

Ljubomir Buršić ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
Sv. Mikule 31, 52 220 Labin
Br. Rješenja 4 Su-144/09 od 13.03.2017. god.
OIB: 98942183791

NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA

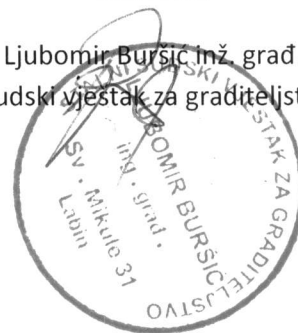
PROCJENA VRIJEDNOSTI STAMBENOG PROSTORA-STANA U STAMBENOJ
GRAĐEVINI NA K.Č. 82/11/ZGR K.O. CERE, Z.K.UL. 2766 – E -5 U KRAPNU BR.7.

NARUČITELJ:

OPĆINA RAŠA
Trg Gustavo Pulitzer Finali 2
RAŠA

IZRADIO:

Ljubomir Buršić Inž. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo



OPĆINA RAŠA
Trg Gustavo Pulitzer Finali 2
RAŠA

Labin, 7. Ožujak 2019.god.

Priloga	11.3.2019	Čak. god.	
Klasifikacija	341-01/19-01/6	01/01	
Uredbeni broj	15-19-3		

PROCJENA VRIJEDNOSTI STAMBENOG PROSTORA-STANA U STAMBENOJ GRAĐEVINI NA K.Č. 82/11/ZGR K.O. CERE, Z.K.UL. 2766 – E -5 U KRAPNU BR.7.

U svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, na zahtjev naručitelja – Općine Raša, izvršio sam očevid na licu mjesta dana 22. siječnja 2019. god. radi procjene vrijednosti stambenog prostora – stana u stambenoj građevini na k.č. 82/11/ZGR k.o. Cere , z.k.ul. 2766 – E 5, Krapan br. 7., te sam:

Utvrдио slijedeće:

I. OPĆENITO

Predmet procjene je stambeni prostor – stan u stambenoj građevini na k.č.82/11/ZGR k.o. Cere , z.k.ul. 2766 – E 5, Krapan br. 7 u naselju Krapan. Stan se nalazi na prvom katu u dvo etažne stambene građevine, a sastoji se od četiri sobe, kuhinje, kuhinjske niše, izbe, kupatila, predsoblja i hodnika, ukupne površine 123,63 m². U zemljišnim knjigama upisan je stan površine 123,63 m², u vlasništvu Općine Raša i to na suvlasnički dio : 12363/41373 djela kao etažno vlasništvo E-5. Procjenjujući vrijednost stambene površine, koja se nalazi u dvo etažnoj stambenoj građevini sa 100-tnim faktorom izgrađenosti, odabiremo jediničnu cijenu od 4.780,00 kn/m² neto korisne površine uređenog više stambenog prostora sličnih karakteristika. Stan je generalno gledajući u osrednjem fizičkom stanju. Konstruktivni dijelovi zgrade (međukatne konstrukcije , krov, fasada).su u lošem fizičkom stanju. Sadašnji najmoprimac vršio je manja ulaganja u stanu, ali bez suglasnosti vlasnika stana. Kao osnov za procjenu uzima se vrijednost m² stana u izvornom stanju (bez ulaganja).

II. OPIS LOKACIJE

Stan se nalazi u naselju Krapan udaljenom cca 2 km od centra naselja Raša. Zgrada u kojoj se stan nalazi udaljena je cca 30 m od prometnice Raša-Krapan-Labin.

Prilaz zgradi-stanu osiguran je spojem na spomenutu prometnicu. Okoliš zgrade je pretežno neuređen.

III. PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA

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

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

Kod procijene predmetnog stana koristiti će se TROŠKOVNA METODA.

Kao osnovni elementi procjene uzimaju se vrijednosti m² ekvivalentnog prostora, starost građevine (stana), vjerojatni vijek trajanja , te izračun umanjenja vrijednosti konstrukcije, završno obrtničkih radova i instalacija. Napominjem da je zgrada u kojoj se stan nalazi izgrađena pred cca 78 godina.

III.1. OSNOVNI ELEMENTI PROCJENE:

- Neto građevinska površina	NGP	=	123,63 m ²
-Starost građevine	n	=	78 godina
-Vjerojatni vijek trajanja	N	=	100 godina
- Vrijednost m ² ekvivalentnog prostora	cca		4.780,00 Kn/m ²



III.2. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

$$\text{NGV} = 123,63 \quad \times \quad 4.780,00 \quad = 590.951,40 \text{ kn}$$

III.3. IZRAČUN UMANJENJA:

1. Grubi građevinski radovi – konstrukcija – učešće 55 %

$$U1 = 0,80 \times \frac{n}{N} \times \frac{n+N}{2 \times N} \times 0,55 = 0,80 \times \frac{78}{100} \times \frac{78+100}{2 \times 100} \times 0,55 = 0,305$$

2. Završno -obrtnički radovi - učešće 25 % - umanjenje 50 %

$$U2 = 0,25 \times 0,50 = 0,125$$

3. Instalacije - učešće 20 % - umanjenje 40 %

$$U3 = 0,20 \times 0,40 = 0,080$$

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

$$U_{uk} = 0,305 + 0,125 + 0,080 = 0,510$$

- FAKTOR UMANJENJA :

$$F_u = 1,00 - U_{uk} = 1,00 - 0,510 = 0,490$$

III.4. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

$$\text{SGV} = \text{NGV} \times F_u$$

$$\text{SGV} = 590.951,40 \times 0,490 = \mathbf{289.566,18 \text{ Kn}}$$

Z a k l j u č a k :

Na osnovu prednjeg konstatira se da tržišna vrijednost stambenog prostora – stana u stambenoj građevini na k.č. 82/11/ZGR k.o. Cere , z.k.ul. 2766 – E - 5 u Krapnu br.7. iznosi:

289.566,18 Kn ili protuvrijednost od
39.025,09 € prema tečaju 1€ = 7,42 Kn
(cca 316 €/m²)

Prilog: - Z.k. izvadak
- Kopija plana

Labin, 7. Ožujak 2019.god.

Izradio:
Ljubomir Bursić ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN
Stanje na dan: 25.07.2018. 23:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316407, CERE

Broj ZK uložka: 2766

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1963/2015
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	82/11 ZGR	STAMBENA ZGRADA U RAŠI, KRAPAN KBR. 3, 4, 5, 6 I 7			280	
2.	82/39 ZGR	DVORIŠTE			502	
		UKUPNO:			782	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 01.10.2012. broj Z-2337/12 Temeljem čl. 116 Zakona o izmjena i dopuna Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11), zabilježuje se da je priloženo Uvjerenje izdano u Labinu, dana 04. travnja 2012.godine, od strane DGU, Područni ured za katastar Pula-Pola, Ispostava Labin, kl:935-08/12-02/174, Urbroj:541-24-3-03/09-12-2, za građevinu upisanu na k.č. 82/11 ZGR koja je evidentirana prije 15.veljače 1968.godine;	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 7669/41373 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine - stan koji se nalazi u prizemlju zgrade u Raši, Krapan kbr. 4, i koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, wc-a, predsoblja i hodnika, ukupne površine 76,69 m2; OPĆINA RAŠA, OIB: 69591000741	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.07.2018.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.07.2018. 23:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CERE (Mbr. 316407)

Posjedovni list: 1852
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
1	6786/41373	ISMET FEHRATOVIĆ, KRAPAN 3/1, RAŠA (VLASNIK)	1/1	56616487206
2	7669/41373	OPĆINA RAŠA - RAŠA, TRG GUSTAVO PULITZER FINALI, RAŠA (VLASNIK)	1/1	69591000741
3	8845/41373	OPĆINA RAŠA - RAŠA, TRG GUSTAVO PULITZER FINALI, RAŠA (VLASNIK)	1/1	69591000741
4	5710/41373	OPĆINA RAŠA - RAŠA, TRG GUSTAVO PULITZER FINALI, RAŠA (VLASNIK)	1/1	69591000741
5	12363/41373	OPĆINA RAŠA - RAŠA, TRG GUSTAVO PULITZER FINALI, RAŠA (VLASNIK)	1/1	69591000741

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		82/11	KRAPAN	280	1		
			STAMBENA ZGRADA, Krapan, Krapan, KRAPAN 7, 6, 4, 5, 3	280			
*		82/39	KRAPAN	502	1		
			DVORIŠTE	502			
Ukupna površina katastarskih čestica				782			

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

