

URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.

Škrlevo 42, 51223 Škrlevo

tel/fax: ++385 51 251 311; mob: ++385 91 2401 051

e-mail: cacicneven@gmail.com OIB: 01616150378

žiro račun: IBAN HR60 2340 0093 1040 8460 6

HDSV br. 2069; rješenje br. 4-Su-546/2015

OPĆINSKI SUD U
RIJECI

07-03-2019

PRIMLJENO

Broj elaborata:

648-03-19

Naručitelj:

OPĆINSKI SUD U RIJECI

Ulica žrtava fašizma br. 7

51000 Rijeka

Veza:

poslovni broj Ovr-3222/18

Ovrhovoditelj:

Banka Kovanica d.d., Petra Preradovića 29, Varaždin

Ovršenici:

1. Anton Katunar, Kralja Tomislava 22, Krk

2. stečajna masa iza „Katunar vinarija“ d.o.o. u stečaju

OIB:11198117860, Vinogradska 17, Vrbnik

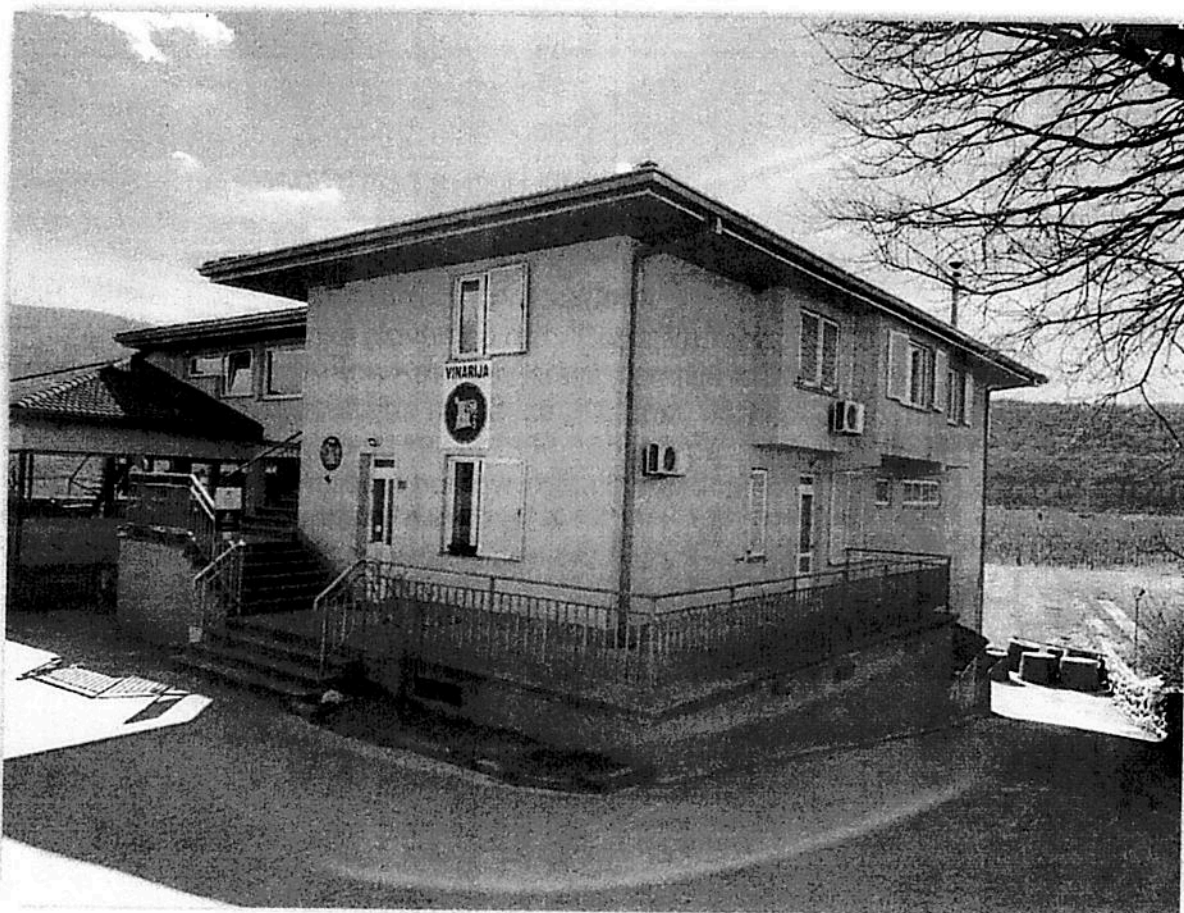
Nekretnina:

zemljišta i poslovni objekt s okućnicom

Lokacija:

gruntovni operat gr.č. 2420/1, 4855/1, 4748, 5496/1 i 4254/1, sve
k.o. Vrbnik što odgovara katastarskom operatu

NALAZ I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA

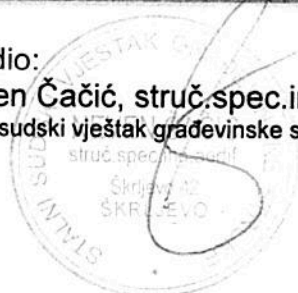


U Rijeci, 5. ožujka 2019.

Izradio:

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.

stalni sudski vještak građevinske struke



SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	UVOD	4
3.	NALAZ VJEŠTAKA	6
4.	MIŠLJENJE VJEŠTAKA	36
5.	IZJAVA VJEŠTAKA	38
6.	PRILOZI	39
	zaključak o imenovanju vještaka	40
	kopije katastarskih planova	42
	vlasnički listovi	47
	posjedovni listovi	55
	prikaz uklopa predmetne nekretnine i gruntovne čestice	59
	Arhitektonska snimka nezakonito izgrađene zahtjevne zgrade gospodarsko – proizvodne namjene	60
	tečajna lista	92
	proračun vrijednosti nekretnina	93
	usporedne nekretnine	109
	fotodokumentacija	112



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7
4 Su-546/2015

Mjesto:

Datum: 26. listopada 2015. godine

Podnositelj:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu za ponovno imenovanje i proširenje vještačenja već imenovanog sudskog vještaka Nevena Čačića, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14), donosi

RJEŠENJE

NEVEN ČAČIĆ, struč.spec.ing.aedif. iz Škrljeva, Škrljevo 42, imenuje se stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif., radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom građevinske struke i zahtjevom za proširenje vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina te uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif. imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke rješenjem ovog suda posl. br. 4 Su-626/2010 od 24. listopada 2011. godine. Nadalje, Neven Čačić dana 16. listopada 2015. godine podnio je zahtjev i za proširenje vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina te je uz zahtjev priložio potrebnu dokumentaciju, a obzirom da prema mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja URBROJ: To 205/2015 od 2. listopada 2015. godine navedeni stalni sudski vještak posjeduje stručne kvalifikacije i za područje procjene vrijednosti nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Rješenje dostaviti:

1. Neven Čačić iz Škrljeva, Škrljevo 42,
2. Općinskom sudu u Rijeci,
3. Ministarstvu pravosuđa - Zagreb

2. UVOD

Rješenjem Općinskog suda u Rijeci od 29. svibnja 2018. godine, poslovni broj Ovr-3222/18 građevinsko vještačenje po ovom predmetu povjerava se Nevenu Čačiću, struč. ing. aedif., stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Rješenjem Suda poziva se imenovani vještak, da nakon pregleda cjelokupnog spisa, dokumentacije koja se nalazi u spisu, izvršenog očevida na licu mjesta, ima obaviti vještačenje na okolnost:

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:

- 1/1 dijela gr.č. 4748, u naravi: oranica, upisana u ZK ul br. 2145, k.o. Vrbnik
- 1/1 dijela gr.č. 5496/1, u naravi: oranica, upisana u ZK ul br. 3096, ZK TIJELO II, k.o. Vrbnik
- 24/480 dijela gr.č. 2420/1, u naravi: šuma, upisana u ZK ul br. 4390, k.o. Vrbnik
- 24/432 dijela gr.č. 4254/1, u naravi: oranica, upisana u ZK ul br. 2450, k.o. Vrbnik
- 1/1 dijela gr.č. 4855/1, u naravi: ekonomski objekat i dvor površine 1.227 m², upisana u ZK ul br. 3562, k.o. Vrbnik

OSTALO SE NE UTVRĐUJE

Pregled je izvršen na terenu dana 12. srpnja 2018. godine. U sklopu navedenog, izvršeno je utvrđivanje zatečenog stanja s premjeravanjem, fotografiranjem, dokumentiranjem i uspoređivanjem zatečenog stanja s dostupnom tehničkom dokumentacijom, te ostale potrebne radnje.

Prema svemu gore navedenom, pristupio sam rješavanju povjerenog zadatka.

Popis primjenjenih zakona, stručne literature i dr.

Prilikom izvida predmetnih nekretnina izvršeno je detaljno premjeravanje, fotografiranje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopije katastra, vlasnički listovi, posjedovni listovi, urbanistički plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu vrijednost predmetnih nekretnina i svih njihovih dijelova.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnina, teret ili druge specifične okolnosti, već isključivo njihova procjena poštene tržišne vrijednosti prema zatečenom stanju na dan pregleda.

Svi iznosi koji se navode u ovom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

Svi iznosi koji su navedeni u valuti Eura procijenjeni su prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade ovog elaborata, odnosno na dan tečajne liste HNB u prilogu elaborata.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17);
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14);
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata;
- Bilten Standardne kalkulacije radova u visokogradnji IGH Zagreb;
- Đukan P., Standardna kalkulacija, Standardni opisi i normativi, Građevinar, Zagreb, 1986.;
- Podaci iz spisa;
- Razni troškovnici iz vlastite arhive;
- Važeći građevinski propisi i normativi RH;
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84);
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada;
- Željko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina, HKG, Zagreb, 2004
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine, NN 105/15**
- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15**
- **Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina, HDSVIP, 2014.**
- opći tehnički uvjeti, građevinski normativi.

Priloga čestica gr.č. 4855/1 upisana je u ZK ul. br. 3562, k.o. Vrbnik kako slijedi:

Posjednička općina: 316059, VRBNIK

Broj ZK uložka: 3562

Posjednička općina: Z-34030/2018

Posjednička općina:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (ul. broj)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
4855/1	EKONOMSKI OBJEKAT I DVOR			1227	PRIPIS IZ G.T.9, ZK.UL.2698
	UKUPNO:			1227	

DRUGI ODJELJAK

Broj	Sadržaj upisa	Primjedba
Posjedovnik: 29. rujna 1997. Z-2670/97		
	Zabilježeno je da kod upisa objekta na z.č. 4855/1 izvršen nez. priložene uporabne dozvole.	

B
Vlastovnica

Broj	Sadržaj upisa	Primjedba
Vlastovnik: 1/1		
	KATUNAR VINARIJA D.O.O., VRBNIK	

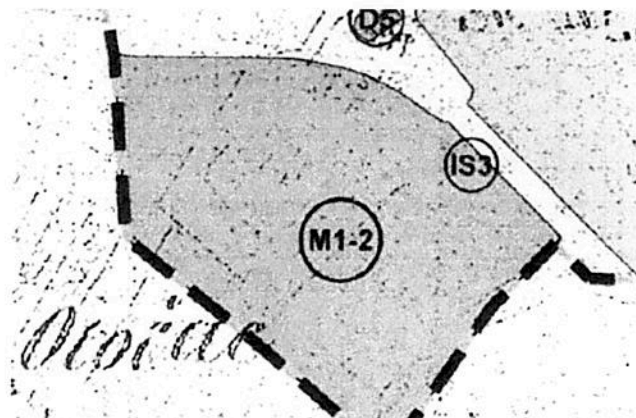
C
Teretovnica

Broj	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Posjedovnik: 11. veljače 2005. Z-602/05		1.000.000,00 EUR	
	Posjedovnik: Ugovora o kreditu br. 301-22/2005 sa Sporazumom o osiguranju novčane sredstava posredovanjem založnog prava na nekretninama, od 10. veljače 2005. godine, posredovanog pod brojem OU-365/2005, uknjiženo je pravo zaloge na nekretnini u A, posredovanjem iznosa od 1.000.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti prema posredovanju za devize HNB važećem na dan korištenja kredita sa ugovorenim posredovanjem kamatama, zateznim kamatama, naknadama i ostalim troškovima, u korist: BPTO ALPE - ADRIA - BANK D.D., ZAGREB		
	Zabilježeno je izvršnost razbina uknjižene pod posl. brojem Z-602/05, sukladno čl. 259. st. 2. Ovršnog zakona.		

Poslovna nekretnost nalaze se u Općini Vrbnik na otoku Krku, u širem području naselja. Poslovni dio poslovnog objekta na gr.č. 4855/1 nalazi se na adresi Vinogradska 17, a za pristup do istoga može direktno pristupiti prometnicom.

slika 1: prikaz lokacije predmetnih čestica. Izvor: www.google.hr

gr.č. 4855/1, k.o. Vrbnik



slika 9, 10: ortofotografski prikaz predmetne čestice te detalj I. Izmjena i dopuna UPU 1 Vrbnik

1.	građevina/objekt	ekonomski objekt i dvor
2.	lokacija/zona	gr.č. 4855/1; građevinska zona mješovite namjene – M1 (Na temelju odredbi I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UPU 1 Vrbnik)
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	broj etaža; vrste	prema I. Izmjenama i dopunama UPU 1 Vrbnik
6.	mogućnost građenja	prema I. Izmjenama i dopunama UPU 1 Vrbnik
7.	uvjeti	prema I. Izmjenama i dopunama UPU 1 Vrbnik
8.	postojeći objekti	da
9.	objekti oko čestice	da
10.	zaravnjenost	da
11.	površinski sloj	-
12.	atraktivnost	ne
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	pristup cestom	da
19.	pristup nogostupom	da
20.	izgradivost	prema I. Izmjenama i dopunama UPU 1 Vrbnik
21.	veličina	1.227,00 m ²
22.	mikrolokacija	u naselju
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	da
25.	ostale napomene	-

Predmetna čestica odgovara I. klasi zemljišta, sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). To znači da pripada gruntovnim česticama na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE ZATEČENOG GRAĐEVINSKOG OBJEKTA

DIO POSLOVNOG OBJEKTA NA gr.č. 4855/1, k.o. Vrbnik

1.	građevina/objekt	poslovni objekt
2.	lokacija/zona	gr.č. 4855/1; građevinska zona mješovite namjene – M1 (Na temelju odredbi I. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UPU 1 Vrbnik)
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	broj etaža; vrste	3; S+P+1
6.	starost građevine	21 godina
7.	godina rekonstrukcije	-
8.	temelji	AB
9.	nosivi zidovi	AB, opeka, AB nadvoji i serklaži
10.	pregradni zidovi	opeka
11.	krovište	drveno, koso, mediteran crijep
12.	stropovi	gletani, obojani
13.	limarija i fasada	pocinčani lim; termoizolacijska žbuka
14.	vanjska stolarija: vrata i prozori	PVC
15.	unutarnja stolarija: vrata	drvena
16.	vodovod	da
	kanalizacija	da
	struja	da
	plin	-
	telefon	da
	grijanje	da (klima uređaj)
	hlađenje	da (klima uređaj)
17.	unutarnji zidovi	gletani, obojani, pločice
18.	podovi	pločice, parketi
19.	oprema sanitarija	prosječno
20.	oprema kuhinje	prosječno
21.	kvaliteta prostorija	prosječno
22.	položaj prostorija/stana	dobro
23.	rješenje prostora	prosječno
24.	atraktivnost položaja građevine	ne
25.	osvjetljenje prostora	prirodno umjetno (rasvjetna tijela)
26.	cirkulacija zraka	prirodna, umjetna
27.	opći dojam	dobar
28.	okoliš	da
29.	vanjsko uređenje	da
30.	parkiralište	da
31.	posebne napomene	objekt nije legalan u trenutku izrade nalaza

Poslovni objekt katnosti (S+P+1) izgrađen je na gr.č. 4855/1 i gr.č. 4855/2. Predmetni dio objekta smješten je na gr.č. 4855/1. U prilogu elaborata nalazi se prikaz uklopa predmetne nekretnine i gruntovne čestice gr.č. 4855/1.

Za gradnju objekta korišteni su klasični građevinski materijali. Nosivi zidovi izvedeni su od opeke i armiranog betona te su međusobno povezani horizontalnim i vertikalnim sandažima. Pregradni zidovi izvedeni su od opeke, a međukatne konstrukcije su armirano - betonske. Završne obloge podova u objektu su keramičke pločice i parketi. Unutarnja stolarija je drvena, a vanjska je PVC. Grijanje i hlađenje u objektu je na klima uređaje. Krovšte je drveno, koso te je prekriveno mediteran crijepom. Fasada je obrađena termoozolacijskom žbukom. Okoliš oko objekta je uređen. Predmetni objekt koristi se u poslovnu svrhu.

Predmetni objekt nema vidljivih nedostataka, održavan je te nema konstruktivnih oštećenja. Također, u objektu nema pojave vlage.

PREGLED PROSTORIJA I POVRŠINA

Predmetnom tablicom prikazane su neto korisne površine objekta koje se nalaze na predmetnoj čestici gr.č. 4855/1. Cijeli objekt u naravi ima veću korisnu površinu te je položen na dvije čestice.

SUTEREN				
r.br.	prostorija	površina (m ²)	koeficijent	ukupna P (m ²)
1.	prostorija 1	177,23	1,00	177,23
2.	prostorija 2	52,20	1,00	52,20
3.	prostorija 3	7,95	1,00	7,95
4.	prostorija 4	54,38	1,00	54,38
5.	prostorija 5	24,65	1,00	24,65
6.	prostorija 6	3,12	1,00	3,12
7.	prostorija 7	5,14	1,00	5,14
8.	nadstešnica	121,00	1,00	121,00
UKUPNO:				445,67 m ²

PRIZEMLJE				
r.br.	prostorija	površina (m ²)	koeficijent	ukupna P (m ²)
9.	prostorija 1	15,36	1,00	15,36
10.	prostorija 2	15,07	1,00	15,07
11.	prostorija 3	3,15	1,00	3,15
12.	prostorija 4	141,70	1,00	141,70
13.	prostorija 5	19,08	1,00	19,08
14.	prostorija 6	32,37	1,00	32,37
15.	prostorija 7	11,62	1,00	11,62
UKUPNO:				238,35 m ²

1. KAT				
r.br.	prostorija	površina (m ²)	koeficijent	ukupna P (m ²)
16.	prostorija 1	47,80	1,00	47,80
17.	prostorija 2	10,79	1,00	10,79
18.	prostorija 3	3,80	1,00	3,80
19.	prostorija 4	11,30	1,00	11,30
20.	prostorija 5	17,20	1,00	17,20
21.	prostorija 6	9,25	1,00	9,25
22.	prostorija 7	13,52	1,00	13,52
23.	prostorija 8	126,68	1,00	126,68
24.	prostorija 9	41,16	1,00	41,16
25.	prostorija 10	33,03	1,00	33,03
26.	prostorija 11	1,68	1,00	1,68
27.	prostorija 12	1,00	1,00	1,00
UKUPNO:				317,21 m ²

SVEUKUPNA NETO POVRŠINA PREDMETNOG DIJELA POSLOVNOG OBJEKTA (S+P+1) NA gr.č. 4855/1, k.o. VRBNİK:	1.001,23 m ²
--	-------------------------

Navedene površine sukladno trenutno važećim pozitivnim zakonskim odredbama, a posebno temeljem dokumenta „Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina“, HDSVIP, Zagreb, 2014. te predstavljaju ukupnu neto korisnu vrijednost.

Ukupna neto korisna površina predmetnog dijela poslovnog objekta (S+P+1) iznosi 1.001,23 m².

U trenutku očevida predmetne nekretnine vizualnim pregledom nisu zatečeni nikakvi znakovi kontaminacije nekretnine.

Za predmetnu nekretninu pokrenut je postupak legalizacije, ali u trenutku očevida za istu nije izdano Rješenje o izvedenom stanju te se nekretnina smatra NELEGALNOM. Takva okolnost za posljedicu ima lošiju tržišnu vrijednost nekretnine.

STANJE NA TRŽIŠTU

Cijene zemljišta direktno ovise o nizu okolnosti i tehničkih parametara (npr. veličina, zona, lokacija, pristup prometnici, površinski sloj, nagib, itd).

Prosječna cijena građevinskog zemljišta I. kategorije na predmetnoj lokaciji iznosi oko 50-60 €/m², a prosječna cijena građevinskog zemljišta mješovite namjene – M1 na predmetnoj lokaciji iznosi oko 80 €/m², u ovisnosti o ostalim karakteristikama.

Prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta na predmetnoj lokaciji iznosi oko 5-7 €/m², a prosječna cijena šumskog zemljišta iznosi oko 3-4 €/m², u ovisnosti o ostalim karakteristikama.

U odnosu na zatečene okolnosti te na osnovi svega do sada pojašnjenog, smatram kako je izračunata vrijednost predmetnih nekretnina objektivna i realna u odnosu na okolnosti koje vladaju na tržištu nekretnina.

KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području JLU/JLS: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12).

Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesечно doznačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

VRSTE METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama (usporedna metoda)

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih **zemljišta**, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora te najma. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korišteni komparativni uzorci pribavljeni s web portala MGIPU eNekretnine.

Procjena vrijednosti nekretnine prema **prihodovnoj metodi**

Ova metoda se u prvom redu odnosi za objekte koji ostvaruju dobit (prihod). Bazira se prema načelu mogućeg ili stvarnog najma koje nekretnina može postići u periodu jedne godine, umanjeno za ostale troškove i amortizacije.

Za potrebe ove procjene, zemljišta su procjenjena usporednom metodom, a poslovni objekt prihodovnom metodom.

4. MIŠLJENJE VJEŠTAKA

Nakon pregleda spisa, na osnovi ustanovljenog činjeničnog stanja, sa stajališta građevinske struke, imajući u vidu odgovarajuće odredbe iz građevinske regulative, kao i tehničke propise iz područja građevinarstva, u skladu s navedenim zadatkom vještačenja Sudu se podnosi:

4.1. Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine – **suvlasnički udio 24/480 dijela predmetne gr.č. 2420/1, k.o. Vrbnik**

Sukladno svemu ranije rečenom, te na temelju podataka u prilogu ovog elaborata, smatram kako je realna tržišna vrijednost suvlasničkog udjela 24/480 dijela predmetne gr.č. 2450/1, k.o. Vrbnik:

33.962,19 kn, odnosno 4.573,53 €

odnosno za 1 m²

40,84 kn/m² ili 5,50 €/m².

4.2. Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine – **dio poslovnog objekta na gr.č. 4855/1, k.o. Vrbnik**

Sukladno svemu ranije rečenom, te na temelju podataka u prilogu ovog elaborata, smatram kako je realna tržišna vrijednost predmetne nekretnine – dio poslovnog objekta na gr.č. 4855/1, k.o. Vrbnik:

4.070.824,50 kn, odnosno 548.198,43 €

odnosno za 1 m² neto korisne površine dijela objekta

4.065,82 kn/m² ili 547,52 €/m².

4.3. Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine – **gr.č. 4748, k.o. Vrbnik**

Sukladno svemu ranije rečenom, te na temelju podataka u prilogu ovog elaborata, smatram kako je realna tržišna vrijednost predmetne nekretnine – gr.č. 4748, k.o. Vrbnik:

19.399,22 kn, odnosno 2.612,40 €

odnosno za 1 m²

35,73 kn/m² ili 4,81 €/m².