

Mjesto i datum : Lič, 31.07.2023.g

**Procjembeni
elaborat broj :** 800/23-PROM-
DRUGA
DOPUNA
PROCJENE
677/20

Naručitelj: AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o.
Jadranski trg 4
51000 Rijeka
OIB: 67641553147

Predmet: Procjena vrijednosti (PV) nekretnine

Objekt procjene: Građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

Svrha elaborata: Potraživanje duga u sudskom procesu



**PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom
metodom–glavnom metodom za građevinsko zemljište
na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska**

49.000,00 €

Procjenitelj:
Marinko Prostran, d.i.g.



Izvoditelj:



2. SVRHA IZRADE DRUGE DOPUNE

Na temelju usmene narudžbe od 21.03.2023. g. od Naručitelja (AMEC) od Marinka Prostrana d.i.g., stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelja zatražena je DRUGA dopuna procjene 677/20 od datuma 25.09.2020.g. vrijednosti (PV) nekretnine, zbog novonastale okolnosti umanjena površine predmetne nekretnine:

- građevinskog zemljišta na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska.

Nekretnine se procjenjuju zbog toga da se dobije početna cijena na tržištu nekretnina za potraživanje duga u sudskom procesu.

Naručitelj je sa strane sudskog vještaka upoznat da sve izjave i podatke, a koji su relevantni za procjenu ove imovine daje pod moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću, a iz razloga što će isti biti upotrijebljeni u izradi ovog procjembenog elaborata.

Nije predmet ovog procjembenog elaborata imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno pravnog naslova, niti identifikacija katastarskog u odnosu na vlasničko stanje, a sve prema zahtjevu i narudžbi Naručitelja.

Za ovu dopunu procjene novi obavezni očevid izvršen je 19.04.2023. g sa strane procjenitelja Marinka Prostrana, d.i.g. i njegove suradnice Ane Ivančić, mag.ing.aedif.

Preuzimanjem ovog procjembenog elaborata Naručitelj je upoznat sa sadržajem i načinom izrade istog, te je suglasan da ovaj procjembeni elaborat kao takav zadovoljava zahtjeve i zadatke narudžbe, a također i o kvalifikaciji dobivenih podataka sudskom vještaku-procjenitelju ovog elaborata.

Predmetna čestica se nalazi prema Lokacijskoj informaciji (u prilogu) dijelom unutar izgrađenog građevinskog područja naselja, a dijelom unutar neizgrađenog građevinskog područja naselja GP8-17 prema Prostornom planu uređenja Grada Opatije (SN br. 1/07, 56/12, 4/16, 8/16).

K.č., k.o.	Kategorija	Namjena	Kis; kig	Dan vrednovanja	Dan kakvoće
1558/1, k.o. Vasanska	1.	građ. zemljište	0,9; 0,3	19.04.2023.	19.04.2023.

Prema Zapisniku od 3.svibnja 2023. g. (RH, Trgovački sud, Posl.br. 14-St-952/2013, u prilogu) utvrđuje se da je AMEC Rijekateskitil d.o.o. Rijeka 24.4.2023.g. dostavio dopunjeni nalaz i mišljenje vještaka KARLOLINE – Kling d.o.o. za građevinarstvo s obzirom na primjedbe razlučnih vjerovnika na ročištu od 21.ožujka 2023. i da stečajni upravitelj predlaže da se angažira novi sudski vještak koji će izraditi novi vještački nalaz i mišljenje (RH suglasan s prijedlogom stečajnog upravitelja).

Predloženi novi procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine **izrađen je od strane Nevena Čačića, struč.spec.ing.aedif. 22.svibnja 2023.g. oznake 1327-05-23 i slijedom navedenoga da je ispod dalekovoda 110 kV TE Plomin – TS Lovran - TS Matulji dozvoljena gradnja, što u bitnome mijenja izračun tržne vrijednosti**, suprotnog smo mišljenja iz razloga argumentiranog i činjeničnog stanja što ćemo potkrijepiti sa prethodno izdanim dokumentima – lokacijskom dozvolom, koja ukazuje na to da nije dozvoljena gradnja kao što smo prethodno u svom elaboratu i prikazali.

Povodom naše opravdane tvrdnje da u pojasu dalekovoda nije dozvoljena gradnja, a slijedom navoda kolege N. Čačića u svom elaboratu, citiramo ga na stranici br. 8 gdje kolega

g. Čačić navodi, bez navođenja izvora uporišta da nije dozvoljena gradnja, citat kako slijedi:

'ispod predmetnog dalekovoda DOZVOLJENA JE GRADNJA objekata stambene namjene, ali na način da objekti svojom ukupnom visinom (najvišom točkom objekta) smiju biti maksimalno do 3 m' ispod visine vodiča struje, odnosno balkoni i ostali otvoreni dijelovi objekta smiju biti izvedeni u visini maksimalno do 4m' ispod visine vodiča. Također, u prostoru ispod dalekovoda nije dozvoljeno postavljanje potencijalno eksplozivnih ili zapaljivih elemenata (npr. spremnik lož-ulja, plina i dr.). Također nije dozvoljena sadnja stabala koji bi zbog svoje visine mogli utjecati na bilo koji način u odnosu na dalekovod. Dozvoljena je izgradnja povrtnjaka, parka i sl. Dakle, zemljište ispod dalekovoda također je građevinske namjene pa zato cijelu česticu valja promatrati kao zemljište I. kategorije. Eventualno izračunavanje naknade na služnost nije predmetom ovog nalaza obzirom da je to upravni postupak koji se provodi pri tijelu Županije. Okolnost kako je čestica u suvlasništvu, ne utječe na procijenjenu vrijednost čestice.'

Ovaj sudski vještak se **ne slaže s navodom vještaka kolege Čačića** da je ispod predmetnog dalekovoda dozvoljena gradnja objekta prema kojem je formirana cijena od 75,29 €/m² i napominje da **g. Čačić ne navodi izvor-uporište iz kojeg je vidljivo da je dozvoljena gradnja objekta.**

U prilog našeg argumenta da ispod dalekovoda nije dozvoljena gradnja, prilažemo i Lokacijsku dozvolu izdanu od Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija, KLASA: UP/I 350-05/08-07/307; UR BROJ: 2170/1-07-06/2-08-7; od 09. rujna 2008.g., koja Lokacijska dozvola je u točki 4. Smještaj građevine na građevinskoj čestici prema kojoj se za k.č. 1558/1 u vidi da udaljenost građevine od postojećeg dalekovoda iznosi minimalno 5,00m!!!

Za navedenu lokacijsku dozvolu HEP ODS d.o.o. pogon Opatija je izdao Prethodnu elektroenergetsku suglasnost (PEES) br. 401203-084265-0011 od 20.06.2008.g. u kojoj je samo konstatirao da se dio gradilišta nalazi u ZAŠTITNOM KORIDORU 110kV DV u vlasništvu HEP-PrP Opatija, slijedom čega je Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša uvažavajući okolnost da se na k.č. 1558/1 nalazi predmetni dalekovod i da je HEP ODS kazao da postoji zaštitni koridor, izdao je lokacijsku dozvolu, gore navedenu i opisanu kroz točku 4. da udaljenost građevine od postojećeg dalekovoda iznosi minimalno 5,00m.

Prema svemu navedenom u ovoj drugoj dopuni naše procjene br. 800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20 od 24.04.2023.g., a temeljem izdanog akta lokacijske dozvole, nedvosmisleno je dokazano da gradnja u zaštitnom koridoru dalekovoda nije dozvoljena.

SLIJEDOM SVEGA ARGUMENTIRANOG, u potpunosti ostajemo kod svog nalaza i izračuna tržne vrijednosti navedene u točki 3. Zaključka procijenjene vrijednosti nekretnine.

3. ZAKLJUČAK PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINE

Primjenom Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), ovaj sudski vještak i procjenitelj kroz ovu dopunu procjembenog elaborata, primjenom glavne metode (poredbene metode) zaključuje procjenu vrijednosti (PV) nekretnina kako slijedi:

PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom metodom–glavnom metodom za građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska	48.796,12 €
---	--------------------

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH (Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine; 21.12.2022.), iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem pa u ovom slučaju zaključna procijenjena vrijednost (PV) iznosi:

PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom metodom–glavnom metodom za građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska	49.000,00 €
---	--------------------

NAPOMENA: Sukladno članku 68., stavku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), procijenjena vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina.

Elaborat je izrađen od strane trgovačkog društva "KARLOLINE-KLing" d.o.o. Lič putem procjenitelja ovlaštenog stalnog sudskog vještaka graditeljske struke u 3 (tri) primjerka, 2 (dva) za Naručitelja, a 1 (jedan) ostaje u arhivi Izvoditelja i ispisan je na ukupno 16 stranica.

Sudski vještak i procjenitelj:
Marinko Prostran, d.i.g.

Izvoditelj:

Lič, 31.07.2023. g.





REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA

ISPOSTAVA OPATIJA

Klasa: UP/I 350-05/08-07/307
Ur. broj: 2170/1-07-06/2-08-7
Opatija, 09. rujna 2008.

Upravni Odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša u Primorsko-goranskoj županiji, Ispostava Opatija, temeljem odredbe članka 105. i članka 325. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07), rješavajući po zahtjevu tvrtke „RADULOVIĆ „ d.o.o. iz Rijeke, Šetalište 13. divizije 45, **i z d a j e**

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Za građenje individualne stambene građevine na z.č. 1558/1 k.o. Vasanska, prema idejnom projektu broj 09-07 ID, izrađenom od ovlaštenog arhitekta Popović Miroslava, dipl. ing. arh. iz tvrtke „Radulović“ d.o.o. iz Rijeke, u prilogu ove dozvole, izdaje se lokacijska dozvola, te se određuje:

1. Oblik i veličina građevinske čestice:

- oblik građevinske čestice sastoji se od z.č. 1558/1 k.o. Vasanska prikazan je na situaciji na izvatku iz katastarskog plana u MJ 1: 2880 i situaciji u MJ 1: 200, situacije su u prilogu idejnog projekta
- površina građevinske čestice iznosi 1662 m².

2. Namjena građevine:

- individualna stambena građevina sa dvije stambene jedinice

3. Veličina i površina građevine:

- tlocrtna površina građevine iznosi 121,10 m²
- bruto površina građevine iznosi 231,88 m²
- visina građevine iznosi dvije etaže; prizemlje i kat, odnosno 6,31 m mjereno od zaravnatog terena neposredno uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca građevine ili 8,05 m mjereno od zaravnatog terena neposredno uz građevinu do sljemena građevine
- u građevini će se izgraditi dvije stambene jedinice

4. Smještaj građevine na građevinskoj čestici:

- smještaj građevine na građevinskoj čestici i udaljenosti od granica građevinske čestice prikazani su na situaciji iz idejnog projekta u mj 1:200 i na izvatku iz katastarskog plana u MJ 1:2880

- udaljenost građevine od javne prometne površine iznosi cca 40,00 m, udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi min 3,00 m
- udaljenost građevine od postojećeg dalekovoda iznosi minimalno 5,00 m
- udaljenost septičke jame od javne prometne površine mora biti min. 6,00m, a od granica građevne čestice min. 3,00 m

5. Oblikovanje građevine:

- građevina se prilagođava okolnom izvornom ambijentu kroz oblikovanje i korištenje materijala
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja primjenom kvalitetnih i postojećih materijala
- krovna ploha građevine može se izvesti kao kosa, ravna ili bačvasta na koju se mogu ugraditi krovni prozori i kupole uz prirodno osvjtljenje, postaviti kolektori sunčeve energije ili istu izvesti dijelom kao ravnu terasu

6. Uređenje građevinske čestice:

- najmanje 40 % površine građevne čestice uređuje se kao parkovna i zelena površina
- ograde se grade od kamena, zelenila i metala visine do 1,80 m, pri čemu se podnožje visine do 0,80 m izvodi kao puna ograda (kamen, opeka) a preostali dio od zelenila, drveta ili metala
- zidovi se grade kameni ili se oblažu kamenom visine do 1,50 m, iznimno ako to zahtijevaju terenski uvjeti i ako se ne narušava prirodni ambijent zidovi se mogu izvesti maksimalno do visine od 3,00 m, ukoliko je potrebno izvesti zid veće visine isti se gradi kaskadno sa horizontalnim pomakom od najmanje od 1,50 m i visinom pojedine kaskade do max. 3,00 m

7. Način i uvjeti priključenja građevinske čestice i građevine na javno-prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu:

- građevna čestica ima direktan pristup na javnu prometnu površinu – nerazvrstanu cestu na z.č. 2007/8 k.o. Vasanska (javno dobro – ceste i putovi)
- vodovod i kanalizaciju izvesti prema posebnim sanitarno-tehničkim i higijenskim uvjetima Sanitarne inspekcije, klasa: 540-02/08-08/34 od 26.08.2008. godine i prethodnoj suglasnosti KOMUNALAC d.o.o. Opatija broj: 29/08 od 24.06.2008.godine,
- elektroinstalaciju izvesti prema prethodnoj elektroenergetskoj suglasnosti DP Elektroprimorja Opatija, broj: 401203-084265-0011 od 01.07.2008. godine

8. Ostali podaci važni za izgradnju i uređenje građevinske čestice:

- posebni uvjeti Sanitarne inspekcije klasa: 540-02/08-08/34 od 26.08.2008.godine ,
- posebni uvjeti HEP-Operator prijenosnog sustava d.o.o. Prijenosno područje Rijeka broj: 3/22-135/08-RŠ/1815 od 28.07.2008. godine.

9. Način sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš:

- oborinske vode zahvatiti i sanirati na građevnoj čestici

II. IZVOD IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA:

Ova lokacijska dozvola izdaje se temeljem Prostornog plana uređenja grada Opatija (S.N. 01/07) po kojem se predmetna čestica nalazi unutar izgrađenog građevinskog područja GP 8.17.

III. Ova lokacijska dozvola vrijedi dvije godine od dana njene pravomoćnosti.

IV. Nakon ove lokacijske dozvole potrebno je ishoditi potvrdu glavnog projekta.

Obrazloženje

Tvrtke „RADULOVIĆ“, d.o.o. iz Rijeke, Šetalište 13. divizije 45, podnijela je zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za građenje individualne stambene građevine na z.č. 1558/1 k.o. Vasanska, prema idejnom projektu broj 09-07 ID, izrađenom od ovlaštenog arhitekta Popović Miroslava, dipl. ing. arh. iz tvrtke „Radulović“ d.o.o. iz Rijeke

Uz zahtjev je priloženo:

1. izvadak iz katastarskog plana k.o. Vasanska u MJ 1 : 2880 od 29.04. 2008. godine.
2. idejni projekt broj 09-07 ID, izrađen od ovlaštenog arhitekta Popović Miroslava, dipl. ing. arh. iz tvrtke „Radulović“ d.o.o. iz Rijeke
3. izvadak iz z.k.ul. broj 1040 k.o. Vasanska od 29.04.2008.

Zahtjev je utemeljen.

U provedenom postupku utvrđeno je da je zahtjev podnesen od ovlaštene osobe čiji pravni interes stranke dokazuje prilog iz točke 3. ovog obrazloženja.

Uvidom u dokumente prostornog uređenja utvrđeno je da se namjeravani zahvat nalazi u obuhvatu dokumenta prostornog uređenja navedenog u stavku II. izreke ove dozvole, u izgrađenom građevinom području, te da je sukladan s odredbama članka 159. stavak 2. točka 1. i članka 125. stavak 3. navedenog dokumenta:

- člankom 159. stavak 2. i stavak 2.1. određeno je da do donošenja planova uređenja užeg područja – urbanističkih planova uređenja, dopušteni su slijedeći zahvati u prostoru: izgradnja individualnih (samostojećih) stambenih građevina u izgrađenom dijelovima naselja izvan ZOP-a i izvan naselja Mala Učka, temeljem članka 125. stavak 3. odredbi Prostornog plana uz ograničenje maksimalne tlocrtne površine do 250 m² za sve građevine na građevnoj čestici
- člankom 125. stavak 3. dopuštena je visina građevine Po+P+1, odnosno 7,00 m mjereno od zaravnatog terena neposredno uz građevinu do gornjeg ruba krovnog vijenca građevine i 9,00 m mjereno od zaravnatog terena neposredno uz građevinu do sljemena građevine, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti K_{ig} iznosi 0,30, najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti K_{is} iznosi 0,90, najmanja udaljenost do međe iznosi 3,00 m.

Nadalje utvrđeno je da se predmetni zahvat predlaže izvesti izvan zaštićenog obalnog područja mora iz čl. 49. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/2007) na izgrađenoj i uređenoj građevnoj čestici temeljem članka 125. istog Zakona.

Temeljem svega navedenog, predloženi zahvat se može odobriti prema uvjetima navedenim u stavku I. točka 1. do 9. izreke ove dozvole.

Upravna pristojba na ovu lokacijsku dozvolu naplaćena je u iznosu od 200 kn, prema Tbr. 62. Zakona o upravnim pristojbama (N.N.8/96,131/97 i 110/04).

PRAVNA POUKA:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i na zapisnik uz pristojbu prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. 8/96) u iznosu od 50,00 kn.

PRILOG: - položajni nacrt,
- izvod iz dokumenta prostornog uređenja,
- idejno rješenje

PO OVLASTI PROČELNICE:
VODITELJ ISPOSTAVE:
Velimir Herman dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. Podnositelju zahtjeva: „RADULOVIĆ „ d.o.o.
Rijeka, Šet. 13. divizije 45, s dost.
2. Pismohrani, ovdje.

NA ZNANJE:

3. Grad Opatija,
4. Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja
i graditeljstva, Uprava za inspekcijske poslove,
Zagreb, Vinogradska 25.

