

RADE IVANOV, dipl.ing.građ.  
Ovlašteni inženjer građevinarstva G 3422  
Stalni sudski vještak i procjenitelj građevinske struke  
Rijeka, Podmurvice 46

član Povjerenstva za popis i procjenu imovine stečajnog dužnika PETRUS TURIZAM doo, u stečaju, 51262 Kraljevica, Klančina 5, OIB 49364765692 izradio je slijedeće:

## IZVJEŠĆE

o popisu i okvirnoj procjeni nekretnina stečajnog dužnika

PETRUS TURIZAM doo



Rade Ivanov, dipl.ing.građ.

U Rijeci, veljača 2018.

## UVOD:

Odlukom Stečajnog upravitelja Bogdana Veselinovića iz Rijeke, Marijana Stepčića 43, stečajnog dužnika PETRUS TURIZAM doo za proizvodnju, trgovinu i usluge, 51305 Tršće, Školska 4, OIB: 49364765692 – u stečaju, osnovano je popisno povjerenstvo čiji član, inženjer građevinske struke treba izvršiti popis građevinskih objekata i zemljišta, prateće dokumentacije za iste, te okvirno procijeniti njihovu tržišnu vrijednost.

## POPIS OBJEKATA I ZEMLJIŠTA:

1. WELLNESS: objekt izgrađen na k.č. 4120 k.o.Čabar ( z.k. uložak br.660 ) odgovara k.č. 12046 k.o. Čabar ( posjedovni list br. 985 )



## GRAĐEVINSKE KARAKTERISTIKE:

Zgrada Wellnessa je etažnosti P + 1.

Prizemlje se sastoji od predprostora koji je služio kao recepcija, uz koju je smješten toalet, prostor za centralno grijanje i praonica te u nastavku soba za osoblje sa sanitarnim čvorom. Nadalje, u sklopu prizemlja je i kongresna sala, te stepenište koje vodi na kat.

Na katu su prostori namijenjeni za fitness i wellness, te sanitarne prostorije.

#### ZEMLIŠNO-KNJIŽNO I POSJEDOVNO STANJE:

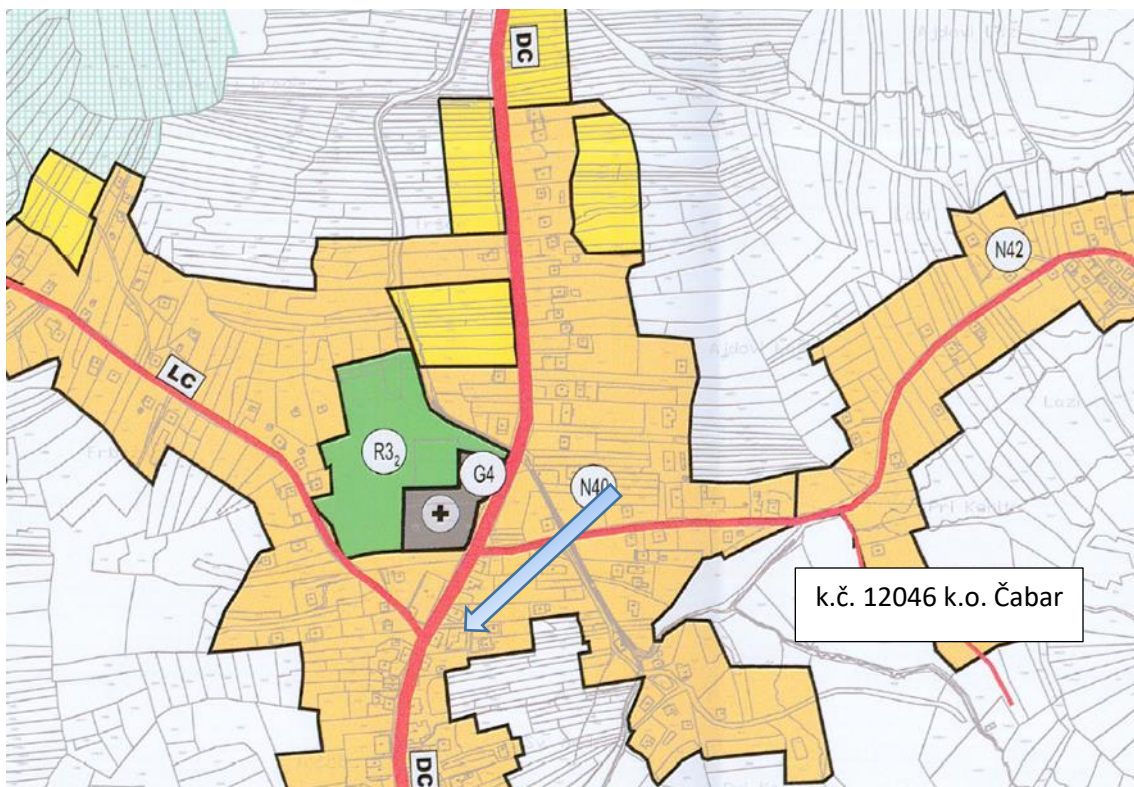
k.č. br. 4120 k.o. Čabar z.k. ul. br 660

- ukupna površina čestice je 400 m<sup>2</sup>
  - površina zemljišta pod objektom je 120 m<sup>2</sup>
  - površina dvorišta je 280 m<sup>2</sup>

k.č. br. 12046 k.o. Čabar pos.list br 985

- ukupna površina čestice je 376 m<sup>2</sup>
  - površina zemljišta pod objektom je 120 m<sup>2</sup>
  - površina dvorišta je 256 m<sup>2</sup>

#### PROSTORNO-PLANSKO STANJE I LEGALNOST OBJEKTA:



IZVADAK IZ PPU GRADA ČABRA – TRŠĆE ( II izmjena i dopuna ) KARTA 48

Građevinsko područje naselja N 40

Iz raspoložive dokumentacije nije moguće utvrditi da li je za objekt izdana građevinska i uporabna dozvola.

## OKVIRNA PROCJENA VRIJEDNOSTI:

Ukupna bruto površina objekta 240 m<sup>2</sup>.

Prema pribavljenim pokazateljima kretanja cijena na tržištu nekretnina za ovakvu vrstu objekata, načinu gradnje i ugrađenoj opremi mišljenja sam da je 400 €/m<sup>2</sup> površine, primjerena cijena, pa procjenjujem vrijednost WELLNESS-a izgrađen na k.č. 4120 k.o.Čabar ( z.k. uložak br.660 ) odgovara k.č. 12046 k.o. Čabar (posjedovni list br. 985 ) na:

$$240,00 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 = 96.000 \text{ € ( 1 € = 7,50 kn )}$$

NAPOMENA 1: Procjena stvarne tržišne vrijednosti za slučaj prodaje objekta mora se izvršiti prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15 ) i primjenom Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 105/15 ).

2. DEPADANSA: objekt izgrađen na k.č. 4119 k.o. Čabar ( z.k. ul. br. 660 ) odgovara k.č. 12047 k.o. Čabar ( posjedovni list 985 )





#### GRAĐEVINSKE KARAKTERISTIKE:

Zgrada depadanse je visine P + 1, tlocrtno oblika slova L  
Prizemlje se sastoji od hodnika i 5 dvokrevetnih soba sa sanitarnim čvorom, te zasebnom prostorijom za centralno grijanje. Na kat vodi vanjsko stepenište. Raspored i veličina prostorija na katu odgovaraju onima u prizemlju.

#### ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO I POSJEDOVNO STANJE:

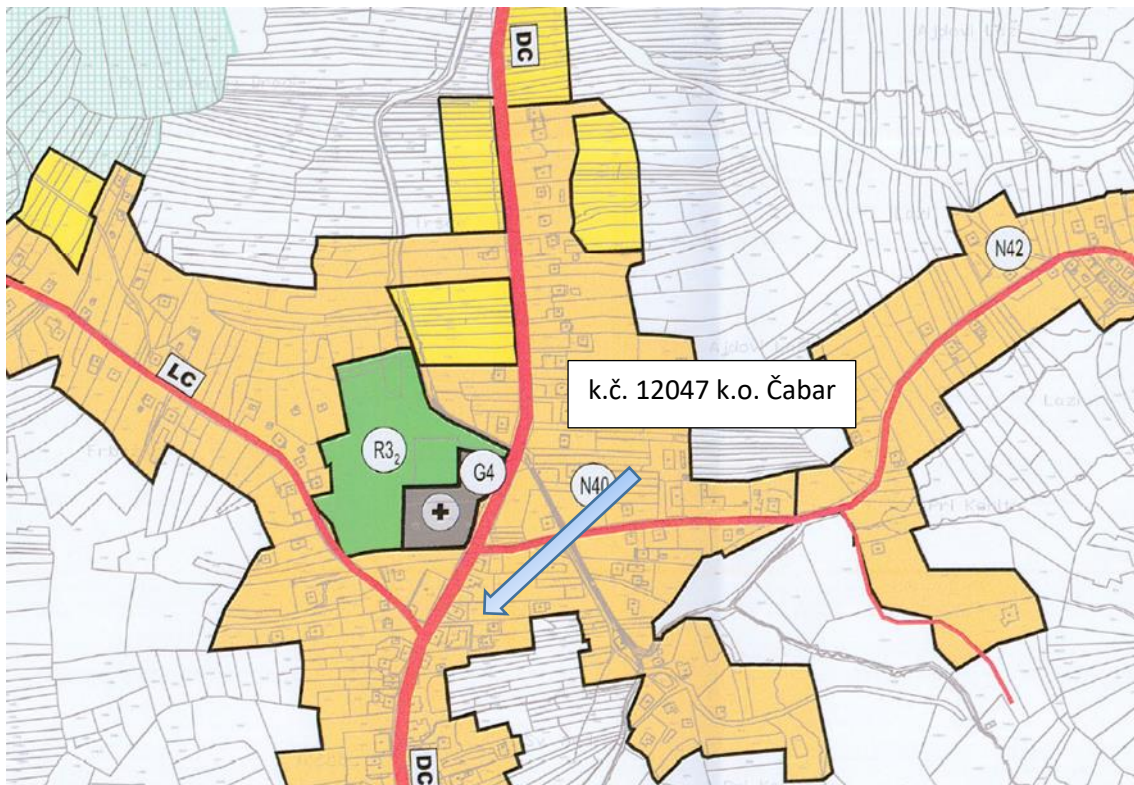
k.č. br. 4119 k.o. Čabar z.k. ul. br 660

- ukupna površina čestice je 466 m<sup>2</sup>
  - površina zemljišta pod objektom je 154 m<sup>2</sup>
  - površina dvorišta je 312 m<sup>2</sup>

k.č. br. 12046 k.o. Čabar pos.list br 985

- ukupna površina čestice je 478 m<sup>2</sup>
  - površina zemljišta pod objektom je 154 m<sup>2</sup>
  - površina dvorišta je 286 m<sup>2</sup>
  - put 38 m<sup>2</sup>

#### PROSTORNO-PLANSKO STANJE I LEGALNOST OBJEKTA:



IZVADAK IZ PPU GRADA ČABRA – TRŠĆE ( II izmjena i dopuna ) KARTA 48

Građevinsko područje naselja N 40

Za gradnju depadanse ishođeno je Rješenje o izvedenom stanju klasa UP/I-361-03/09-05/2 od 26. ožujka 2009. god. izdano po Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Delnice, dok u dokumentaciji ne postoji dokaz o Uporabi objekta.

#### OKVIRNA PROCJENA VRIJEDNOSTI:

Prema trenutnom stanju tržišta nekretnina i građevinskim karakteristikama objekta, te vremenu gradnje i mogućnostima kvalitetnije organizacije prostora mišljenja sam da je 400 €/m<sup>2</sup> primjerena cijena, pa utvrđujem okvirnu vrijednost objekta:

$$308,00 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 = 123.200 \text{ € ( 1 € = 7,50 kn )}$$

NAPOMENA: Procjena stvarne tržišne vrijednosti za slučaj prodaje mora se izvršiti prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15 ) i primjenom Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 105/15 ).

3. KUĆA I GOSPODARSKA ZGRAD izgrađeni na k.č. 4569/1 i 4572/1 k.o. Čabar ( z.k.ul. br. 1446 ) odgovara k.č. br. 11510 k.o. Čabar ( posjedovni list br. 1423 )



#### GRAĐEVINSKE KARAKTERISTIKE:

Stambena zgrada je etažnosti Pod + visoko P + Pot. Zgrada je zapuštena i u derutnom stanju. Prema načinu gradnje starija je od 1968. god.

#### ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO I POSJEDOVNO STANJE:

k.č. 4569/1 i 4572/1 k.o. Čabar ( z.k.ul. br. 1446 )

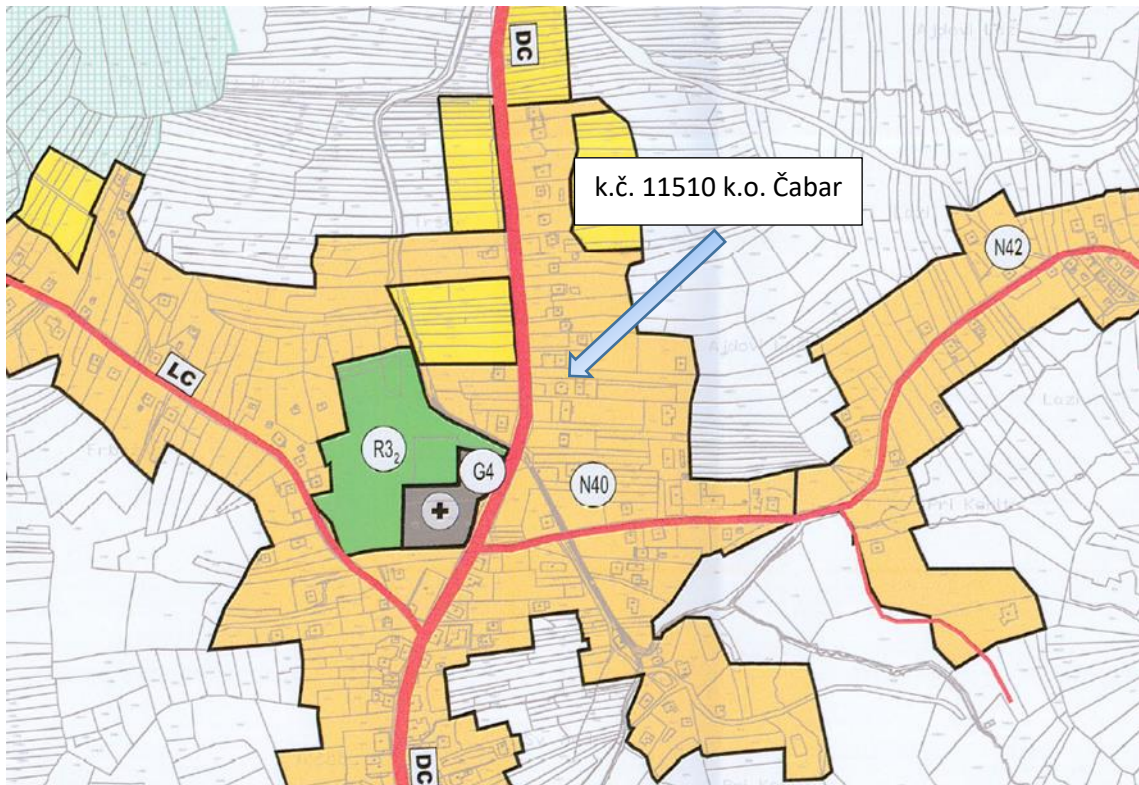
- ukupna površina čestice je 788 m<sup>2</sup>
  - površina zemljišta pod objektom je 189 m<sup>2</sup>



k.č. br. 11510 k.o. Čabar pos.list br. 1423

- ukupna površina čestice je 830 m<sup>2</sup>
  - površina zemljišta pod objektom je 189 m<sup>2</sup>
  - površina dvorišta je 411 m<sup>2</sup>
  - oranica 230 m<sup>2</sup>

PROSTORNO-PLANSKO STANJE I LEGALNOST OBJEKTA:



IZVADAK IZ PPU GRADA ČABRA – TRŠĆE ( II izmjena i dopuna ) KARTA 48

Građevinsko područje naselja N 40

OKVIRNA PROCJENA VRIJEDNOSTI:

Prema trenutnom stanju tržišta nekretnina i građevinskim karakteristikama objekta, te vremenu gradnje i mogućnostima kvalitetnije organizacije prostora uključujući vrijednost okućnice mišljenja sam da je 30 €/m<sup>2</sup> primjerena cijena, pa utvrđujem okvirnu vrijednost objekta k.č. 4569/1 i 4572/1 k.o. Čabar ( z.k.ul. br. 1446 ) odgovara k.č. br. 11510 k.o. Čabar ( posjedovni list br. 1423 ) a :

$$830,00 \text{ m}^2 \times 38 \text{ €/m}^2 = 31.540 \text{ € ( 1 € = 7,50 kn )}$$



NAPOMENA: Procjena stvarne tržišne vrijednosti za slučaj prodaje mora se izvršiti prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15 ) i primjenom Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 105/15 ).

4. ORANICE I LIVADE na k.č. 4569/2, 4570, 4571, 4572/2 4573/2 i 4573/3 k.o Čabar ( z.k. ul. 1446 ) odgovaraju k.č. 11511, 11512/1 i 11512/2 k.o.Čabar ( posjedovni list 1423 )

ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO I POSJEDOVNO STANJE:

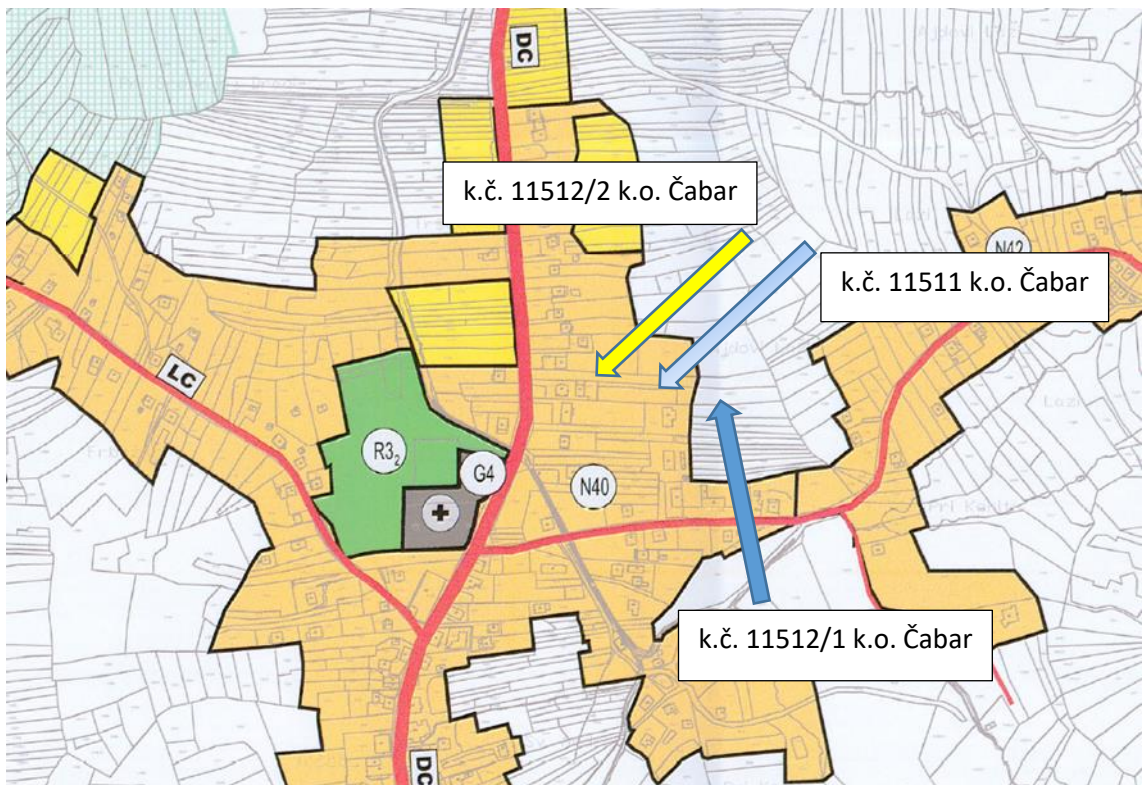
k.č. 4569/2, 4570, 4571, 4572/2 4573/2 i 4573/3 k.o. Čabar ( z.k.ul. br. 1446 )

- ukupna površina čestice je 2905 m<sup>2</sup>

k.č. br. 11511, 11512/1 i 11512/2 k.o. Čabar ( posjedovni list br. 1423 )

- ukupna površina čestice je 2.874 m<sup>2</sup>

PROSTORNO-PLANSKO STANJE



IZVADAK IZ PPU GRADA ČABRA – TRŠĆE ( II izmjena i dopuna ) KARTA 48

Građevinsko područje naselja N 40

#### OKVIRNA PROCJENA VRIJEDNOSTI:

Prema trenutnom stanju tržišta nekretnina mišljenja sam da je vrijednost od 10 €/m<sup>2</sup> za građevinsko zemljište na području Tršća primjerena cijena, pa utvrđujem okvirnu vrijednost k.č. 4569/2, 4570, 4571, 4572/2 4573/2 i 4573/3 k.o Čabar ( z.k. ul. 1446 ) odgovaraju k.č. 11511, 11512/1 i 11512/2 k.o.Čabar ( posjedovni list 1423 ):

$$2874,00 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 = 28.740 \text{ € ( 1 € = 7,50 kn )}$$

NAPOMENA: Procjena stvarne tržišne vrijednosti za slučaj prodaje mora se izvršiti prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15 ) i primjenom Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 105/15 ).

Rade Ivanov dipl.ing.građ.

HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA  
Rade Ivanov  
dipl.ing.građ.  
Ovlašteni inženjer građevinarstva  
G 3422