

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 ZGRADI NA K.Č. 255/ZGR K.O.CERE, U UL. M. VLAČIĆ ILIRIK 142 RAŠA

NARUČITELJ:

OPĆINA RAŠA

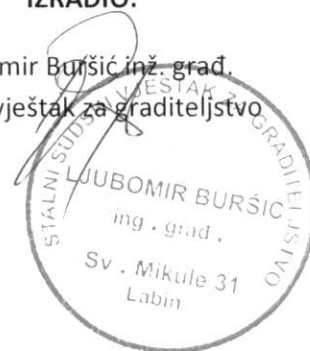
Trg Gustavo Pulitzer Finali 2

RAŠA

IZRADIO:

Ljubomir Buršić inž. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo



Labin, 6 Rujan 2020.god.

PROCJENA VRIJEDNOSTI STAMBENOG PROSTORA-STANA U STAMBENOJ

ZGRADI NA K.Č. 255/ZGR K.O.CERE, U UL. M. VLAČIĆ ILIRIK 142 RAŠA

U svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, na zahtjev naručitelja – Općine Raša, izvršio sam očevid na licu mjesta dana 28. Kolovoza 2020. god. radi procjene vrijednosti stambenog prostora – stana u stambenoj zgradi na k.č. 255/ZGR k.o. Cere, te sam:

Utvrдио slijedeće:

I. OPĆENITO

Predmet procjene je stambeni prostor – stan u stambenoj zgradi na k.č. 255/ZGR k.o. Cere u naselju Raša. Stan se nalazi na prvom katu zgrade u Raši, ulica M. Vlačić Ilirik 142, a sastoji se od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupatila, wc-a, hodnika i balkona, ukupne površine 48,08 m². Procjenjujući vrijednost stambene površine, koja se nalazi u dvo etažnoj stambenoj zgradi sa 100 %-tnim faktorom izgrađenosti, odabiremo jediničnu cijenu od 6.700,00 kn/m² neto korisne površine potpuno uređenog više stambenog prostora u građevinskom smislu. Stan koji je predmet procjene uređen je u skladu sa standardima za uobičajne stambene prostore iz vremena gradnje. Osnovni elementi uređenja – podovi, zidovi, sanitarije, instalacije, stolarija, ostali su nepromjenjivi od vremena izgradnje stana. Na podovima kuhinje, dnevnog boravaka i sobe, preko osnovnih obloga nalazi se linoleum, dok su u prostoru wc-a i kupaone teraco pločice. Zidovi kupaone obloženi su keramičkim pločicama. Stolarija je drvena – u lošem stanju, posebno vanjske prozorske grilje. U stanu nisu vršena nikakva investicijska ulaganja, a tekuće održavanje vršeno je u manjem obimu. Fasada zgrade u kojoj se stan nalazi samo je grubo ožbukana. Stan je više vremena van upotrebe, a priključci vode i struje nisu u funkciji. Generalno gledajući stan je u lošem fizičkom stanju.

II. 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.

II.1. OSNOVNI ELEMENTI PROCJENE:

- Neto građevinska površina	NGP	= 48,08 m ²
- Starost građevine	n	= 78 godina
- Vjerojatni vijek trajanja	N	= 100 godina
- Vrijednost m ² ekvivalentnog prostora cca		6.700,00 Kn/m ²

II.2. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

$$\text{NGV} = 48,08 \quad \times \quad 6.700,00 \quad = \quad \mathbf{322.136,00 \text{ kn}}$$



II.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 60 %

$$U2 = 0,25 \times 0,60 = 0,150$$

3. Instalacije - učešće 20 % - umanjenje 50 %

$$U3 = 0,20 \times 0,50 = 0,100$$

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

$$U_{uk} = 0,305 + 0,150 + 0,100 = 0,555$$

- FAKTOR UMANJENJA :

$$F_u = 1,00 - U_{uk} = 1,00 - 0,555 = 0,445$$

II.4. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

$$SGV = NGV \times F_u$$

$$SGV = 322.136,00 \times 0,445 = \underline{\underline{143.350,52 \text{ Kn}}}$$

Z a k l j u č a k:

Na osnovu prednjeg konstatira se da tržišna vrijednost stambenog prostora – stana u stambenoj zgradi na k.č. 255/ZGR k.o. Cere , u Raši, ul. M. Vlačić Ilirik 142, iznosi:

143.350,52 Kn li protuvrijednost od
19.062,57 € prema tečaju 1€ = 7,52 Kn
(vrijednost m² = 2.981,50 Kn/m² ili 396,50 €/m²)

Prilog: - Z.k. izvadak
- Kopija plana – orto foto
- Slike

Labin, 6. Rujan 2020.god.

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





CERE

Stanje DKP-a na dan:
28.08.2019.







STALNI SUDSKI VJESTAK ZA GRADITELJSTVO
LJUBOMIR BURŠIĆ
ing. grad.
Sv. Mikule 31
Labin