv	dimenzije		površina	Prilog 1. Pravilnika	prostorija
		m ²	m ¹			
1.	Ulaz - hodnik		2,60			-
2.	Kuhinja sa blagovaonicom		2,60			-
3.	Izba		2,60			-
4.	Soba 1		2,60			-
5.	Soba 2		2,60			-
6.	Lođa - balkon		2,60			-
7.	Drvarnica u podrumu		2,40			-
Ukupno:		59,45			59,45	-

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 će površinu stana iz zemljišnoknjižnog izvotka - **59,45 m²**

Energetski certifikat

Za stan za naručitelja je vještaku predočio energetski certifikat oznake: P_906_2015_10011_SZ2 od 15.12.2017. godine tvrtke STANDOR d.o.o. Labin, sa potpisom Emanuela Paliske, dipl. ing. građ., , registarski broj: P – 906/2015.

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.

Prema navedenom energetskom certifikatu zgrada je prema specifičnim gospodnjim potrebama toplinske energije za grijanje svrstana u „B“ energetski razred, a prema specifičnoj godišnjoj primarnoj energiji Eprim u „A+“ 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 pješački i automobilski dobro pristupačan.

Vrsta gradnje u ulici i gradskoj četvrti:

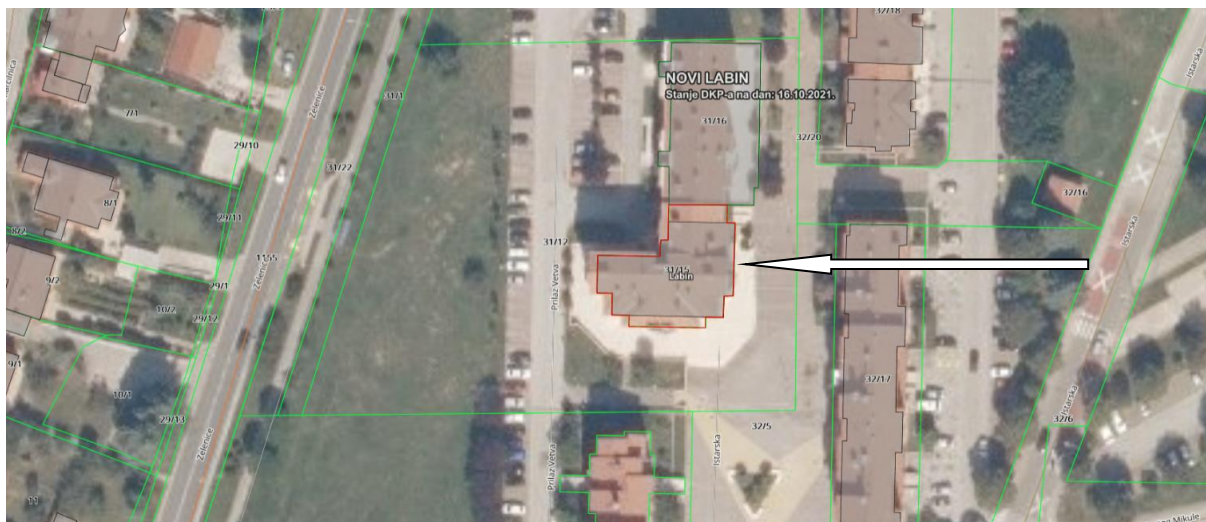
Pretežito višekatne građevine, stambene i stambeno – poslovne namjene kao i zgrada u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat.

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 poluugrađena objekt, etažnosti Pd+P+3K, klasičnog arhitektonskog oblikovanja, sagrađena unutar okvirnih gabarita cca 2500 x 2700 cm.

Okućnica:

Okućnica zgrade u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat je izgrađena 100%, Kig = 1,00.

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

Pristupni put do zgrade sagrađen je na k.č. 31/13 k.o. Novi Labin u vlasništvu Grada Labina.

2.6. Infrastruktura, zemljište i dr.

Vrsta ulice:

Cesta sa umjerenim do srednjim prometom.

Konstrukcija ulice:

U potpunosti izgrađena, kolnik ulice je asfaltiran.

Priključci zgrade:

Prometnica ima nogostup uz istočni rub i parkiralište sa zapadne strane. 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.

Tlo, podzemne vode:

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

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

Zagađenja tla:

Nije testirano niti je zabilježeno.

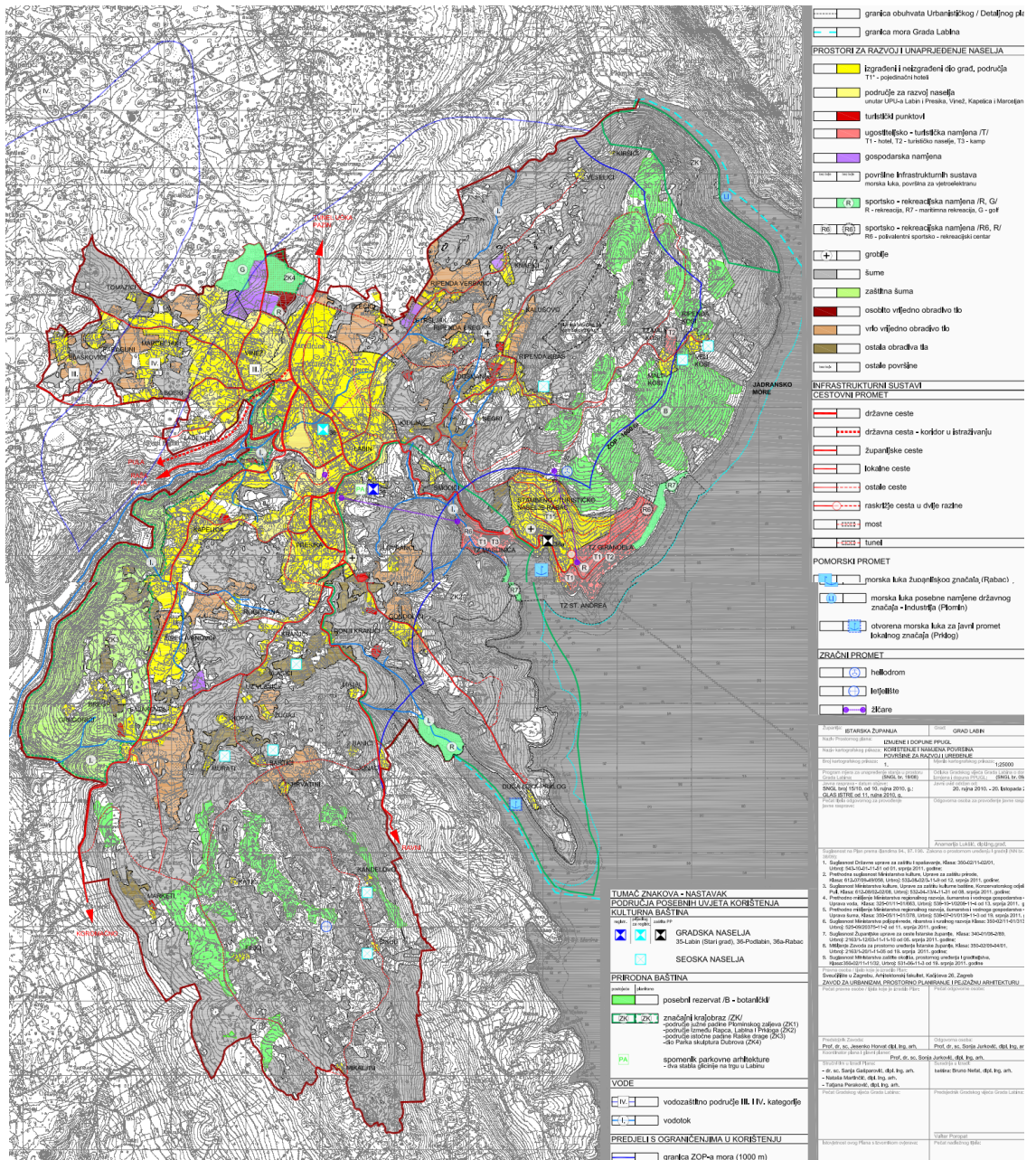
Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište nezagađeno odnosno čisto.

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. 31/15 k.o. Novi Labin) definirana je kao građevinsko zemljište sa namjenom izgradnje višestambenih, stambeno – poslovnih i ugostiteljsko – turističkih građevina.

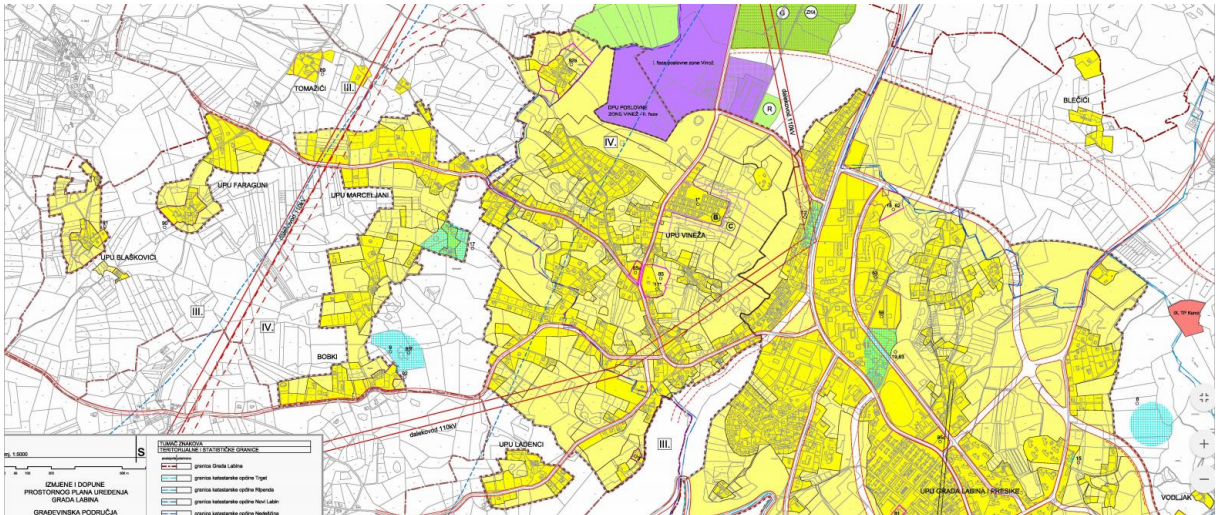
Kartografski prikaz 1. – Korištenje i namjena površina

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 prazan, odnosno slobodan od osoba i stvari.

2.9. Razvojno stanje naselja – grada:

Razvojno stanje: Razvojno stanje naselja Kature 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 negrađevinka 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 namješten, međutim stan je slobodan od osoba a u većem dijelu je opremljen.

Najam:

Na dan očevida stan nije bio iznajmljen koliko je vještaku poznato.

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 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1/ Uvod

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.

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.

Tržišna 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 tržišne 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 vrstu 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.

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 (lokacija, izgrađenost, komunalna 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.

Ako na području nekretnine za koju se radi procjene ne prileže podaci o kupovinama temeljem kojih bi se moglo izvršiti kvalitetno izvođenje poredbene cijene podatke o kupovinama sličnog zemljišta može se prikupiti sa poredbenog područja koje sa procijenjenom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja (članak 57. stava 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i članak 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Kako je tržište nekretninama na području naselja Kature relativno dobrog 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 eNekrentine 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.	31/29	Novi Labin	1 343 474	Stan	76,17	527 138	6.903,00	17.09.2020.	
2.	31/16	Novi Labin	1 298 247	Stan	56,05	491 323	8.766,00	30.06.2020.	
3.	31/9	Novi Labin	1 298 245	Stan	60,93	566 789	9.385,00	17.06.2020.	
4.	196/4	Novi Labin	1 289 231	Stan	74,43	567 702	7.627,00	06.09.2020.	
5.	31/18	Novi Labin	1 289 241	Stan	65,65	492 666	7.504,00	03.06.2020.	
6.	195/3	Novi Labin	1 231 950	Stan	73,21	609 593	8.327,00	23.10.2019.	
Prosjek							8.085,00		
							+/-30%		
							5.660,00 do 10.511,00	kn	

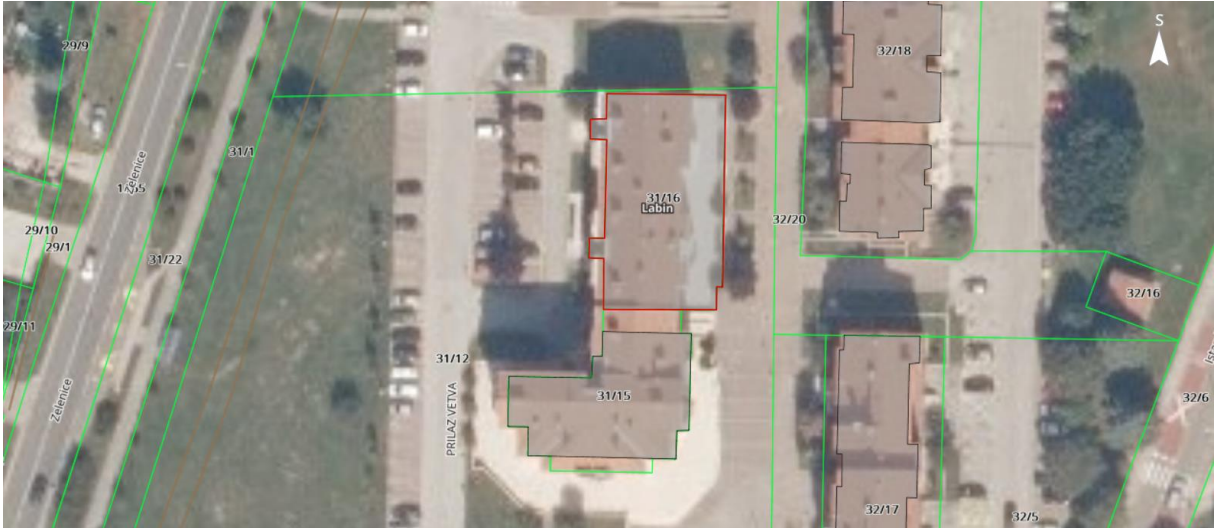
Niti jedna od navedenih kupovina pojedinačno ne odstupa više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te ću za daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivane nekretnine uzeti četiri kupovine nekretnina - stanova koji su površinom najbliže površini procjenjivanog stanja a iznosom 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.	31/16	Novi Labin	1 298 247	Stan	56,05	491 323	8.766,00	30.06.2020.	
2.	196/4	Novi Labin	1 289 231	Stan	74,43	567 702	7.627,00	06.09.2020.	
3.	31/18	Novi Labin	1 289 241	Stan	65,65	492 666	7.504,00	03.06.2020.	
4.	195/3	Novi Labin	1 231 950	Stan	73,21	609 593	8.327,00	23.10.2019.	
Prosjek							8.056,00		
							+/-30%		
							5.641,00 do 10.473,00	kn	

Razmatranje lokacija poredbenih nekretnina :

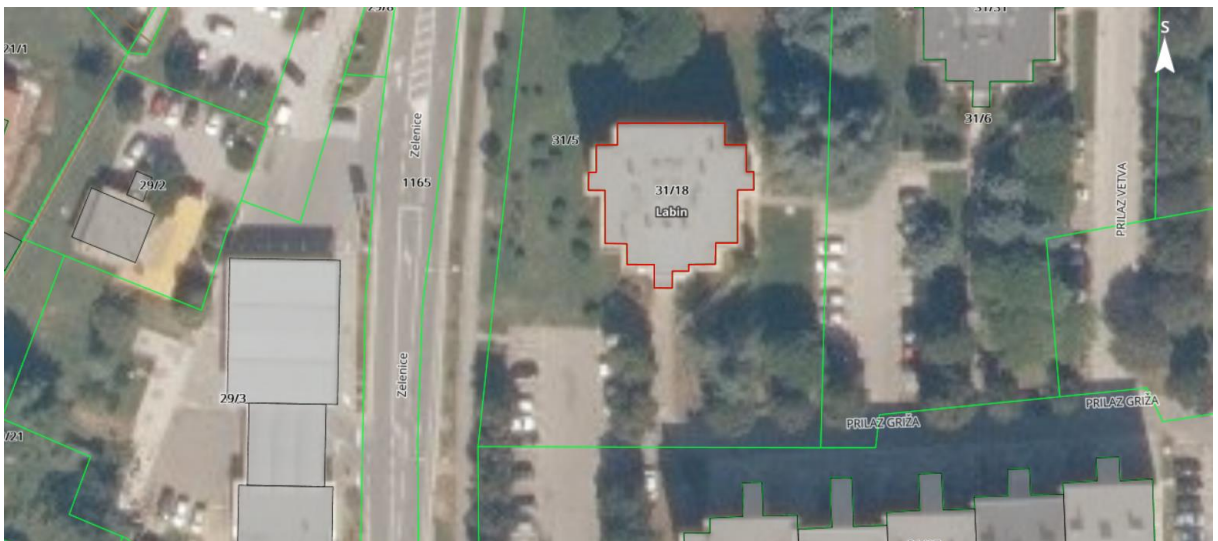
1/ K.č. 31/16 k.o. Novi Labin, Labin, Prilaz Vetva 16, Izvor : <https://geoport.dgu.hr/>



2/ K.č. 196/4 k.o. Novi Labin, Labin, ul. Prilaz Kikova, Izvor : <https://geoportal.dgu.hr/>



3/ K.č. 31/18 k.o. Novi Labin, Labin, ul. Prilaz Griža , Izvor : <https://geoportal.dgu.hr/>



4/ K.č. 195/3 k.o. Novi Labin, Labin, ul. Svetog Mikule, Izvor : <https://geoportal.dgu.hr/>



Pristup procjeni tržišne vrijednosti stana

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz sljedeće 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 vrednovanja

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 18. listopada 2021. godine (Tablica novelirana 11.10.2021.)

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

1	13.1.3.								
2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾								
3	HOUSE PRICE INDICES¹⁾								
4	Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.								
5	Users are kindly requested to state the source.								
6	 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾						
7			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						
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	
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		Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	
107									

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

Podaci

Površina stana prema zemljišno knjižnom stanju	59,65 m²
Korisna vrijednost površina stana (vještak)	59,65 m²
Položaj u zgradi	III. KAT
Orijentiranost stana	Dvostrano - istok- jug
Položaj d. boravak – orijentiranost	Jug
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	30.06.2020.	06.09.2020.	03.06.2020.	23.10.2019.
----	---------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

2.	Lokacija stana Naselje: Kature Ulica: Prilaz Vetva 14 K.č. 31/15 K.o. Novi Labin	Labin Prilaz Vetva 31/16 Novi Labin	Labin Prilaz Kikova 196/4 Novi Labin	Labin Prilaz Griža 31/18 Novi Labin	Labin Svetog Mikule 195/3 Novi Labin
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
5.	Površina stana - korisna vrijednost površina 59,65 m²	56,05	74,43	65,65	73,21
5.	Iznos – cijena kn/m ²	8.766,00	7.627,00	7.504,00	8.327,00
6.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
7.	Rezultat nakon korekcije potražnje	8.766,00	7.627,00	7.504,00	8.327,00

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

8.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr (18.10.2021.)	115,90	113,35	113,35	109,64
9.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene .. 18.10.2021. Korekcija Q2/2021 do Q4/2021 = 122,17 + 2,00 = 124,17	124,17	124,17	124,17	124,17
10.	Faktor korekcije B/A	1,07	1,10	1,10	1,13
11.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m ²	9.380,00	8.390,00	8.254,00	9.410,00

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

12.	Odnos površina 59,65 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	56,05 + 0,00	74,43 +10,00	65,65 + 0,00	73,21 + 0,00
13.	Položaj prostora – etaža III. kat -predzadnja etaža Faktor korekcije Podrum - 0,16 Prizemlje - 0,08 I.kat - pred. et. + 0,08 Zadnja etaža +/-0,00	Nepoznato +8,00	Nepoznato +8,00	Nepoznato +8,00	Nepoznato +8,00
14.	Lokacija – zona naselja Labin Naselje: Kature Ulica : Prilaz Vetva 14 Faktor korekcije	Labin Labin Prilaz Vetva Ista zona naselja +0,00	Labin Labin Prilaz Kikova Ista zona naselja +0,00	Labin Labin Prilaz Griža Ista zona naselja +0,00	Labin Labin Svetog Mikule Ista zona naselja + 0,00

Ista zona	+/- 0,00				
Različita	+/-				
Lijepi krajolik – pogled i okruženje	+/- 0,00				
	Da	Ne	Ne	Ne	Ne
Faktor korekcije		+ 5,00	+ 5,00	+ 5,00	+ 5,00
15. Infrastruktura lokacije Komplet - Faktor korekcije		Ista + 0,00	Ista + 0,00	Ista + 0,00	Ista + 0,00
Ista opr.	+/- 0,00				
Različita opr.	+/-				
16. Ostalo – uređenje stana Prosječni Standard Faktor korekcije		Prosječni standard + 0,00	Prosječni standard + 0,00	Prosječni standard + 0,00	Prosječni standard + 0,00
Iznad standarda	+/-0,08				
Prosječni standard	+/- 0,00				
Optimalni standard	+/- 0,08				
17. Utjecaj osobnih služnosti Nije pod utjecajem		Nije pod utjecajem + 0,00	Nije pod utjecajem + 0,00	Nije pod utjecajem + 0,00	Nije pod utjecajem + 0,00
Faktor korekcije					
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. Nije pod utjecajem		Nije pod utjecajem +0,00	Nije pod utjecajem +0,00	Nije pod utjecajem +0,00	Nije pod utjecajem +0,00
Faktor korekcije					
Pod utjecajem	0,05-0,50				
Nije pod utj.	0,00				
19. Kontrola - ukupna korekcija (manje od +/-40 %)		+13,00 %	+ 23,00 %	+13,00 %	+ 13,00 %
20. Ukupno korigirana cijena		10.599,00	10.320,00	9.327,00	10.633,00
21. Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena (kn/m ²)		10.219,75 kn/m² – zaokružena vrijednost 10.220,00 kn/m²			
D/ Kontrola – statistička obrada podataka					
22. Prosjek - zaokruženo Medijan		10.220,00 kn/m² - 10.459,50 -			
23. Apsolutno odstupanje od prosjeaka		139,50	139,50	1.132,50	173,50
24. Relativno odstupanje od prosjeaka (%)		1,33	1,33	10,83	1,66
25. Kvadrat odstupanja					

	(apsolutnih)	19.460,25	19.460,25	1.282.556,25	30.102,25
26.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)		337.894,25		
27.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		581,28		
28.	Dvostruka standardna devijacija		1.162,56		
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 **10.220,00 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	Da	-2,50 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Nije potrebno	+ 0,00 %
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:		-5,00 %

Zaključak

Dakle slijedom iznesenog korigirana jedinična tržišna vrijednost nekretnine - stana iznosi:
10.220,00 kn/m² x 0,95 = 9.709,00 kn/m²

Izračun tržišne vrijednosti stana

Tržišna vrijednost nekretnine prema izračunu $T_v = M^2 \times J_{tv} = 59,65 \text{ m}^2 \times 9.709,00 \text{ kn/m}^2 = 579.141,85 \text{ kn}$
odnosno zaokruženo 579.000,00 kn i/ili 77.077,14 €.

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.
- 38.10.2021. ... 1,00 € = 7,51195500 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 procjemenog 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 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.

Procjemeni 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 18. listopada 2021. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,51195500 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. 653 za k.o. Novi Labin -29. Suvlasnički dio
- Preslika posjedovnog lista broj 1088 za k.o. Novi Labin
- Izvod iz katastarskog plana za k.č. 31/15 k.o. Novi Labin
- Uporabna dozvola za zgradu
- Energetski certifikata zgrade

U Buzetu, 18. listopada 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

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: 2021-10-18-01

Poslovni broj: 2021-10-18-01

FOTO ELABORAT

NEKRETNINE

K.Č. 31/15 K.O. NOVI LABIN

Buzet, 15. listopada 2021. 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 , Kature, Prilaz Vetva 14 Stambena zgrada na k.č. 31/15 k.o. Novi Labin
----	--



2.	Slika 2. Ulaz u zgradu
----	------------------------



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Labin, 15. listopada 2021. godine	List 32 (2)
--	-------------

3.	Slika 3. Ulaz u stan
----	----------------------

Ulaz



4.	Slika 4. Hodnik u stanu
----	-------------------------



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Labin, 15. listopada 2021. godine	Lis 33 (3)
--	-------------

5. Slika 5. Kuhinja i blagovaonica

Pogled prema lođi



6. Slika 6. Blagovaonica



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Labin, 15. listopada 2021. godine

Lis 34 (4)

7. Slika 7. Dnevni boravak



8. Slika 8. Dnevni boravak – detalji



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Labin, 15. listopada 2021. godine

Lis 35 (5)

9.	Slika 9. Soba



10.	Slika 10. Kupaonica



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Labin, 15. listopada 2021. godine	Lis 36 (6)
--	-------------

11.	Slika 11. Lođa
-----	----------------



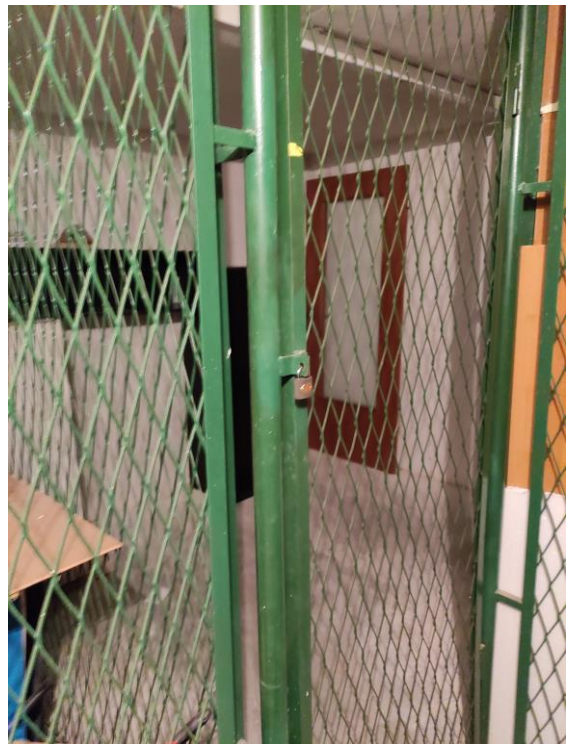
12.	Slika 12. Drvarnica u podrumu zgrade
-----	--------------------------------------



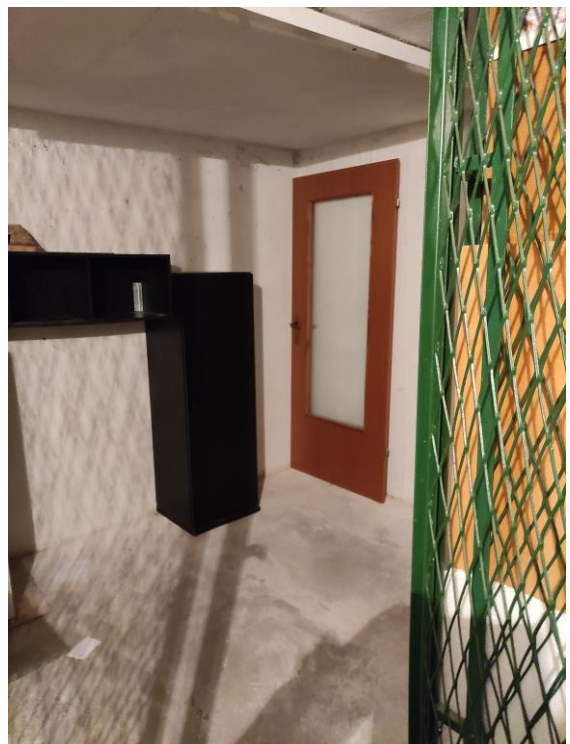
Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Labin, 15. listopada 2021. godine
--

Lis 37 (7)

13.	Slika 13. Drvarnica
-----	---------------------



14.	Slika 14. Detalj – drvarnica
-----	------------------------------



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Labin, 15. listopada 2021. godine	Lis 38 (8)
--	-------------



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN
Stanje na dan: 19.09.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316580, NOVI LABIN

Broj ZK uložka: 653

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

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 29 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	31/15	ZGRADA U LABINU, PRILAZ VETVA 14			445	
		UKUPNO:			445	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
29.	Suvlasnički dio: 17/445 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) - s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine - STAN 2D, na trećem katu, ULAZ 4 - koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, hodnika i lođe, sa pripadajućom drvarnicom u podrumu br. 11, ukupne površine 59,65 m2, u Planu posebnih dijelova obojano bordo bojom; GRAD LABIN	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.09.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.11.2020. 22:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVI LABIN (Mbr. 316580)

Posjedovni list: 1088
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	9/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726
3	10/445	INDIKATOR D.O.O. INŽENJERING ,EKOLOGJA I INT. USLUGE, PRILAZ VETVA 14, LABIN (VLASNIK)	1/1	40973277765
4	5/445	INDIKATOR D.O.O., PRILAZ VETVA 14, 52220 LABIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	40973277765
5	8/445	ANA VERBANAC, ŠUMBER 31, ŠUMBER (VLASNIK)	1/1	37976981184
6	7/445	ANA VERBANAC, ŠUMBER 31, ŠUMBER (VLASNIK)	1/1	37976981184
7	8/445	INDIKATOR D.O.O. INŽENJERING ,EKOLOGJA I INT. USLUGE, PRILAZ VETVA 14, LABIN (VLASNIK)	1/1	40973277765
8	6/445	INDIKATOR D.O.O. INŽENJERING ,EKOLOGJA I INT. USLUGE, PRILAZ VETVA 14, LABIN (VLASNIK)	1/1	40973277765
9	7/445	DAVID KRŠULJA, SVETI BARTUL, RAŠA, BEČIĆI 51 B, VL. OBRTA ZA TRGOVINU DM, LABIN, PRILAZ KIKOVA 1 (VLASNIK)	1/1	18585917550
10	8/445	DAVID KRŠULJA, SVETI BARTUL, RAŠA, BEČIĆI 51 B, VL. OBRTA ZA TRGOVINU DM, LABIN, PRILAZ KIKOVA 1 (VLASNIK)	1/1	18585917550
11	7/445	DAVID KRŠULJA, SVETI BARTUL, RAŠA, BEČIĆI 51 B, VL. OBRTA ZA TRGOVINU DM, LABIN, PRILAZ KIKOVA 1 (VLASNIK)	1/1	18585917550
12	9/445	DAVID KRŠULJA, SVETI BARTUL, RAŠA, BEČIĆI 51 B, VL. OBRTA ZA TRGOVINU DM, LABIN, PRILAZ KIKOVA 1 (VLASNIK)	1/1	18585917550
13	13/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726
14	17/445	JOSIP NAČINOVIĆ, ISTARSKA 15, LABIN (VLASNIK)	1/1	35875835614
15	20/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726
16	13/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726
17	17/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
18	19/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726
19	13/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726
20	17/445	NENAD JURIČIĆ, ULICA SVETOG MIKULE 23, LABIN (VLASNIK)	1/1	11351433869
21	20/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726
22	22/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726
23	17/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726
24	17/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726
25	22/445	JELENA LALIĆ, PRILAZ VETVA 14, LABIN (VLASNIK)	1/1	35902251603
26	17/445	LJILJANA TADIĆ, VINEŽ 420, VINEŽ (VLASNIK)	1/1	28218123139
27	17/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726
28	22/445	EDIN ČANDIĆ, NEDEŠČINA 204, NEDEŠČINA (VLASNIK)	1/1	56206449661
29	17/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726
30	17/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726
31	11/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726
32	12/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726
33	21/445	GRAD LABIN, TITOV TRG 11, LABIN (VLASNIK)	1/1	19041331726

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		31/15		445	6		
			ZGRADA	445			
Ukupna površina katastarskih čestica				445			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NOVI LABIN, 316580
k.č. br.: 31/15

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 17.10.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
Ured za prostorno uređenje,
stambeno-komunalne poslove,
graditeljstvo i zaštitu okoliša Pazin
ISPOSTAVA LABIN

KLASA : UP-I-361-05/97-01/10
URBROJ : 2163-05/6-98-1
Labin , 08. siječnja 1998.

Ured za prostorno uređenje , stambeno - komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Pazinu- Ispostava u Labinu na temelju članka 45. i članka 49. stavak 2. Zakona o građenju ("Narodne novine" broj 77/92, 82/92, 26/93. , 33/95. i 91/96.) i članka 7. i 15. Uredbe o ustrojavanju županijskih ureda ("Narodne novine" broj 116/93., 23/96. i 96/97.), a po zahtjevu investitora **GRADA LABINA upućenog putem Odjela gradske uprave za gospodarenje prostorom**, za izdavanje uporabne dozvole, izdaje

UPORABNU DOZVOLU

Odobrava se uporaba **II DILATACIJE STAMBENO-POSLOVNE GRADEVINE KATURE I-27** sagrađene na **k.č. 31/12 k.o. Novi Labin , u naselju Labin, grad Labin.**
bilješka: ISPRAVAK U 31/15"

Obrazloženje

Investitor **GRAD LABIN** obavijestio je svojim podneskom da su radovi na građevini opisanoj u izreci, a koji su se izvodili po **građevnoj dozvoli Klase: UP-I-361-03/95-01/64, Urbroj: 2163-05/6-95-1 od 28. studeni 1995. godine i dopune građevne dozvole Klase: UP-I-361-03/96-01/91, Urbroj: 2163-05/6-96-1 od 27. prosinca 1996. godine sve izdane od strane Ureda za prostorno uređenje , stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša - Ispostava Labin**, završeni i da je građevina spremna za uporabu, te moli izdavanje uporabne dozvole.

Zaključkom ovog županijskog tijela gornje klase od 06. lipnja 1997. godine osnovana je Komisija za tehnički pregled koja je izvršila pregled izvedenih radova dana 17. lipnja 1997. godine te o tome sastavila poseban zapisnik.

U svom zapisniku Komisija za tehnički pregled dala je mišljenje da se za predmetnu građevinu ne može izdati uporabna dozvola dok se ne otklone sve primjedbe navedene u zapisniku o tehničkom pregledu i nakon što predstavnik HEP - DP "Elektroistra" Pula - Pogon Labin dostavi pozitivno mišljenje glede izdavanja predmetne uporabne dozvole. Za otklanjanje primjedbi komisija za tehnički pregled predložila je rok od 20 dana uz obvezu da investitor o otklanjanju primjedbi pismenim putem sa potrebitim dokazima obavijesti osnivača komisije, što je ovo županijsko tijelo u cijelosti prihvatilo. Za očitovanje predstavnika HEP - DP "Elektroistra" Pula - Pogon Labin predložen je rok od 8 dana.

Investitor je postupio kako je naprijed navedeno te je dana 20. listopada 1997. godine dostavio pismenu obavijest o otklonjenim svim primjedbama iz zapisnika o tehničkom pregledu dok je HEP - DP "Elektroistra" Pula - Pogon Labin , a na ponovni zahtjev ovog županijskog tijela, dostavio dopis broj: 4/117. od 19. prosinca 1997. godine u kojem navode da nemaju primjedbi te da se uporabna dozvola, u dijelu radova za koje su oni davali suglasnost, može izdati .

Na temelju svaga naprijed navedenog iz čega je vidljivo da je investitor otklonio utvrđene nedostatke koji su bili uvjet izdavanju tražene uporabne dozvole te odredbi početno citiranog Zakona, riješeno je kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili šalje putem pošte ovom županijskom tijelu, a može se izjaviti i na zapisnik uz pristojbu prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96., 95/97., 131/97. i 68/98.) u iznosu od 50,00 kn.

Oslobodeno plaćanja upravnih pristojbi temeljem članka 6. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96., 95/97., 131/97. i 68/98.).



DOSTAVITI:

1. GRAD LABIN putem Odjela gradske uprave za gospodarenje prostorom.
2. Građevinska inspekcija - ovdje
3. Evidencija u Ispostavi - ovdje
4. Arhiva - ovdje

Rješenje je postalo pravomoćno
 dana 26. 01. 1998.





REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN

Upravni odjel za prostorno
uređenje, zaštitu okoliša i gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju
Labín, Titov trg 11, p.p. 28

Klasa: UP-I-361-05/09-01/5
Urbroj: 2144/01-05/01-09-2
Labín, 3. lipnja 2009. godine

Rješenje je postalo pravomoćno
dana 19. lipnja 2009.
U Labinu, 19. lipnja 2009.
19.08.2009.



Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju Grada Labina – Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, na temelju članka 9. Odluke o ustroju gradske uprave Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 10/07. i 03/08.), te Sporazuma o povjeravanju poslova iz samoupravnog djelokruga Istarske županije Gradu Labinu Klasa: 023-01/08-01/11, Urbroj: 2163/01-01/02-08-1 od 21. veljače 2008. godine, zaključenog uz suglasnost Središnjeg državnog ureda za upravu Republike Hrvatske Klasa: 350-01/07-01/8, Urbroj: 515-12-01/1-08-2 od 01. veljače 2008. godine i na temelju članka 219. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog posebnim Zakonom na području Republike Hrvatske („Narodne novine RH“, br. 53/91..) radi ispravljanja greške u uporabnoj dozvoli izdanoj **GRADU LABINU**, donosi

ZAKLJUČAK

1. U Izreci Uporabne dozvole Klase:UP-I-361-05/97-01/10 od 08. siječnja 1998. godine izdane od strane Istarske županije „Ureda za prostorno uređenje“, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Labín, ispravlja se greška u katastarskoj čestici na način da:
- umjesto " k.č. 31/12 k.o. Novi Labín " treba stajati "k.č. 31/15 k.o. Novi Labín".
2. Ispravak utvrđenih greški upisat će se u izvornike Uporabne dozvole u obliku bilješke.

OBRAZLOŽENJE

Grad Labín putem „Odjel gradske uprave za gospodarenje prostorom“ ishodio je uporabnu dozvolu Klase :UP-I-361-05/97-01/10 od 08. siječnja 1998. godine za II dilataciju stambeno-poslovne građevine Kature I-27.

Grad Labín je zatražio ispravak k.č. jer je građevina - II dilatacija prilikom uspostave u katastarski operat dana 23. lipnja 1997. godine dobila zaseban broj : k.č. 31/15 k.o. Novi Labín dok je ostatak parcele zadržao broj: k.č. 31/12 k.o. Novi Labín . Stambeno-poslovna građevina – II dilatacija sagrađena je temeljem građevinske dozvole UP-I-361-03/95-01/64 od 28. studeni 1995. godine i dopune građevne dozvole Klase: UP-I-361-03/96-01/91 od 27. prosinca 1996. godine na građevnoj čestici koju je činila k.č. 31/12 k.o. Novi Labín . U postupku izdavanja uporabne dozvole za navedenu dilataciju obavljen je tehnički pregled sagrađene - II dilatacije te je uz ostalu dokumentaciju priložena kopija katastarskog plana od 09. svibnja 1997. godine sa ucrtanom građevinom – drugom dilatacijom na k.č. 31/15 k.o. Novi Labín .

Iz naprijed navedenog utvrđeno je da je prilikom izdavanja uporabne dozvole došlo do greške prilikom navođenja k.č. zgrade stoga je temeljem odredbi članka 219. stavak 1. i 2. Zakona o općem upravnom postupku, valjalo donijeti zaključak o ispravku greške. utvrđenih pogreški kao što je navedeno u izreci ovog Zaključka.

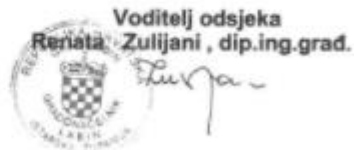
UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog zaključka može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave.

Žalba taksirana sa 50,00 kn podnosi se neposredno ili šalje poštom putem ovog Ureda - Ispostave Labin.

Oslobodeni plaćanja upravnih pristojbi temeljem odredbi članka 6. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine RH", br. 8/96. i dr.).

Voditelj odsjeka
Renata Zulijani, dip.ing.grad.



DOSTAVITI:

1. Grad Labin, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju
2. Evidencija u Odsjeku - ovdje
3. Arhiva - ovdje

ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE

prema Provišniku o energetskom pregledu zgrade / energetskom certifikiranju (Narodne novine 88/2017)

STAMBENO-POSLOVNA GRADEVINA

Naziv zgrade

ZONA 1 - STANOVNI

Naziv samostalne uporabne cjeline zgrade

PRILAZ VETVA 14

52220

Labin

Ulica / kačini broj

Poštanski broj

Mjesto

PODACI O ZGRADI		<input type="checkbox"/> nova	<input checked="" type="checkbox"/> postojeća	<input type="checkbox"/> rekonstrukcija	
Vrsta zgrade (prema Provišniku)	Višestambene zgrade				
Vrsta zgrade prema složenosti tehničkih sustava	zgrada sa složenim tehničkim sustavom				
Vlasnik / Investitor	SP2-ZS Prilaz Vetva 14, Labin, putem Labin stan d.o.o.				
k.č.br.	31/15	k.č.	Novi Labin		
Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade A_k [m ²]	1.096,45	Godina izgradnje / rekonstrukcije	1997		
Građevinska (bruto) površina zgrade [m ²]	1.460,95	Mjerodavna meteorološka postaja	PULA		
Faktor oblika f_o [m ⁻¹]	0,41	Referentna klima	Primorska		
ENERGETSKI RAZRED ZGRADE		Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q^*_{H,rd}$ [kWh/(m ² a)]		Specifična godišnja primarna energija E_{prim} [kWh/(m ² a)]	
		45		33	
		B		A+	
Specifična godišnja isporučena energija E_{del} [kWh/(m ² a)]		20			
Specifična godišnja emisija CO ₂ [kg/(m ² a)]		5			
Upisati "nZEB" ako energetsko svojstvo zgrade (E_{prim}) zadovoljava zahtjeve za zgrade gotovo nulte energije propisane važećim TPRLJETZZ					
ROK VAŽENJA CERTIFIKATA / PODACI O OSOBI KOJA JE IZDALA ENERGETSKI CERTIFIKAT					
Oznaka energetskog certifikata	P_906_2015_10011_S22	Datum izdavanja	15.12.2017.	Datum važenja	15.12.2027.
Naziv ovlaštene pravne osobe	STANDOR d.o.o.	Registarski broj		P-906/2015	
Ime i prezime imenovane osobe u ovlaštenoj pravnoj osobi ili ime i prezime ovlaštene fizičke osobe /vlastoručni potpis	Emanuela Paliska dipl. ing. građ. 	STANDOR d.o.o. LABIN			
PODACI O OSOBAMA KOJE SU SUDJELOVALE U IZRADI ENERGETSKOG CERTIFIKATA					
Dio zgrade	Ime i prezime ovlaštene osobe	Naziv pravne osobe	Registarski broj	Vlastoručni potpis	
Građevinski	Emanuela Paliska dipl. ing. građ.	STANDOR d.o.o.	P-906/2015		
Strojarski	Davorin Gržan dipl. ing. stroj.	EKSPERTERM d.o.o.	P-200/2012		
Elektrotehnički	Alan Farago dipl. ing. el.	ETS FARAGO d.o.o.	P-201/2012		



ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE str. 1/4