

Celestina Bolić, ing.arh.

stalni sudski vještak graditeljske struke

Antuna Branka Šimića 58; 51 000 RIJEKA

Tel.051/224-277; Mobi:091-503-7753; e-mail: celestina.bolic@ri.t-com.hr

Općinski sud u Rijeci

Primljeno neposredno - preko našeg (istično - preporučeno)

25-03-2013 god. u 3 primjere aa 4 prilozi

Podnesak stigao pristom otvoren - s oštećenim omotom.

Predan na poštu preporučeno dana 20 god

Plaćena pristojba kuna u državnim bilježima - manje

plaćeno kuna - podnesak primljen bez pristojbe.

Primljeno vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.)

Polis. d. 12.12.13

Naručitelj: **Općinski sud u Rijeci**

Predmet: **Posl. Br.Ovr- 3319/10-31**

Objekt: Autolakirerska radiona na k.č. 8051/1 i 8051/13, k.o. Kastav, i zemljište na k.č. 3379/2, k.č. 3379/7 i 8032, sve k.o. Kastav



dat:

Dostavljen sudu u Rijeci 02.04.13.

Vještački nalaz o procjeni vrijednosti nekretnina

Rijeka, ožujak, 2013.

02.04.13.

Sudski vještak:

SADRŽAJ:

- Rješenje suda
- Rješenje o postavljenju sudskog vještaka

- 1. Općenito
- 2. Metodologija procjene
- 3. Dokaz o vlasništvu
- 4. Stambeno poslovna građevina s pripadajućim zemljištem
- 5. Zemljište k.č. 8032 k.o. Kastav
- 6. Zemljište k.č. 3379/7 i k.č. 3379/2, obje k.o. Kastav
- 7. Mišljenje vještaka
- 8. Prilozi:
 - Tlocrti stambeno poslovne zgrade
 - Mikrolokacija objekta na ortofoto snimci
 - Kopije katastarskog plana
 - Vlasnički listovi



Posl.br.Ovr-3319/10

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI

OVHROVODITELJ : RIJEČKA INDUSTRIJA ODJEĆE d.o.o. iz Rijeke, Izviđačka 13,
zastupana po pun. OD Kovačević-Koren i Partneri j.t.d. iz Rijeke

OVRŠENICI : 1. ČAČIĆ SNJEŽANA iz Kastva, Brestovice 5a
2. BISA d.o.o. iz Rijeke, Luki 16

RADI : prodaje nekretnine

ZAKLJUČAK

Radi omogućavanja vještacima građevinske struke Celestini Bolić iz Rijeke, A. B. Šimića 58 i mjerničke struke Drašku Maršaniću iz Rijeke, Ružice Mihić 21, identifikacije predmetnih nekretnina, razgledavanja istih kao i utvrđivanja prometne vrijednosti predmetnih nekretnina ovršenika, a što je nužno i potrebno za izradu njihovih vještačkih nalaza, sve sukladno ovosudnom rješenju od 30. listopada 2012. g., određuje se

očevid na licu mjesta na nekretnini koja se nalazi na kč.br. 8051/1 i 8051/13, stambeno poslovna zgrada, dvorište i šuma upisano u zk. ul. 2850 K.O. Kastav, te kč. br. 3379/2, 3379/7 i 8032 pašnjak, upisano u zk ul. 4665 k.o. Kastav, dana

04. ožujka 2013 godine u 13,00 sati

uz prisustvo djelatnika PU PG Rijeka.

Pozivaju se stranke, pun. ovrhovoditelj, ovršenik te imenovani vještaci da u zakazano vrijeme prisustvuju na zakazani očevid na licu mjesta.

U slučaju neprisustvovanja ovršenika uredovanju suda na predmetnim nekretninama, u/na iste nekretnine ući će se prisilnim putem uz asistenciju policije, po potrebi bravara, kao i dva punoljetna građana ili javnog bilježnika.

Poziva se ovrhovoditelj da u roku od 8 dana, a od dana dostave ovog rješenja uplati na žiro-račun ovoga suda koji se vodi pod brojem 2390001-1300002256, poziv na broj 05-3319-10 iznos od 500,00 kn, a sve radi snažanja troškova koji će nastati izlaskom suda na lice mjesta, **te da dokaz o uplati priloži u spis**, jer se u protivnom neće prisustvovati očevidu.

U Rijeci, 01. veljače 2013. godine



SUDAC:
Velimir Radošević v.r.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj:

Rijeka,

4-Su-807/2012

Predmet:

19. siječnja 2013. godine

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 140 stavak 1 Zakona o sudovima (NN br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 122/10-pročišćeni tekst, 27/11 i 130/11) i članka 11 Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12), donosi

RJEŠENJE

CELESTINA BOLIĆ, ing.arh, iz Rijeke, A. B. Šimića 58, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, na vrijeme od 4 (četiri) godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Celestina Bolić, radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i uz molbu je priložila potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovane i utvrdio da je Celestina Bolić, imenovana stalnim sudskim vještakom graditeljske struke rješenjem ovog suda posl. br. 4.Su-995/08 od 19. siječnja 2009. godine, a budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, valjalo je riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Rješenje dostaviti:

1. Celestina Bolić, ing. arh. iz Rijeke, A. B. Šimića 58,
2. Općinskim sudovima – s v i m a,
3. Ministarstvu pravosuđa - Zagreb

1./OPĆENITO:

Po nalogu Općinskog suda u Rijeci, po sucu tog suda Velimiru Radoševiću, u pravnoj stvari **ovrhovoditelja Riječke industrije odjeće d.o.o. iz Rijeke, Izviđačka 13, protiv ovršenika 1. Čačić Snježane iz Kastva, Brestovice 5a i 2. BISA d.o.o. iz Rijeke, Luki 16**, naloženo je meni, Celestini Bolić, ing.arh., stalnom sudskom vještaku graditeljske struke, identificirati nekretnine koje se nalaze na k.č. 8051/1 i 8051/13, Z.k.ul. 2850, k.o. Kastav, te k.č. 3379/2, 3379/7, i 8032, Z.k.ul. 4665, k.o. Kastav.

Dana 04. ožujka 2013. godine, kad je obavljen očevid na licu mjesta, izvršen je pregled, premjer i fotografiranje predmetnih nekretnina od strane vještaka.

2./METODOLOGIJA PROCJENE:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina je izvršena na temelju slijedećih zakona i propisa:

- 2.1. Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07)
- 2.2. Zakon o obveznim odnosima
- 2.3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,
- 2.4. Uputstvo o utvrđivanju građevinske vrijednosti (NN 52/84)
- 2.5. Standard za obračunavanje površina zgrada HRN U.C2.100
- 2.6. Bilten «Standardna kalkulacija» IGH Zagreb,
- 2.7. Normativi i propisi u graditeljstvu RH,
- 2.8. Podatak gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalnog doprinosa
- 2.9. GUP-a Rijeka (namjena prostora)

3./ DOKAZ O VLASNIŠTVU:

- 3.1. Nad nekretninama u izvatku iz zemljišnih knjiga je vidljivo da je na
 - k.č. 8051/1, Z.k.ul. 2850, k.o. Kastav, kultura: stambeno poslovna zgrada, dvorište i šuma, površine 1101 m² i
 - k.č. 8051/13, Z.k.ul. 2850, k.o. Kastav, kultura: šuma površine 119 m²upisano vlasništvo:

1. BISA d.o.o. iz Rijeke, Luki 16, u dijelu od 1/1,

Nad nekretninama ima niz upisa koji se odnose na ovrhe i založna prava.

ing. arh. CELESTINA BOLIĆ
[potpis]
[stampa]

- 3.2. Nad nekretninama u izvatku iz zemljišnih knjiga je vidljivo da je na
- k.č. 3379/2, Zk.ul. 4665, k.o. Kastav, kultura pašnjak, površine 656 m²,
 - k.č. 3379/7, Zk.ul. 4665, k.o. Kastav, kultura pašnjak, površine 380 m² i
 - k.č. 8032, Zk.ul. 4665, k.o. Kastav, kultura pašnjak, površine 382 m²

upisano vlasništvo

1. Čačić Snježana, Čikovići, Brestovice 5/A, u dijelu 1/1

Nad nekretninama ima niz upisa koji se odnose na ovrhe i založna prava.

4. STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM:

A/ Građevinsko zemljište i položajna identifikacija:

Lokacija: Stambeno poslovna zgrada s dvorištem se nalazi u naselju Martinkovac, u gradu Kastvu. Prema komunalnoj opremljenosti i položajnoj pogodnosti, teren s građevinom spada u prvu građevinsku zonu koja je uglavnom namijenjena stanovanju.

Katnost: Građevina je katnosti S+P.

Godina izgradnje: Objekt je izgrađen 1996. godine.

Namjena: Objekt je zatečen u funkciji autolakirerske radionice u prizemlju, te vježbaonice u suterenu. U objektu nije zatečen stambeni sadržaj.

Gotovost: Objekt je izgrađen do srednjeg stupnja dovršenosti.


B/ Konstrukcije i materijali od kojih je izgrađen objekt:

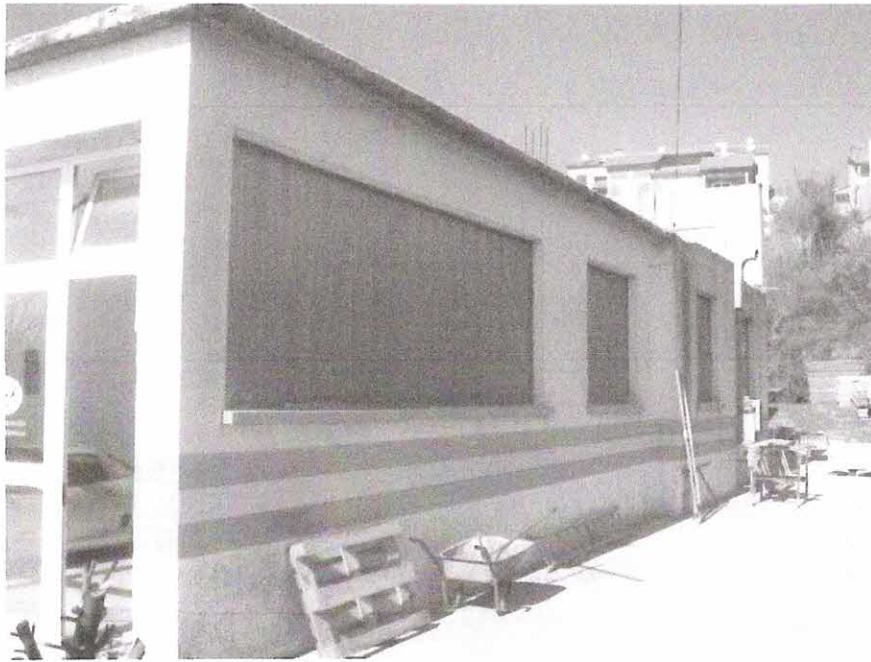
TEMELJI: Temelji objekta su od armiranog betona

KONSTRUKCIJA: Nosivi zidovi su od armiranog betona.

Međukatna konstrukcija je od armiranog betona.

FASADA: Fasada je sep preko betonskih površina, bez termoizolacije.


inž. CELESTINA POLIĆ
staniarhitekt i inž. građevinske
A. B. Staniarhitekt
61000 Zagreb



Slika 1 prikazuje stanje fasade i građevinske stolarije na objektu

KROV I POKROV: Krovna konstrukcija je armiranobetonska križno armirana ploča.

STOLARIJA: Vanjsku stolariju čine okviri od crne bravarije s ostakljenjem od kopilit stakla na prozorima, vrata od crne bravarije, te alu bravarija, ostakljena termopanom na ulaznim vratima u uredski prostor.

PODOVI: Podovi su cementna glazura.



Slika 2 prikazuje karakteristično stanje podova u objektu

OBRADA ZIDOVA: Zidovi su primitivno obojeni poludisperzivnom bojom.

Ing. mr. sc. **STINA BOLIĆ**
 arhitekt i inženjer
 D. Braće R. GUERNA
 tlf: 224 477

A close-up photograph of a damaged interior corner of a building. The walls and ceiling are covered in peeling, cracked, and discolored paint, revealing the underlying structure. A wooden beam or joist is visible running horizontally across the top of the corner. To the left, a portion of a window frame is visible, showing multiple panes. The overall condition suggests significant structural decay and water damage.

BRAVARIJA: Crna željezna, završno obrađena uljanom bojom, tekuće neodržavana.



INSTALACIJE: Izvedena instalacija električne. Nedostaje javni vodovod i kanalizacije, te se objekt vodom snabdijeva iz šterne, a za odvodnju otpadnih voda koristi se septičkom jamom.

[Handwritten signature]



Slika 6 prikazuje sanitarni čvor u suterenskoj etaži objekta



Slika 7 prikazuje opremu u suterenskom dijelu objekta. Oprema nije predmetom procjene

[Handwritten signature]
Ing. M. GELESTINA OVIJC
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE
POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE



Slika 8 prikazuje spremište u suterenskoj etaži objekta

KLIMATIZACIJA: Prostor je klimatiziran prirodnim putem.

OKOLIŠ: Čini prostrano dvorište.

PARKIRANJE: Moguće na parceli objekta.

C/ Iskaz površina zgrade:

Neto korisne površine i bruto volumen:

Netto korisna površina (NKP) objekta izračunata je temeljem mjerenja, primjenom norme U.C2 100 (HRN)

Suteren:

- 1. Ulazni prostor	11,15 m2
- 2. Vježbaonica.....	233,54 m2
- 3. Svlačiona.....	13,36 m2
- 4. Svlačiona i sanitarije	18,27 m2
- 5. Pomoćni prostor 1....6,12 x koef. 0,75.....	4,59 m2
- 6. Wc.....5,93 x koef. 0,75.....	4,45 m2
- 7. Pomoćni prostor 2....5,68 x koef. 0,75.....	4,26 m2
- 8. Pomoćni prostor 3.... 6,20 x koef. 0,75.....	4,65 m2
- 9. Spremište....49,58 x koef.0,75.....	37,18 m2

Ukupna netto korisna površina suterena: 331,45 m2


 ing. arh. CELESTINA BOLIC
 arhitektonski biro i projektantska
 firma d.o.o. - ZAGREB
 tel: 226-577

Prizemlje:

- 10. Uredski i izložbeni prostor	47,29 m ²
- 11. Radiona.....	96,57 m ²
- 12. Radiona 2.....	128,92 m ²
- 13. Nadstrešnica.... 170,87 x koef. 0,25.....	42,72 m ²

Ukupna netto korisna površina prizemlja: 315,50 m²

SVEUKUPNA NETTO KORISNA POVRŠINA: 646,95 m²

Brutto volumen kuće: 646,95 m² x 1,2 x 3,40 m = 2.639,56 m³

4.1./ PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA:

Čestica k.č.8051/1 površine 1101 m² i k.č. 8051/13 površine 119 m² čine građevinsko zemljište pod objektom i okolo njega, odnosno jednu jedinstvenu cjelinu, površine 1.220 m².

U ovom će se proračunu koristiti bazna vrijednost zemljišta od 110,00 Kn uvećano za vrijednost rente od 835 Kn za prvu zonu stambeno poslovne namjene , što čini 945,00 Kn/m². Navedenu baznu vrijednost primjenjuje Grad Rijeka kod kupoprodaje zemljišta.

- Naknada za zemljište:	945,00 Kn/m ²
- Naknada za urbanističku dokumentaciju:	2,00 Kn/m ²
- Naknada za troškove pripreme:	5,00 Kn/m ²
- Ostali troškovi, parcelacija i sl.	7,00 Kn/m ²

Jedinična vrijednost zemljišta: 959,00 Kn/m²

5.4. Prometna vrijednost zemljišta se utvrđuje temeljem slijedećeg izraza:

$$PV = Jc \times (1 + F)$$

- Jc (jedinična cijena)

- F (koeficijent prometne vrijednosti = Kp+Kt+Z+Pi+Pov+Pos

Pp (položajna pogodnost).....	0,01
Kp (put do parcele u asfaltiran.).....	0,00
Kt (utjecaj konfiguracije terena).....	0,01
Z (zona II).....	0,02
Pi (priklučki instalacija).....	0,00
Pov(korisna površ.parcele).....	0,02
Pos(potražnja na tržištu).....	0,01

Koeficijent prometne vrijednosti: F= 0,07

[Handwritten signature and stamp]
 STANISLAV BOLIĆ
 AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE I
 POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
 I D. 22.11.2017

Prometna vrijednost 1 m² zemljišta:

$$P_v = 959,00 \times 1,07 = 1.026,13 \text{ Kn/m}^2 \text{ parcele}$$

Prometna vrijednost parcele:

$$1.220,00 \text{ m}^2 \times 1026,13,00 \text{ Kn/m}^2 = \mathbf{1.251.878,60 \text{ Kn}}$$

=====

4.2./ PROCJENA VRIJEDNOSTI STAMBENO POSLOVNE ZGRADE :

4.2.1. (NGP) Netto korisna površina stambeno poslovne zgrade : 646,95 m²

4.2.2. Cijena po m²:

Cijena se utvrđuje na osnovu poznatih podataka građevne vrijednosti. Podaci jedinične cijene izgradnje za novu vrijednost preuzeti su iz objavljene etalonske vrijednosti građenja za netto stambene površine, za godinu 2012.god., od 6.000,00 Kn/m², (NN 86/2012). U cijenu nije uključena vrijednost zemljišta, komunalna naknada i vrijednost priključaka, a uključena je vrijednost projektiranja, vodni doprinos i nadzor nad izgradnjom. Obzirom da predmetna zgrada nema puni stupanj dovršenosti (nedostaju obloge zidova i podova, nema termičke zaštite, nedostaju dijelom instalacije, loša i nedostatna oprema) to će se primjeniti navedena etalonska cijena umanjena za 25%.

(NV) Nova vrijednost:

$$NV = NGP \times JC$$

$$NV = 646,95 \text{ m}^2 \times (6.000,00 \text{ Kn/m}^2 - 25\%) = 2.911.275,00 \text{ Kn}$$

4.2.3. (SV) Sadašnja vrijednost:

Sadašnja vrijednost izgrađenosti nekretnine sadržava umanjjenje vrijednosti nekretnine (Uk) zbog starosti i trošnosti i dobiva se kad se oduzme zbroj umanjjenja vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme. Predmetna je građevina predvidljivog trajanja od 100 godina.

$$SV = NV \times Uk \text{ (Umanjenje konstrukcije)}$$

$$Uk = 0,8 \times (n : N) \times (n + N) : 2N$$

$$N = \text{Vjerojatno trajanje građevine 80 godina}$$

Proj. arh. OFLESTINA POLIC
Svrha: projekat
10/11-2017

$n =$ Stvarna starost građevine 17 godina

$$Uk = 0,8 \times (17 : 80) \times (17 + 80) : 2 \times 80$$

$$Uk = 0,10306 = 10 \%$$

Iz gornjeg izračuna je vidljivo da je konstrukcija amortizirana 10%. Na obrtničke i instalacijske radove će se primjeniti amortizacija od 30 %, obzirom da su ti radovi trostruko manjeg trajanja od konstrukcije .

Vrsta radova:	Učešće u %:	(NV) u Kn:	Umanjenje %:	(SV) u Kn:
Konstrukcije:	64%	1.863.216,00	186.321,60	1.676.894,40
Obrtn.radovi:	28 %	815.157,00	244.547,10	570.609,90
Instalacije:	8 %	232.902,00	69.870,60	163.031,40
Ukupno:	100 %	2.911.275,00	500.739,30	2.410.535,70

$$SV_0 = 2.410.535,70 \text{ Kn}$$

4.2.4 (TV) Tržišna vrijednost:

Temeljem izračunate vrijednosti utvrđene na podlozi zakona, propisa, odluka i metodologije Agencije za rekonstruiranje i razvoj, tržišna vrijednost će se utvrditi primjenom korekcijskog faktora koji je iskreiran na temelju iskustva potpisanog procjenitelja, a isti uključuje slijedeće elemente:

$$TV = SV \times Fk$$

$$Fk = E \times m1 + P \times m2 + Mp \times m3 + N \times m4 + NT \times m5$$

Legenda:

- TV = Tržišna vrijednost nekretnine
- SV = Sadašnja vrijednost nekretnine
- Fk = Faktor korekcije
- E = Ekonomska kretanja u široj regiji (0,20 – 2,00)
- P = Faktor atraktivnosti lokacije (0,25 -1,50)
- Fp = Faktor poslovnih objekata (0,50 – 5,00)
- Fkv = Faktor kvalitete ugrađenih materijala i opreme (-1,00 – 5,00)
- N = Faktor usklađenosti s propisima i zakonom (0,00 – 1,00)
- P = Mogućnost prenamjene

Prof. dr. sc. Zdravko J. Jurić
 Posrednik za posredovanje u
 posredovanju u posredovanju
 A. J. Starić 50; TUJENA
 Tel: 224-377

Oznaka iz legende:	Element:	Ponder m:	Faktor:	Utjecaj:
E	Ekonom. Kret.	0,10	0,30	0,03
P	Lokacija	0,30	1,00	0,30
Fkv	Kvaliteta	0,20	-1,00	-0,20
Fp	Poslovni prost.	0,30	2,00	0,60
N	Usklađ.propisi	0,15	-0,30	-0,04
		1,00		0,69

Tržišna vrijednost objekta:

$$TV = SV \times Fk$$

$$2.410.535,70 \text{ Kn} \times 0,69 = \underline{\underline{1.663.269,63 \text{ Kn}}}$$

4.3./ PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA:

Izračun komunalnog doprinosa od 63,00 Kn/m³ za stambene objekte u prvoj zoni je određen Odlukom o komunalnom doprinosu za Grad Kastav,

Netto korisna površina kuće (NKP): **646,95 m²**

Brutto volumen kuće (BV): 646,95 m² x 1,2 x 3,40 m = **2.639,56 m³**

Vrsta troška:	NKP m ² :	BV m ³ :	Cijena Kn:	Ukupno Kn:
Komunalni doprinos		2.639,56 m ³	63,00	166.292,28 Kn
Priključci i naknade	646,95 m ²		80,00	51.756,00 Kn
Ukupno:				218.048,28 Kn =====


 mr. dr. GLESTINA POLIĆ
 Gradsko vijeće za
 komunalno gospodarstvo
 i prostorno uređenje

4.4./ REKAPITULACIJA :

1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	1.251.878,60 Kn
2. VRIJEDNOST OBJEKTA.....	1.663.269,63 Kn
3. VRIJEDNOST KOMUN. DOPRINOSA	218.048,28 Kn

UKUPNO:	3.133.196,51 Kn
----------------	------------------------

Slovima: Trimilijunastotridesettritisućestodevedesetšestkunapedesetjednali pa

5./ ZEMLJIŠTE KOJE ČINI PARCELA k.č. 8032, k.o. Kastav

Provjerom važeće prostorne dokumentacije u odjelu za urbanizam grada Kastva, utvrđeno je da zemljišna parcela 8032, k.o. Kastav spada u građevinsku zonu, namjene sportsko rekreacijske. Čestica ima površinu od 382 m², što ne zadovoljava odredbe o minimalnoj površini parcele da bi parcela samostalno mogla biti privedena namjeni. a koje odredbe utvrđuje GUP.

U ovom će se proračunu koristiti bazna vrijednost zemljišta od 110,00 Kn uvećano za vrijednost rente od 580 Kn za prvu zonu stambeno poslovne namjene , što čini 690,00 Kn/m². Navedenu baznu vrijednost primjenjuje Grad Rijeka kod kupoprodaje zemljišta.

- Naknada za zemljište:	690,00 Kn/m ²
- Naknada za urbanističku dokumentaciju:	2,00 Kn/m ²
- Naknada za troškove pripreme:	5,00 Kn/m ²
- Ostali troškovi, parcelacija i sl.	7,00 Kn/m ²

Jedinična vrijednost zemljišta:	704,00 Kn/m ²
---------------------------------	--------------------------

5.4. Prometna vrijednost zemljišta se utvrđuje temeljem slijedećeg izraza:

$$PV = Jc \times (1 + F)$$

- Jc (jedinična cijena)
- F (koeficijent prometne vrijednosti = Kp+Kt+Z+Pi+Pov+Pos)

Pp (položajna pogodnost).....	0,01
Kp (put do parcele u asfaltiran.).....	0,00
Kt (utjecaj konfiguracije terena).....	0,01
Z (zona I).....	0,02
Pi (priklučni instalacija).....	0,00
Pov(korisna površ.parcele).....	-0,05
Pos(potražnja na tržištu).....	0,01

Koeficijent prometne vrijednosti:F= 0,00

Prometna vrijednost 1 m2 zemljišta:

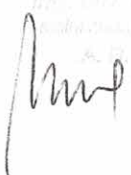
$$Pv = 704,00 \text{ Kn/m}^2 \text{ parcele}$$

Prometna vrijednost parcele:

$$382,00 \text{ m}^2 \times 704,00 \text{ Kn/m}^2 = \mathbf{268.928,00 \text{ Kn}}$$

=====

Slovima:dvijestošezdesetiosamtisućadevetstodvadesetiosamkuna

Ing. mr. sc. **ESTER BOLIĆ**
 Posrednik u posredovanju
 A. B. ZIMSKO I DRUGA
 d.o.o. Zagreb


6./ ZEMLJIŠTE KOJE ČINE PARCELE k.č. 3379/7, i k.č. 3379/2, obje k.o. Kastav

Provjerom važeće prostorne dokumentacije u odjelu za urbanizam grada Kastva, utvrđeno je da zemljišne parcele iz naslova spadaju u poljoprivrednu zonu. Kroz parcele se prema urbanističkom planu u budućnosti predviđa prolaz brze transeuropske željezničke pruge.. Površina k.č. 3379/7 je 380 m² a k.č. 3379/2 je površine 656 m², što je ukupno 1.036 m². Kako su čestice po kvaliteti iste vrijednosti, obračunat će se zajedno.

- Naknada za zemljište:	120,00 Kn/m ²
- Naknada za urbanističku dokumentaciju:	1,00 Kn/m ²
- Naknada za troškove pripreme:	3,00 Kn/m ²
- Ostali troškovi, parcelacija i sl.	3,00 Kn/m ²

Jedinična vrijednost zemljišta: 127,00 Kn/m²

5.4. Prometna vrijednost zemljišta se utvrđuje temeljem slijedećeg izraza:

$$PV = Jc \times (1 + F)$$

- Jc (jedinična cijena)

- F (koeficijent prometne vrijednosti = Kp+Kt+Z+Pi+Pov+Pos

Pp (položajna pogodnost).....	0,00
Kp (put do parcele u asfaltiran.).....	0,00
Kt (utjecaj konfiguracije terena).....	0,00
Z (zona I).....	0,02
Pi (priklučki instalacija).....	0,00
Pov(korisna površ.parcele).....	0,01
Pos(potražnja na tržištu).....	0,00

Koeficijent prometne vrijednosti: F= 0,03

Prometna vrijednost 1 m² zemljišta:

$$Pv = 127,00 \times 1,03 = 130,81 \text{ Kn/m}^2 \text{ parcele}$$

Prometna vrijednost parcele:

$$1036,00 \text{ m}^2 \times 130,81 \text{ Kn/m}^2 = \mathbf{135.519,16 \text{ Kn}}$$

=====

Slovima: stotridesetipettisućapetstodevetnaestkunaišesnaestlipa

ing. dr. CILESTINA POLIĆ
stariji tehnički suradnik
A. B. Č. 1986/171204
O. B. 22-4-77

7./ MIŠLJENJE VJEŠTAKA:

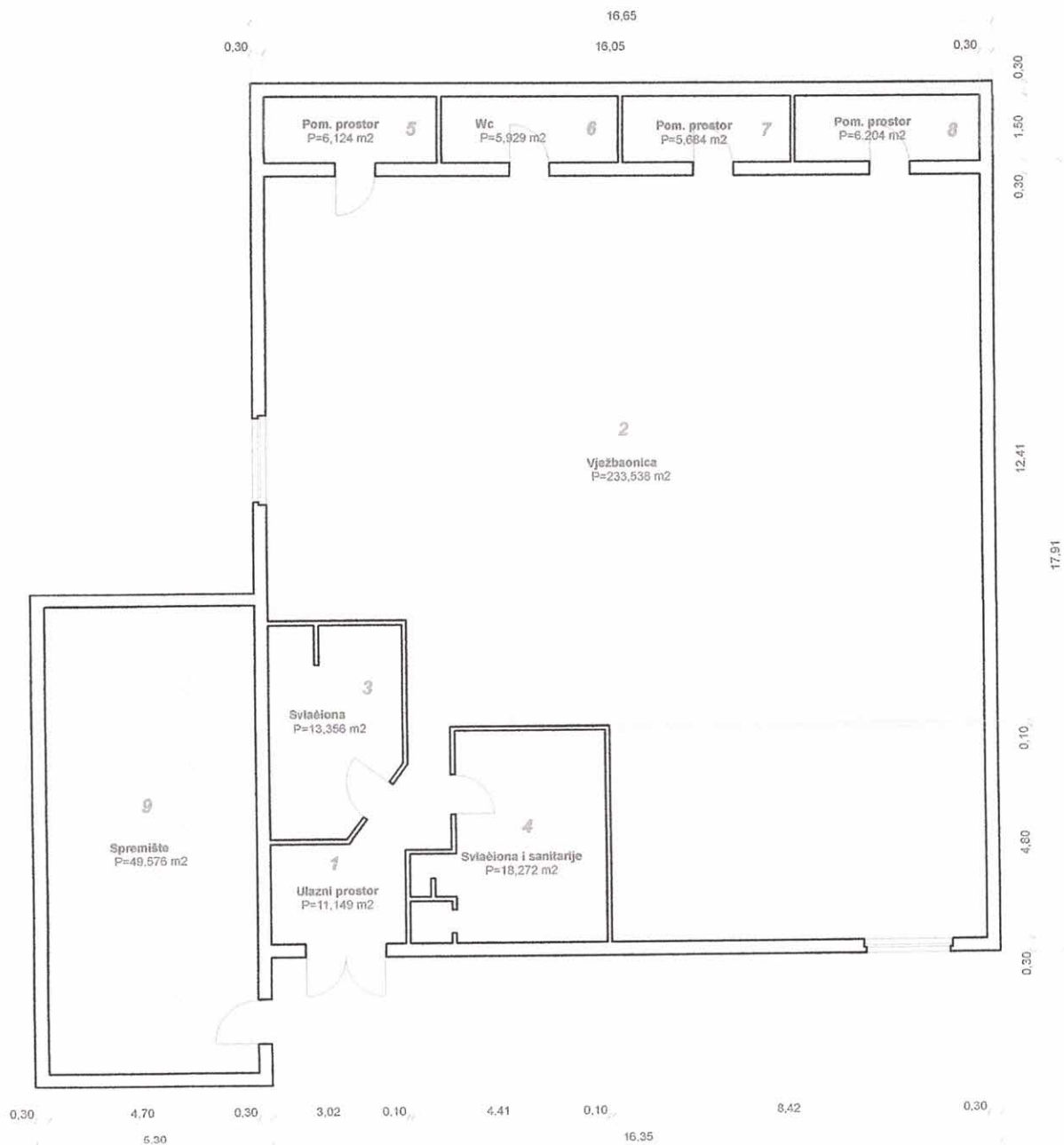
Kuća ovršenika netto korisne površine 646,95 m ² , zajedno sa zemljištem je tržišne vrijednosti	3.133.196,51 Kn
k.č. 8032, k.o. Kastav je tržišne vrijednosti.....	268.928,00 Kn
k.č. 3379/2 i k.č. 3379/7, k.o. Kastav su tržišne vrijednosti.....	135.519,16 Kn
Ukupno:	3.537.643,67 Kn

Izračunate tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina u potpunosti odgovaraju cijenama sličnih nekretnina na sličnim lokacijama, koje se u prvom kvartalu 2013. godine nude na tržištu PGŽ.

Sudski vještak:


Ing. sc. **OPETINA SOLIĆ**
posrednik u posredovanju nekretnosti
POSREDOVANJE NEKRETNOSTIMA
IZ OBLASTI

TLOCRT SUTERENA



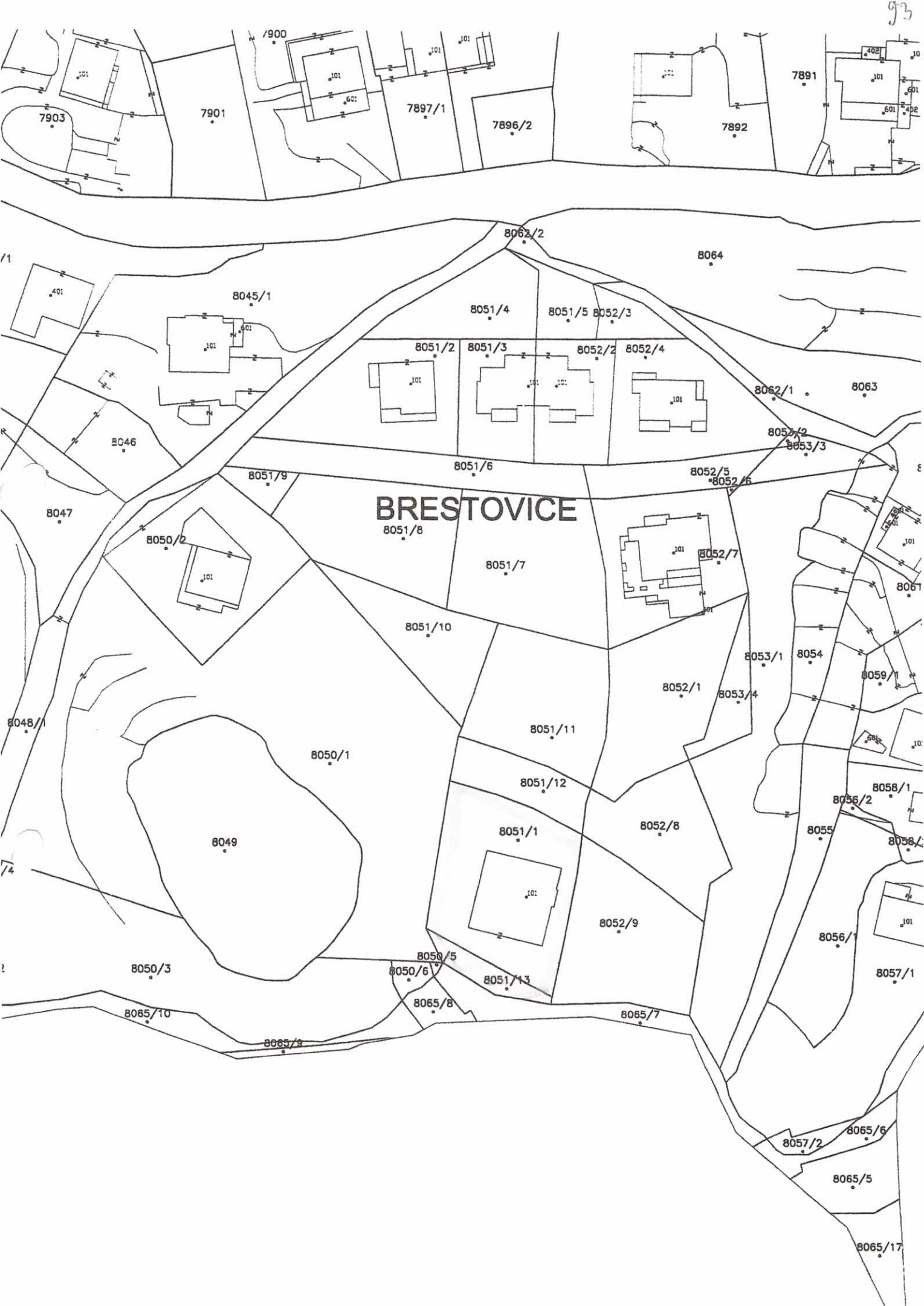
Ing. arh. OFELIJA BOLIC
 arhitekt
 10000 Zagreb
 01 224-177



Katastar

Šifra KO	Broj kat. čestice	Površina	Ime KO
324574	8051/1	0.11 ha	Kastav

Izdano: 16.3.2013.
 Broj: 324574/8051/1
 Površina: 0.11 ha
 Ime: Kastav
 Izdavač: ARKOD
 Datum: 16.3.2013.



Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 15.03.2013.

Katastarska općina: KASTAV
Broj zadnjeg dnevnika: Z-415/2012
Aktivne plombe:

Broj uložka: 2850

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	8051/1	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE I ŠUMA	1101			
2.	8051/13	ŠUMA	119			

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
3. UDIO 1/1		
1.	BISA D.O.O RIJEKA, LUKI 16	
2.2.	Zaprimljeno 24.09.2010. broj Z-14967/10 (Z-17504/10) Na temelju ovog rješenja o ovrši od 20.listopada 2010. posl.broj Ovr-3319/10. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
3.1.	Zaprimljeno 11.01.2012. broj Z-415/12 Na temelju ovog rješenja posl.br. Ovr-4390/11 od 13. prosinca 2011.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja (PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d. Zagreb) iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Redni broj	Upisi	Primjedba
6.1.	Zaprimljeno 18.04.2011. broj Z-5877/11 Na temelju ovog naredbe od 18.travnja 2011. posl.broj Ovr-1290/11. zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka na nekretninama BISA d.o.o. Rijeka upisanim u A.	
7.1.	Zaprimljeno 02.12.2011. broj Z-17704/11 Na temelju ovog sudne naredbe od 02. prosinca 2011. zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka na nekretninama upisanim u A koji se vodi pod posl.br. Ovr-4390/11.	ZABILJEŽBA POKRETANJA OVR. POSTUPKA

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	<p>Primljeno, 04.10.2002. Z - 10664/02</p> <p>Na temelju Ugovora o kreditu br. 275/02 od 30.08.2002. uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama upisanim A za iznos od EUR 185.000 u kunsjoj protuvrijednosti, uvećanoj za ugovorene kamate, naknade i troškove, u korist:</p>	185.000,00 EUR	
1.	RIADRIA BANKE D.D. RIJEKE ĐURE ŠPORERA 3 RIJEKA		
2.1.	<p>Primljeno, 21.05.1996. Z - 2610/96</p> <p>Na temelju prijavnog lista i kopije plana od 02. studenog 1995. posl. br. 149/96. i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (NN 33/95) zabilježuje se da za građevinu na kč. 8051/1 uporabna dozvola nije priložena.</p>		
3.1.	<p>Zaprimljeno 30.10.2008. broj Z-16626/08</p> <p>Na temelju Ugovora o zajmu od 29. listopada 2008. uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama upisanim u A u iznosu od 110.000,00 EUR-a plativo u kunama po prodajnom tečaju BKS Bank d.d. Rijeka na dan isplate, koja dospijeva dana 30. siječnja 2009. godine, sa ugovornom kamatom u iznosu od 8,5 % koja teče na iznos počam od 30. listopada 2008. godine do 30. siječnja 2009., te zakonske zatezne kamate i troškove postupka u korist:</p>	110.000,00 EUR	
1.	RIJEČKA INDUSTRIJA ODJEĆE D.O.O. RIJEKA, IZVIĐAČKA 13		
4.1.	<p>Zaprimljeno 09.12.2008. broj Z-19125/08</p> <p>Na temelju ugovora o namirenju duga od 08. prosinca 2008. Ov-44262/2008 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A, u iznosu od os 498.178,19 kn uvećano za zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeća do podmirenja, za korist:</p>	498.178,19 KN	
1.	PRIMORSKA BANKA D.D. RIJEKA SCARPINA 7		
5.1.	<p>Zaprimljeno 16.12.2008. broj Z-19525/08</p> <p>Na temelju Ugovora o osnivanju založnog prava na nekretnini od 11.prosinca 2008. na nekretnine u A uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 411.223,00 kn, koja tražbine dospijeva na naplatu 06.ožujka 2009. uz odgovarajuće kamate, troškove i naknade sukladno ugovoru, za korist:</p>	411.223,00 KN	
1.	PPK KARLOVAČKA MESNA INDUSTRIJA D.D. KARLOVAC, SELCE 33		
6.1.	<p>Zaprimljeno 08.01.2010. broj Z-224/10</p> <p>Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-4057/09 od 30. prosinca 2009.g., uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretninama upisanim u A. u iznosu od 371.874,83 kn sa zakonskom zateznom kamatom na iznos od 334,294,62 kn tekućim od 09. rujna 2009.g. po stopi od 14 % kao i troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 kn sa kamatama tekućim od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do naplate po stopi od 14 % kao i eventualne daljnje troškove osiguranja, za korist:</p>	371.874,83 KN	
1.	RH MINISTARSTVO FINANCIJA , POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA		
7.1.	<p>Zaprimljeno 15.06.2011. broj Z-9248/11</p> <p>Na temelju ovosudnog rješenja od 09.lipnja 2011., posl.br.Ovr-1290/11 na nekretnine u A uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 98.527,94 kn uz odgovarajuće kamate, troškove i naknade sukladno rješenju, za korist:</p>	98.527,94 KN	

1. REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA,
PODRUČNI URED RIJEKA, ZAST. PO ODO RIJEKA RIJEKA, F.SUPILA 16.

7.2. zabilježuje se ovršivost tražbine





Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: **15.03.2013.**

Katastarska općina: **KASTAV**
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-15332/2012**
Aktivne plombe:

Broj uložka: **4665**

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	3379/2	PAŠNJAK	656			Pripis iz uložka 599
2.	3379/7	PAŠNJAK	380			Pripis iz uložka 599
3.	8032	PAŠNJAK	382			Pripis iz uložka 599

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
------------	-------	-----------

1. UDIO 1/1

1. ČAČIĆ SNJEŽANA ČIKOVIĆI, BRESTOVICE 5/A

2.2. Zaprimljeno 24.09.2010. broj Z-14967/10 (Z-17504/10)

Na temelju ovog rješenja o ovrsi od 20. listopada 2010. posl.broj Ovr-3319/10. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 30.10.2008. broj Z-16626/08 Na temelju Ugovora o zajmu od 29. listopada 2008. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama upisanim u A u iznosu od 110.000,00 EUR-a plativo u kunama po prodajnom tečaju BKS Bank d.d. Rijeka na dan isplate, koja dospijeva dana 30. siječnja 2009. godine, sa ugovornom kamatom u iznosu od 8,5 % koja teče na iznos počam od 30. listopada 2008. godine do 30. siječnja 2009., te zakonske zatezne kamate i troškove postupka u korist:	110.000,00 EUR	
	1. RIJEČKA INDUSTRIJA ODJEĆE D.O.O. RIJEKA, IZVIĐAČKA 13		