

OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
Kranjčevićeva 8, Pula

Zaključkom Općinskog suda u Puli, posl.br. Ovr-1330/12-11 od 11.travnja 2013. godine u pravnoj stvari ovrhovoditelja MIJE KLADARIČA iz Slavonskog Broda, Pilareva 28, protiv ovršenika DUNCKEL d.o.o. Zagreb, P. Radića 44, radi ovrhe na nekretnini, zadaća mi je utvrditi vrijednost nekretnina ovršenika izgrađenih na k.č. 686/37 upisanih u zk. ul. 2133 k.o. Premantura.

Temeljem prikupljenih podataka na građevini, te uvidom u ostalu dokumentaciju podnosim sljedeći vještački

NALAZ I MIŠLJENJE

1 ZATEČENO STANJE

Građevina, čiji je dio predmet vještačenja, nalazi se u Premanturi, u predijelu Rupine, a sagrađena je na k.č. 2133 k.o. Premantura kao samostojeća višestambena zgrada.

Pristup građevini moguć je sa asfaltna prometnice u dijelu naselja Rupine, te se tako dolazi u dvorište građevine koje je uređeno i u kojemu se nalaze četiri označena parkirna mjesta, a u stražnjem dijelu dvorišta još dva parkirna mjesta.

Nekretnine ovršenika upisane kao etažno vlasništvo u zk. ul. 2133 k.o. Premantura sastoje se od:

1. 1.etaža 80/872 – stan u prizemlju koji se sastoji od kuhinje, blagovaonice, dnevnog boravka, predprostora, dvije spavaonice, kupaonice, terase i kućnog vrta, te spremišta u podrumu, sveukupne površine 79,83 m²
2. 4.etaža 67/872 - stan u prizemlju koji se sastoji od kuhinje, blagovaonice, dnevnog boravka, predprostora, jedne spavaonice, kupaonice, terase i kućnog vrta, te spremišta u podrumu, sveukupne površine 66,74 m²
3. 15. etaža 9/872 spremište u podrumu ukupne površine 8,93 m²
4. 17. etaža 9/872 garažno mjesto 62 u podrumu, ukupne površine 9,49 m²

5. 20. etaža 3/872 parkirno mjesto P1 u okolišu, ukupne površine 2,76 m²
6. 25. etaža 3/872 parkirno mjesto P6 u okolišu, ukupne površine 2,76 m²
7. 26. etaža 3/872 parkirno mjesto P7 u okolišu, ukupne površine 2,76 m²

Očevidom sam utvrdio da u okolišu nisu označena parkirna mjesta, te da u prednjem dvorištu postoje samo četiri ocrтана parkirna mjesta kojih označena površina ne odgovara površinama upisanim u etažama 20, 25 i 26 od 2,76 m², već su označene površine od 11,04 m².

Kako mi nije bio omogućen pristup u zatvoreni dio građevine, odnosno stanove u prizemlju i spremišta u podrumu, procijenjena vrijednost tih nekretnina biti će temeljena na sličnim nekretninama, očevidom utvrđenog standarda građevine.

Građevina je smještena na parceli k.č. 686/37 k.o. Premantura, ucrтана u kopiju katastarskog plana, k.o. Premantura, i sa južne strane ima pristup u dvorište. Okoliš građevine je potpuno ureden uključujući i hortikulturno uređenje. Prema uređenju fasade i ugrađenim elementima, ocijenjujem da je kvalitet izgradnje srednje visok. Građevina je priključena na svu postojeću infrastrukturu.

2. GEOMETRIJSKI PODACI

1. etaža	
stan u prizemlju	površine 79,83 m ²
4. etaža	
stan u prizemlju	površine 66,74 m ²
15. etaža	
spremište u podrumu	površine 8,93 m ²
17. etaža	
garažno mjesto	površine 9,49 m ²
20., 25. i 26. etaža	
parkirna mjesta	površine 3 x 2,76 m ²

3. ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem izvršenog očevida, odnosno zatečenog stanja i kvalitete izgradnje procjenjujem da je nova, odnosno proizvodna vrijednost građevine 6.400,00 kn/m².

Tržišna vrijednost nekretnine, osim proizvodne vrijednosti, sadrži i vrijednosti obzirom na njezinu lokaciju u gradskoj zoni, kao i obzirom na utjecaj posebnih elemenata kao što su: - mogućnost pristupa, orijentacija, insolacija, pogled, opremljenost infrastrukturom, i sl.

Temeljem izvršenog očevida, odnosno opisanog stanja, tržišna vrijednost u prometu stanovima u Premanturi, za predmetne stanove, mogla bi dostići cijenu od :

4. ZAKLJUČAK

Procijenjena prometna vrijednost neke nekretnine je novčani iznos, koji bi u normalnim uvjetima, mogla platiti razumna pravna ili fizička osoba, prema mjesnim prilikama i prema mogućnostima uporabe nekretnine, tako da se može zaključiti da je vrijednost predmetne nekretnine, odnosno pojedinih etaža kako slijedi :

1. etaža (jugoistočna orijentacija , nema pogled na more) stan u prizemlju	površine 79,83 m ²	<u>878.130,00 kn</u>
4. etaža (sjeverozapadna orijentacija , nema pogled na more) stan u prizemlju	površine 66,74 m ²	600.660,00 kn
15. etaža spremište u podrumu	površine 8,93 m ²	31.255,00 kn
17. etaža garažno mjesto	površine 9,49 m ²	<u>28.470,00 kn</u>
20., 25. i 26. etaža parkirna mjesta	površine 3 x 2,76 m ²	
	2,76 x 2.500,00 =	6.900,00 kn
	2,76 x 2.500,00 =	6.900,00 kn
	2,76 x 2.500,00 =	6.900,00 kn

Loborika, lipanj 2013.

Sudski vještak

Ljubomir Vlačić
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE
• OVLAŠTENJE 4-Su-1109/97 •
Ljubomir Vlačić viši arh. teh.
LOBORIKA, Loborika 201