

LJUBOMIR BURŠIĆ inž. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

V. Čamparovica 40, Martinski, Nedešćina

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

OIB: 98942183791

NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA NA
K.Č. 864/3 K.O. NOVI LABIN U NASELJU LABIN**

NARUČITELJ:

Stečajna upraviteljica

Jasna Kučević

Kaštenjer 64, Pula

IZRADIO:

Ljubomir Bursić inž. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo



Labin., 19. Siječanj 2023.god.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA NA K.Č. 864/3 K.O. NOVI LABIN U NASELJU LABIN

U svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, na zahtjev Stečajne upraviteljice Jasne Kučević, izvršio sam očevid na licu mjesta dana 11.I.2023. god radi procjene vrijednosti nekretnina na k.č. 864/3 k.o. Novi Labin u naselju Labin, te sam:

Utvrдио slijedeće:

1. OPĆENITO

Predmet procjene su nekretnine : poslovni prostor na k.č. 864/3 k.o. Novi Labin sa pripadajućim zemljištem na lokaciji Rudarska Labin.

Svrha izrade elaborata o procjeni, je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Procjena tržišne vrijednosti izraditi će se u skladu sa pozitivnim Zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96)
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena „Standardna kalkulacija“ građevinskog instituta
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015.)
- Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 15/2015.)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda dostupne dokumentacije te izvršenog očevida na licu mjesta, daje se slijedeći :

NALAZ I MIŠLJENJE

2. PODACI O VLASNIŠTVU

Iz priloženog vlasničkog lista vidljivo je da je vlasnika nekretnina na k.č. 864/3 k.o. Novi Labin društvo DENMI d.o.o. Labin , Rudarska 5 u 1/1 dijela.

LOKACIJA

- Nekretnine su locirane na području naselja Labin – donji, ul. Rudarska br. 5 u blizini kompleksa bivšeg rudnika.

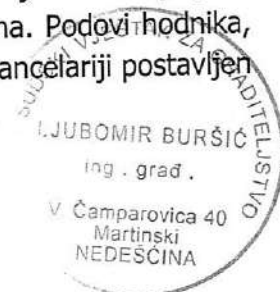
3. PLANSKI STATUS NEKRETNINE

- Nekretnine se nalaze se unutar granica građevinskog područja naselja Labin. Građevina je ucrтана u katastarskim podlogama i upisana u zemljišnim knjigama.

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Nekretna u naravi predstavlja prizemni dio poslovne građevine, odnosno poslovni prostor u navedenoj građevini na k.č. 864/3 k.o. Novi Labin.

Poslovni prostor se sastoji od ukupno četiri (4) prostorije ukupne korisne površine 41m00 m2. Raspored i veličina pojedinih prostorija vidljivi su iz priloženog tlocrta poslovnog prostora. Nosivi zidovi zgrade zidani su opekom , a pregradni zidovi šupljom opekom deb. 10 cm. Stropna konstrukcija je polumontažna , a podgledi su ožbukani i oličeni. Krovna konstrukcija je dvostrešna , izvedena iz drvenih greda , pokrivena salonitnim pločama . Oluci su iz pocinčanog lima . Vanjska stolarija je iz PVC profila , ostakljena termo-pan staklom. Unutarnja stolarija je tipska – drvena. Podovi hodnika, spremišta i veće kancelarije obloženi su keramičkim pločicama, dok je u manjoj kancelariji postavljen



laminat. Poslovni prostor ima priključak struje. Osim samog poslovnog prostora kao građevine u vrijednost nekretnine uključiti će se i vrijednost opreme koja je navedena u dopuni nalaza procjenitelja Emila Špelića. Navedena oprema stara je cca 20 godina, a njezinim odstranjivanjem vrijednosti iste bi se gotovo u potpunosti smanjila, obzirom da je ista amortizirana.

Navedenu opremu čine:

- sjenilo, priključak na telefonsku liniju, 2 klima uređaja
- Postojanje navedene opreme kao sastavnog dijela prostora adekvatno će se valorizirati kroz procijenjenu vrijednost poslovnog prostora, odnosno kroz utvrđenu vrijednost m2 ekvivalentnog prostora.

Napominjem da je poslovni prostor u vrijeme korištenja redovno održavan.

5. KORISNA POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA

- Hodnik	= 5,11 m2
- Kancelarija	=12,23 m2
- Kancelarija	=18,15 m2
- Spremište	= 4,43 m2
Ukupno:	40,92 ~ 41,00 m2

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

U skladu sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015.), za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine koristiti će se TROŠKOVNA METODA .
Građevina će se procijeniti u zatečenom stanju.

6.1. OSNOVNI ELEMENTI PROCJENE

1. Neto građevinska površina NGP = 41,00 m2
2. Starost građevine (prosječno)..... n = cca 60 godina
3. Vjerojatni vijek trajanja..... N = 100 godina
4. Vrijednost m2 ekvivalentnog prostora cca ... 1.500,00 €/m2)
(sa minimalnom opremom)

6.2. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

$$NGV = m2 \quad 41,00 \quad \times \quad 1.500,00 \quad = 61.500,00 \text{ €}$$

6.3. IZRAČUN UMANJENJA (zbog starenja i fizičke trošnosti)

- 1.) Grubi građevinski radovi - konstrukcija učešće 55 %

$$U1 = 0,80 \times \frac{n}{N} \times \frac{n+N}{2 \times N} \times 0,55 = 0,80 \times \frac{60}{100} \times \frac{60+100}{2 \times 100} \times 0,55 = 0,211$$

- 2.) Završno-obrtnički radovi
- učešće 25% - umanjeње 30%

$$U2 = 0,25 \times 0,30 = 0,075$$

- 3.) Instalacije - učešće 20 %- umanjeње 30 %



$$U_3 = 0,20 \times 0,30 = 0,060$$

UKUPNO UMANJENJE

$$U_{uk} = U_1 + U_2 + U_3 = 0,211 + 0,075 + 0,060 = 0,346$$

- FAKTOR UMANJENJA

$$F_u = 1,00 - U_{uk} = 1,00 - 0,346 = 0,654$$

7. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

$$SGV = NGV \times F_u = 61.500,00 \times 0,654 = 40.221,00 \text{ €}$$

8. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

- Površina zemljišta k.č. 864/3 - 52,00 m²
- Cijena zemljišta k.č. 864/3 cca - 60,00 €/m²

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

$$\text{m}^2 \quad 52,00 \quad a \quad 60,0 \quad = 3.120,00 \text{ €}$$

REKAPITULACIJA

VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA 40.221,00 €

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 3.120,00 €

UKUPNO 43.341,00 €

Z a k l j u č a k !

Na osnovu prednjeg konstatira se da tržišna vrijednost nekretnina na k.č. 864/3 k.o. Novi Labin u vlasništvu društva DENMI d.o.o. Labin, iznosi:

43.341,00 €

Napominjem da procjenjena vrijednost obuhvaća i vijednost opreme navedene u tehničkom opisu koja čini sastavni dio prostora.

- Prilog:
- z.k. izvadak
 - kopija kat. plana – orto foto
 - tlocrt prostora
 - fotografije

Labin, 19. Siječanj 2023.god.

Izradio:

Ljubomir Buršić ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN
Stanje na dan: 03.01.2023. 14:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316580, NOVI LABIN

Broj ZK uložka: 613

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17460/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	864/3	ZGRADA			52	
		UKUPNO:			52	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DENMI D.O.O. LABIN, LABIN, RUDARSKA 5	
1.2	Zaprimljeno 08.09.2022.g. pod brojem Z-17115/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BROJ 1 ST-259/2022-8, OD 08.09.2022, nad društvom Denmi d.o.o., OIB; 25860042737, Rudarska 5, Labin;,	na 1 (1.1)

C

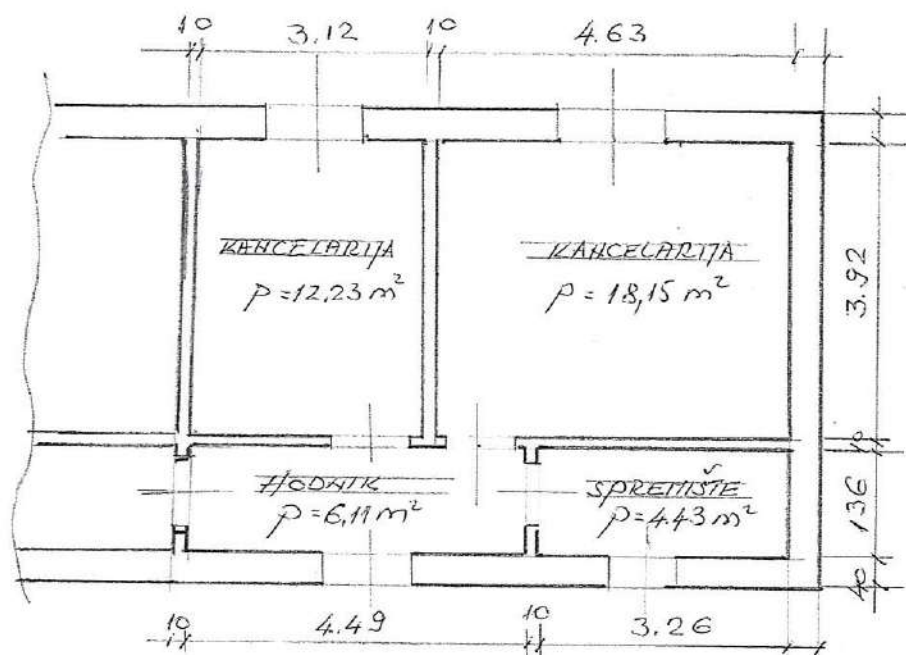
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1		
1.1	Prik. 10. studeni 1999. godine, broj Z. 1592/99 Temeljem Ugovora o zajmu od 31. siječnja 1997. godine, uknjižuje se pravo zaloge na teret nekretnina u A-i dio, za iznos od dvjestodvadesettisuća kuna, u korist:	220.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 13.09.2022.g. pod brojem Z-17460/2022 Na temelju pravomoćnog Rješenja o nasljeđivanju, posl. boj O-767/2019, UPP/OS-14/2019, donijetog od strane javnog bilježnika Rite Udovičić, u Labinu, dana 11. travnja 2019. godine, koje se nalazi u ovisnoj zbirci isprava pod posl. brojem Z-6829/2019, uknjižuje se prijenos založnog prava, upisanog u listu "C", pod st. 1.1., sa dosadašnjeg ovlaštenika MILEVOJ MARIA, Labin, M. Vlačića 7/1-III, za korist nasljednice: MILEVOJ PJERINA, OIB: 00455135269, VJEKOSLAVA SPINČIĆA 11, 52220 LABIN		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.01.2023.



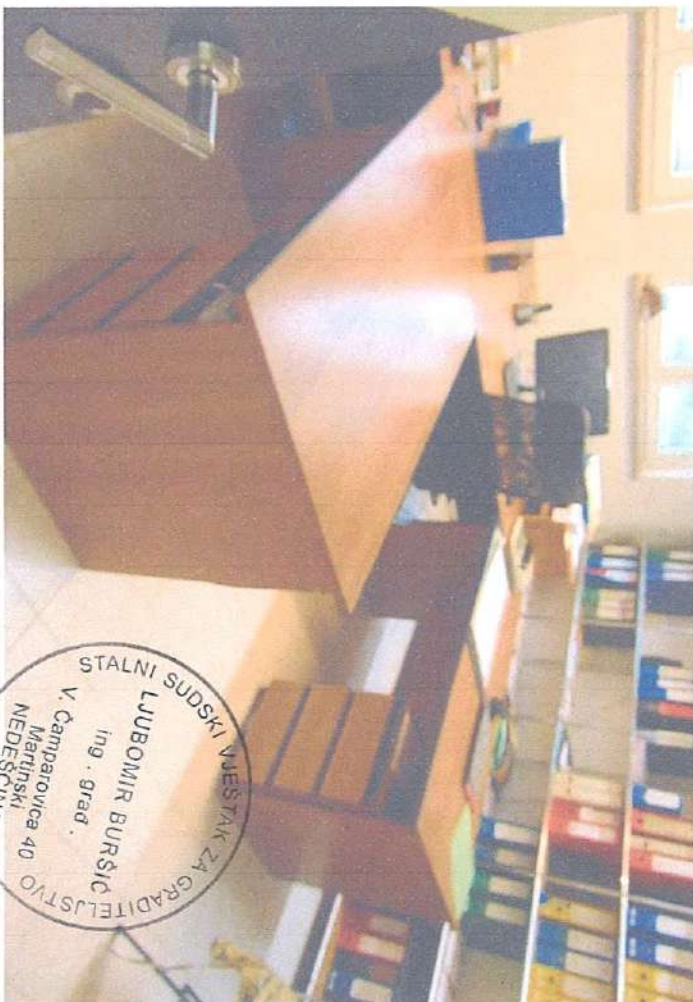
POSLOVNI PROSTOR NA K.C. 864/3 P.O. NOVI TABINI
 TLOCRT M 1:100



KORISNA PLOŠTINA

1. HODNIK	-	6.11 m ²
2. KANCELARIJA	-	12.23 m ²
3. KANCELARIJA	-	18.15 m ²
4. SPREMISTE	-	4.43 m ²
UKUPNO:		40.92 ≈ 41.00 m ²





STALNI SUDSKI MESTAK ZA GRADITELJSTVO
LUBOMIR BURŠIĆ
ing. grad.
V. Čamparovića 40
Martinski
NEDEŠČINA