

LJUBOMIR BURŠIĆ inž. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

V. Čamparovica 40, Martinski, Nedeščina

Br.Rješenja 4 Su-490/2021-4 od 5.10.2021.god.

OIB: 98942183791

NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA

PROCJENA VRIJEDNOSTI STAMBENOG PROSTORA-STANA U STAMBENOJ GRAĐEVINI NA K.Č. 2976 K.O. TRGET, Z.K.UL. 3507 U KRAPNU BR.38-44

NARUČITELJ:

OPĆINA RAŠA

Trg Gustavo Pulitzer Finali 2

RAŠA

IZRADIO:

Ljubomir Buršić inž. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo



Labin, 5. Svibanj 2022.god.

PROCJENA VRIJEDNOSTI STAMBENOG PROSTORA-STANA U STAMBENOJ GRAĐEVINI NA K.Č. 2976 K.O. TRGET, Z.K.UL. 3507 U KRAPNU BR.38-44

U svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, na zahtjev naručitelja – Općine Raša, izvršio sam očevid na licu mjesta dana 4. Svibanj 2022. god. radi procjene vrijednosti stambenog prostora – stana u stambenoj građevini na k.č. 2976 k.o. Trget , z.k.ul. 3507, Krapan br. 38-44, te sam:

Utvrдио slijedeće:

I. OPĆENITO

Predmet procjene je stambeni prostor – stan u stambenoj građevini na k.č. 2976 k.o. Trget , z.k.ul. 3507, Krapan br.38-44, u naselju Krapan. Stan se nalazi na katu dvo etažne stambene građevine, a sastoji se od tri sobe, kuhinje, dnevnog boravka, hodnika, starog i novog kupatila, ukupne površine 84,26 m². U zemljišnim knjigama upisan je zgrada u cijelini u vlasništvu Općine Raša . Predmetni stan predstavlja 16852/144368 djela zgrade na k.č. 2976 k.o. Trget. 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 2,5 km od centra naselja Raša. Zgrada u kojoj se stan nalazi nalazi na samom kraju naselja Krapan.

Prilaz zgradi-stanu osiguran je spojem na prometnicu kroz naselje Krapan. 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	=	84,26 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

$$\text{NGV} = 84,26 \quad \times \quad 4.780,00 \quad = \quad \mathbf{402.762,80 \text{ kn}}$$

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

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

$$\text{SGV} = 402.762,80 \times 0,490 = \mathbf{197.353,77 \text{ Kn}}$$

Zaključak:

Na osnovu prednjeg konstatira se da tržišna vrijednost stambenog prostora – stana u stambenoj građevini na k.č. 2976 k.o. Trget , z.k.ul. 3507, u Krapnu br.38-44 iznosi:

**197.353,77 Kn li protuvrijednost od
26.105,00 € prema tečaju 1€ = 7,56 Kn
(cca 310 €/m²)**

Prilog: - Z.k. izvadak
- Kopija plana

Labin, 5.Svibanj 2022.god.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN
Stanje na dan: 05.05.2022. 23:00

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316695, TRGET

Broj ZK uložka: 3507

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7470/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2976	KRAPAN 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 STAMBENA ZGRADA KRAPAN 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44			521 521	
		UKUPNO:			521	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 04.05.2020.g. pod brojem Z-5509/2020 Prvenstveni red upisa: Z-14882/2019 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST DGU, PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN, KLASA:UP/I-932-07/2019-02/278, UR.BROJ:541-27-04/7-19-5, OD 11.10.2019, čl. 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, NN 20/17), da je u katastarskom operatu k. o. Trget provedeno evidentiranje podataka za građevinu stambene namjene, 2 skupine - višestambena građevina sa 521 m2 na kčbr. 2976 k.o. Trget, temeljem izvršne i pravomoćne Uporabne dozvole broj: UP/I-361-05/19-30/000013 od 28.ožujka 2019.godine, izdane od Republike Hrvatske, Istarske županije, Grada Labina, Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 11660/144368 OKANOVIĆ SELMIR, OIB: 03134862747, KRAPAN 14, 52223 RAŠA	
6.	Suvlasnički dio: 7440/144368 HODŽIĆ SAMIR, OIB: 87806234666, SENARI 18, 52220 LABIN	
8.	Suvlasnički dio: 6354/144368 BULJUBAŠIĆ NAZA, OIB: 37969166710, KRAPAN 42, 52223 RAŠA	
10.	Suvlasnički dio: 10386/144368 ALATIĆ MEHMED, OIB: 36811064700, KRAPAN 42, 52223 RAŠA	
12.	Suvlasnički dio: 7066/144368 MUŠANOVIĆ RAIF, OIB: 70400991317, KRAPAN 42, 52223 RAŠA	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.	Suvlasnički dio: 80754/144368 OPĆINA RAŠA	
14.	Suvlasnički dio: 10114/144368 GOLUB SANJA, OIB: 77711392292, KRAPAN 38, RAŠA	
15.	Suvlasnički dio: 5297/144368 GRUBER HANNA, OIB: 99282361792, PRIGGLITZ 2, 2640 PRIGGLITZ, AUSTRIJA	
16.	Suvlasnički dio: 5297/144368 GRUBER HARALD, OIB: 67908492180, PRIGGLITZ 2, 2640 PRIGGLITZ, AUSTRIJA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.05.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

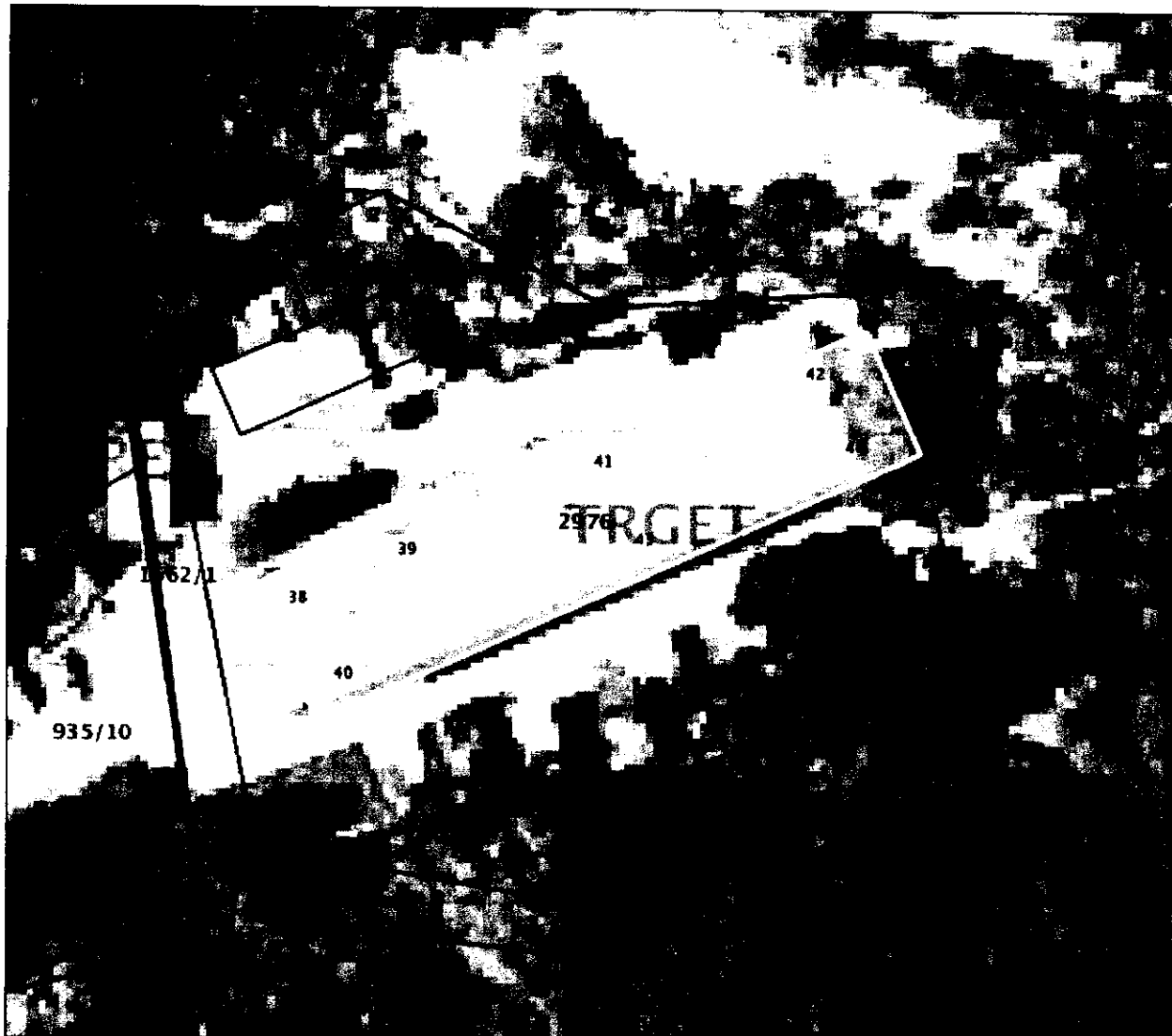
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TRGET. 316695
k.č. br.: 2976

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 10.05.2022