

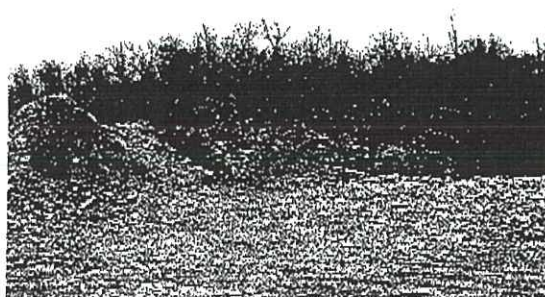
IZVRŠITELJ: Ante Bandić, inž. građ.
stalni sudski vještak
građevne struke

N. Goričica 4,
52 420 Buzet
tel fax: 052 694 156
tel fax: 052 662 962
Rijeka
tel: 051 639 394
mob: 098 652 918
Email adresa: ante.bandic@pu.t-com.hr

Ovlaštenje: 4-Su-993/93
Županijski sud u Puli

NARUČITELJ: RADIĆ - PROMET d.o.o. Rijeka
Škurinjska cesta kbr. 1.
51000 Rijeka

Zemljište : Građevno zemljište
na Drenovi – naselje Kablari



PROCJENDBENI ELABORAT
PROMETNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
NA DRENOVI – NASELJE KABLARI

OZNAČENOG SA
K.Č. 1722 K.O. DRENOVA

PROMETNA - TRŽNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA : 130.000,00 €
PROMETNA - TRŽNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA U KUNAMA: 942.916,00 kn

U Rijeci, 23. travnja 2008. godine.

Procjenu izradio:
Ante Bandić, inž. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo

Ante Bandić
Stalni sudski vještak građevne struke
Rijeka
Ovlaštenje: 4-Su-993/93

4179/2

S A D R Ź A J

1.	Pismo procjene	str. 3.
	PROCJENDBENI ELABORAT	
2.	Uvod - općenito – opis nekretnosti	str. 4.
3.	Analiza najbolje iskoristivosti zemljišta i ograničenja u korištenju	str. 4.
4.	Pristup procjeni i procjena prometne vrijednosti građevinskog zemljišta	str. 5.
5.	Izračun indikatora prometne vrijednosti građevinskog zemljišta	str. 6.
6.	Izračun prometne vrijednosti građevinskog zemljišta	str. 6.
7.	Prilozi Foto elaborat zemljišta Izvadak iz zemljišne knjige Preslika posjedovnog lista Preslika kopije katastarskog plana Preslika uvjerenja iz dokumenta prostornog uređenja	

Rijeka, 23. travnja 2008 godine.

RADIĆ PROMET d.o.o. Rijeka
Škurinjska cesta kbr 1
51 000 Rijeka

PISMO PROCJENE

Izvršio sam procjenu nekretnine koje se definira kao

- građevinsko zemljište k.č. 1722 k.o. Drenova u staroj katastarskoj izmjeri, odnosno k.č. 823 i 824 k.o. Drenova u novoj katastarskoj izmjeri, površine 695 hvati odnosno $695 \times 3,596652 = 2.500,00 \text{ m}^2$ te iznosim mišljenje u ovom izvješću glede njene tržišne – prometne vrijednosti.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazi mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 23. travnja 2008 godine.

Prometna – tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnine prodati, razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Ujedno se podrazumijeva da imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi predmetne nekretnine.

Nekretnine se procjenjuje kao da se nude na prodaju na otvorenom tržištu.

Podrazumijeva se da će se ova procjena koristiti u svrhu osiguranja ISTARSKE KREDITNE BANKE UMAG d.d. Umag zasnivanjem založnog prava na nekretninama.

Ova procjena sadrži opis nekretnina, opis načina i obujam sprovedenih istraživanja te prezentaciju zaključka i izračuna prometne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima, foto dokumentaciju nekretnina, kopiju katastarskog plana, vlasnički list i potvrdu o statusu.

Osobno sam obavio očevid nekretnine 18. travnja 2008 godine proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta,
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za poljoprivrednim i građevinskim zemljištem na tržištu,
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikatora vrijednosti zemljišta koje generira prihod.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj – prometnoj vrijednosti procjenjivanog zemljišta na dan 23. travnja 2008 godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

k.č. 1722 k.o. Drenova

130.000,00 €

130.000,00 € ili 942.916,00 kn

Prilikom procjene vrijednost nekretnina u € preračunava se na dan 23. travnja 2008 godine prema srednjem tečaju NBH za $1,00 \text{ €} = 7,25320 \text{ kn}$.

U gore izraženoj vrijednosti nekretnine nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Napomena:

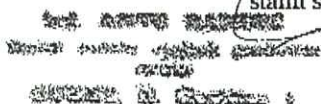
Procjena može biti razumljiva samo ukoliko se pročita kompletno izvješće.

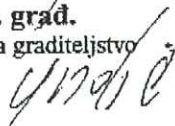
S poštovanjem.

Procjenitelj:

Ante Bandić, inž. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo





Temeljem narudžbe trgovačkog društva **RADIĆ PROMET d.o.o. Rijeka** sa sjedištem u Rijeci, Škurnjiska cesta kbr 1, pristupio sam izradi **PROCJENBENOG LABORATA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA** smještenog na Drenovi u naselju Kablari.

Dana 18. travnja 2008. godine izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa, i same izgrađenosti i urednosti zemljište, te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

NALAZ

OPĆI PODACI

Raspoloživa dokumentacija

Svi prikupljeni podaci temelje se na činjenicama utvrđenim tijekom očevida 18. travnja 2008. godine, izjava naručitelja i uvjerenja o podacima iz dokumenata prostornog uređenja Klasa: 350 – 05/08-05/102, Urbroj: 2170/01 – 13-01-08-3 od 15. travnja 2008. godine, posjedovnih i vlasničkih listova.

Korišteni propisi i literatura

Tražena procjena rađena je korištenjem slijeće regulative i literature.

- 1) Prostornog plana Grada Rijeke (Službene novine PGŽ broj 31/03 i 26/05).
- 2) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96) i
- 3) Važećih građevinskih propisa i normativa RH.

Lokacija

Predmet procjene je građevinsko zemljište definiranih granica, neurođeno, u naravi šikara i šuma, bez uređenog pristupa.

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku mjerničke struke nije izvršena i nije predmet ovog elaborata, kao niti upravno - pravna provjera statusa nekretnine.

Vještak je temeljem kopije katastarskog plana predmetnog zemljišta uz pomoć predstavnika naručitelja sam izvršio identifikaciju zemljišta.

ZEMLJIŠTE – OPIS

U trenutku očevida predmetno zemljište zatečeno je obraslo šumskom vegetacijom, neodržavano, bez uređenih pristupa i komunalne infrastrukture.

Upravni pravni status

Predmetna zemljišta temeljem Odluke od donošenju Prostornog plana Grada Rijeke nalazi se unutar građevinskog područja naselja oznake PG – 16 namijenjeno izgradnji višcobitajskih zgrada.

Analiza najbolje iskoristivosti

Najbolja iskoristivost se definira kao legalno i razumno korištenje zemljišta na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvećom vrijednošću nekretnine.

Cijeneći – zakonsku dopustivost (URBANISTIČKU), fizičku mogućnost, financijsku ostvarivost i max. profitabilnost, a uvažavajući trenutne odnose na tržištu zaključio sam polazeći od postojeće prostorno planske dokumentacije grada da nije realno očekivati da će sadašnji vlasnik ili eventualni budući kupac zadržati

postojeću namjenu nekretnina već da će nastojati na zemljištu izgraditi stambenu zgradu – zgrade sukladno mogućnostima koje proizlaze iz prostorno planske dokumentacije grada. Stoga prometnu vrijednost nekretnine izradit će na temelju pretpostavke da će sadašnji vlasnik i eventualni kupac zemljište koje se nalazi u građenom području i koristiti kao građevinsko za izgradnju dopuštenih sadržaja – stanova za tržište.

Uvjeti i ograničenja.

Ograničavajući faktor korištenja i izgradnje planom planiranih objekata jesu:

- neuređenost samog zemljišta,
- nedostatak komunalne infrastrukture,
- nedostatak urbane infrastrukture,
- nedostatak putne – javnog prometne mreže ovog dijela naselja,

dakle neuređenost zemljišta kao preduvjeta bilo kakve dopuštene izgradnje.

Pristup procjeni

Ovom procjenom vrednujemo pristup zemljištu, površinu zemljišta, pogodnost za izgradnju i stupanj komunalne opremljenosti, a sukladno prosječnim cijenama koje se postižu na području Viškova i bližeg okruženja.

PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Prometna vrijednost građevinskog zemljišta temelji se na prosječnoj cijeni koja se postiže na području općine prema stvarnim transakcijama, ponudbenim cijenama u tiskovinama i podacima Porezne uprave, Područni ured Rijeka.

Postupkom analiziranja cijena nekretnina koje su bile prodane ili ponudene na prodaju tijekom 2006, 2007 i prvog tromjesečja 2008. godine, uspoređujući njihova svojstva i svojstva nekretnina koja se procjenjuju metodom usporednih transakcija dolazi se do tržišnih cijena ovu procjenu. Izračun prometne vrijednosti vrši se prema slijedećoj formuli:

$$P_v = P \times I_p + V_u + V_k$$

Obrazloženje:

P_v –	sadašnja prometna vrijednost građevinskog zemljišta,
P –	površina čestice u m^2
I_p –	indikator prometne vrijednosti
V_u	vrijednost izvedenih radova na zemljištu
V_k	vrijednost postojećih i zatečenih trajnijih nasada i kultura

ELEMENTI PROCJENE INDIKATORA VRIJEDNOSTI GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA

Osnovni pokazatelji kojima se može odrediti indikator prometne vrijednosti zemljišta po jedinici mjere jesu:

1. **LOKACIJA** PROSJEČNA CIJENA (J_c)
Razmatra se u odnosu na udaljenost predmetne građevne čestice od središta naselja i njene atraktivnosti u vezi sa tim.
Udaljenost od poslovnih, stambenih i turističkih centara itd.
Prema podacima sa terena, podacima Uprave prihoda, tiskovina itd. cijena zemljišta u odnosu na ovu točku razmatranja iznosi i kreće se za:
Građevinsko zemljište $J_c = 60,00 - 150,00 \text{ €/m}^2$
2. **VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE** Koeficijent za obračun (V_c)

Razmatraju se u odnosu na ponudu i potražnju, te na eventualne troškove pripreme zemljišta oblikom i veličinom za predvidivu izgradnju. Navedeno, a prema stanju na terenu vrednujem od 0,5 do 1,50

3. **OCJENA INFRASTRUKTURE** Koefficient za obračun (I)
Razmatra se u odnosu na okruženje, komunalnu i urbanu opremljenost mikrolokacije zemljišta te pristupačnost i ekonomičnost opremanja infrastrukturom nekretnina koje se procjenjuju.
Navedeno vrednujem od 0,80 do 1,20
4. **MIKROLOKACIJA** Koefficient za obračun (MI)
Razmatra se odnos potražnje građevnih čestica uz prometnice, sa uređenim pristupima, komunalno opremljenih itd. prema potražnji nekretnina na istim lokacijama nižeg stupnja uređenja, nekretnina bez pristupa na javnoprometnu površinu i slično.
Odnos ponude i potražnje u odnosu na ovu točku razmatranja vrednujem sa 1,20 – 0,80
5. **OBLIK ZEMLJIŠTA** Koefficient za obračun (Ko)
Odnos ponude i potražnje u odnosu na ovu točku razmatranja vrednujem sa 0,50 – 1,00
6. **KOSINA - PREKO 10 %** Koefficient za obračun (Kk)
Odnos ponude i potražnje u odnosu na ovu točku razmatranja vrednujem sa 1,00 – 0,80
7. **KLIZIŠTE** Koefficient za obračun (Kld)
Odnos ponude i potražnje u odnosu na ovu točku razmatranja vrednujem sa 0,50 – 1,00
8. **POSEBNI UVJETI KOJI PROIZLAZE IZ MANJENE** Koefficient za obračun (Kpu)
Odnos ponude i potražnje u odnosu na ovu točku razmatranja vrednujem sa 0,50 – 2,50

Izračun indikatora prometne vrijednosti zemljišta

Indikator prometna vrijednost izračunava se po formuli:

$$Ip = P \times Jc \times Vč \times I \times Po + Vu$$

Obrazloženje:

Ip =	Indikator prometne vrijednosti €/m ² ili kn/m ²
P =	površina građevne čestice u m ²
Jc =	prosječna cijena zemljišta u odnosu na lokaciju,
$Vč$ =	koefficient za obračun u odnosu na veličinu čestice,
I =	koefficient urbane opremljenosti,
MI =	koefficient mikrolokacije i pristupačnosti
Ko =	koefficient oblika zemljišta
Kk =	koefficient kosine zemljišta

Kkl = koeficijent klizišta
Kpu = koeficijent posebnih uvjeta koji proizlaze iz namjene zemljišta obzirom na dopustivu gradnju

1.	Za građevinsko zemljište 1722 k.o. Drenova	
In	= 105,00 €/m ² x 1,00 x 1,00 x 0,50 + 0,90 + 0,90 + 1,00 + 1,20	51,00 €/m ²
	Zaokruženo:	51,00 €/m ²

Izračun prometne vrijednost zemljišta

1.	Za k.č. 17722 k.o. Drenova -građevno zemljište sa 2500 m ²	
	Sv = 2500 m ² x 51,00 €/m ²	130.050,00 €
1.1.	Vanjsko uređenje – asfalt (ne procjenjuje se)	0,00 €
1.2.	Višegodišnji nasadi – (trošak sadnje, prib. sadnica, prinos korisne funkcije) x 0,00 €/m ²	0,00 €
	Ukupno :	130.050,00 €
	Zaokruženo:	130.000,00 €

Zaključak na okolnosti vještačenja :

- Prometna vrijednost k.č. 1772 k.o. Drenova iznosi **130.000,00 €**
(k.č. 823 i 824 k.o. Denova u novoj K.I.)
ili
primjenom tečaja NBH u omjeru 1,00 € = 7,25320 kn
tržna vrijednost zemljišta iznosi
942.916,00 kn

Prilog:

- foto elaborat zemljišta
- preslika vlasničkog lista, preslika posjedovnog lista,
- preslika uvjerenja o podacima iz prostorno planske dokumentacije.

U Rijeci, 23. travnja 2008 godine.

Elaborat izradio:

Ante Bandić, inž. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU

Ante Bandić, inž. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo

Buzet

Naselje Goričica 4

52 420 Buzet

tel - fax: 052 694 156

tel - fax: 052 662 962

Rijeka

Josipa Mohorića 26

51 000 Rijeka

tel: 051 639 394

mob: 098 652 918

Naručitelj: **RADIĆ PROMET d.o.o. Rijeka**
Škurinjska cesta kbr 1
51 000 Rijeka

Poslovni broj: Poslovni broj:

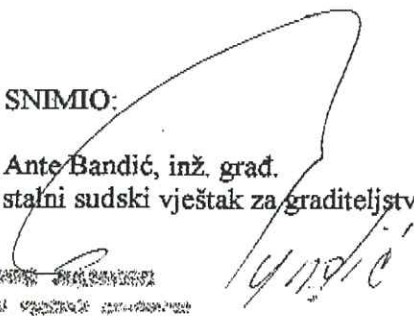
FOTO ELABORAT

zemljišta označnog sa k.č. 832 i 824 k.o. Drenova

Rijeka, 18. travnja 2008 godine

SNIMIO:

Ante Bandić, inž. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo


[Illegible stamp text]

- | | |
|----|--|
| 1. | Slika 1. Lice mjesta , Drenova , Kablari |
| | Pogled na lokaciju zemljišta – neposredno iza vrha brijega |



- | | |
|----|---|
| 2. | Slika 2. Kameni zid – jugoistočna granica k.č. 823 k.o. Drenova |
|----|---|



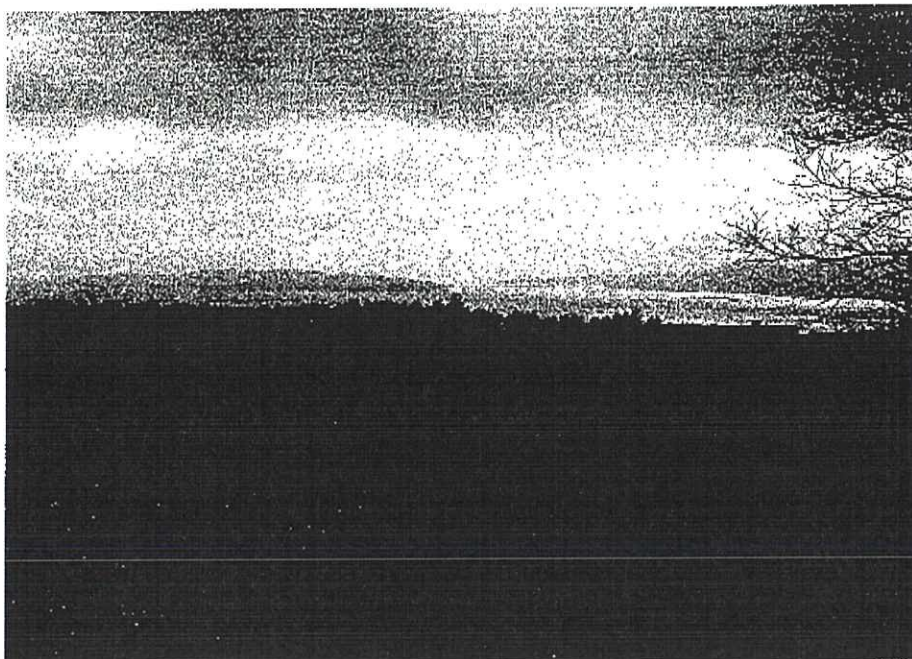
Snimio i posložio: Ante Bandić, inž. grad. – Drenova , 18. travnja 2008 godine.

List 2.

Ante Bandić
inženjer građevinarstva
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Ante Bandić

3.	Slika 3. Pogled prema moru
----	----------------------------



4.	Slika 4. Najbliži objekti
----	---------------------------



Snimio i posložio: Ante Bandić, inž. građ. — Drenova, 18. travnja 2008. godine.

List 3.

PROJEKAT
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA**

**Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata
prostornog uređenja i građenje**

KLASA: 350-05/08-05/102
UR. BROJ: 2170/01-13-01-08-3
Rijeka, 15. travanj 2008.

Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Grada Rijeka, sukladno čl. 172. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog Zakonom o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj (NN br.53/91) povodom zahtjeva **RADIĆ PROMETA D.O.O.**, Škurinjska cesta 1, Rijeka, za izdavanje uvjerenja o podacima iz dokumenta prostornog uređenja, izdaje

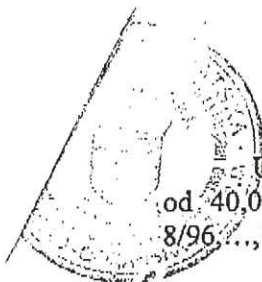
**UVJERENJE
O PODACIMA IZ DOKUMENTA PROSTORNOG UREĐENJA**

Uvidom u dokumentaciju prostora ovog upravnog tijela utvrđeno je da se k.č. 823, 824 k.o. DRENOVA, na osnovu Odluke o Prostornom planu uređenja grada Rijeka (SN PGŽ br. 31/03, 26/05) nalaze u građevinskom području naselja – GP-16.

Predmetno područje regulirano je detaljnije Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeka (SN br. 07/07), a prema priloženom izvodu iz grafičkog dijela Odluke.

Sastavni dio ovog uvjerenja je grafički prilog klasa: -350-05/08-05/102, ur.br.: 2170/01-13-01-08-2 od 15. travnja 2008. godine.

Uvjerenje se izdaje radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina, te se u druge svrhe ne može koristiti.



Upravna pristojba na ovo uvjerenje naplaćena je u upravnim biljezima u iznosu od 40,00 kn na osnovu Tar. br. 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, ..., 117/07).

Prilog: Izvod iz Generalnog urbanističkog plana (M 1:5000)



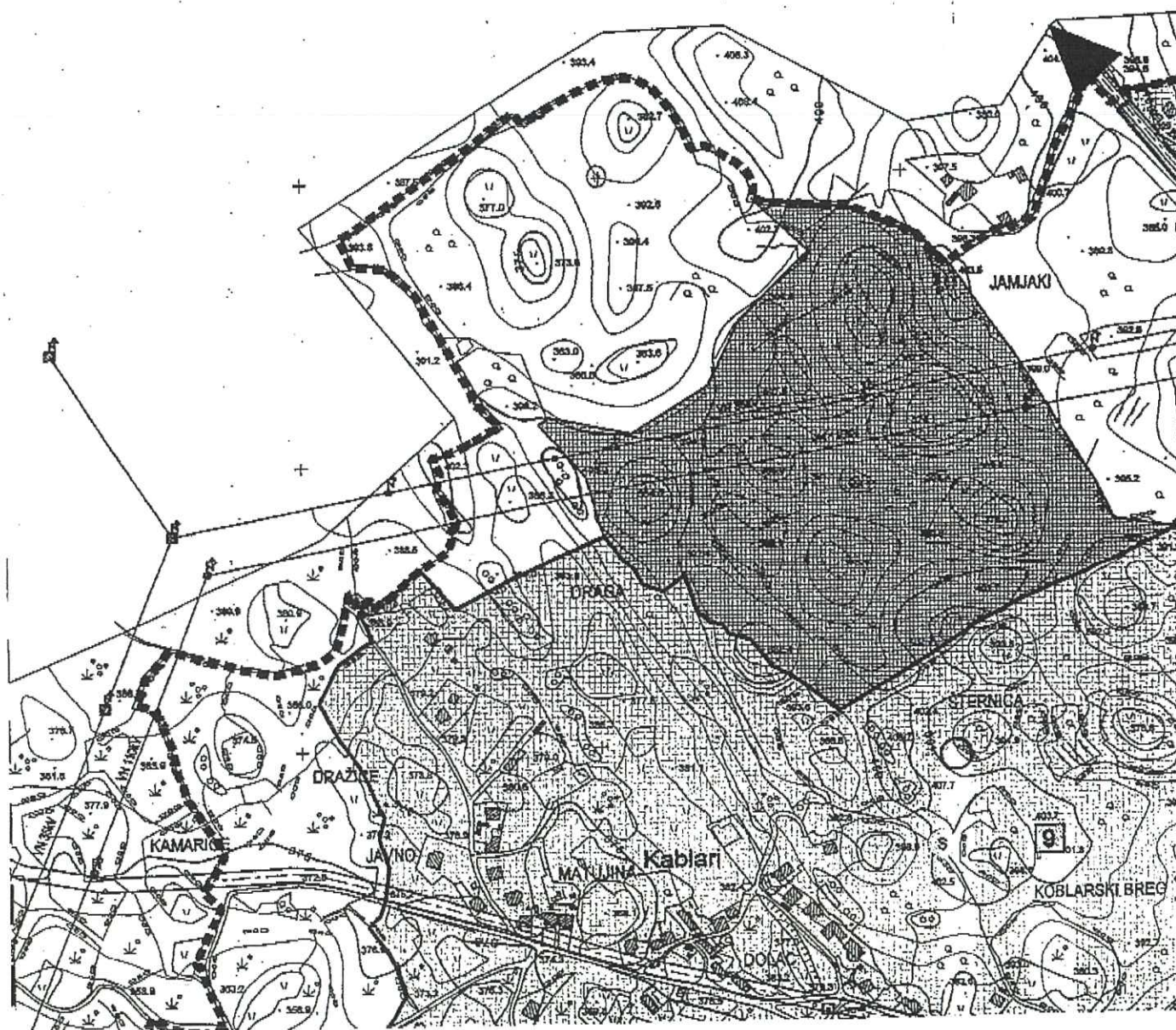
Pročelnica:

Ljiljana Bužan dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

- ① Podnositelju zahtjeva:
RADIĆ PROMET D.O.O., Škurinjska cesta 1, Rijeka
2. Arhivi, ovdje

Viškovo



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL
RIJEKA, 16.11.2007

Verificirani ZK uložak

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: DRENOVA

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 3581

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18067/07

A

Popisni list

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kal. cente)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina m ²	Primjedbe
1.	1722	PASNJAK I ORANICA	695	Pripis iz uložka 1875
		UKUPNO:	695	

B

Vlasnički list

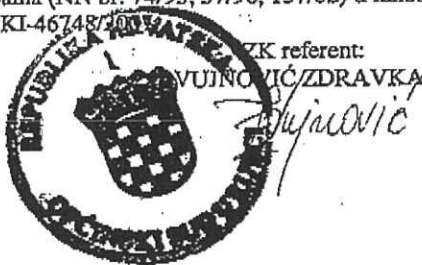
Rbr.	UPISI	Primjedbe
1.	UDIO: 1/1 I. RADIĆ PROMET D. O. O., RIJEKA, ŠKURINJSKA CESTA 1	

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
	TERETA NEMA !		

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena u Knjizi izvadaka pod brojem KI-46748/2007





Riva 10, Rijeka

U Rijeci, 11. 04. 2008. godine

izdaje

Uspoređivanjem položaja i oblika predmetnih katastarskih čestica na službenim katastarskim planovima sa stanjem na neslužbenim zemljišnoknjižnim planovima, utvrđeno je sljedeće:

[illegible]

Za izradu uvjerenja naplaćena je pristojba u iznosu od _____ kuna u državnim biljezima prema t.br. 1.i 4. Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96, 77/96, 131/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00).

Marjan Jeletić: dipl. ing. geod.

*** 12/28/07 *** || PUKRI-DC-02\RIVA10\SALTER\2008\0-00-08\OHRASCI.DOC\NOVA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
Riva 10, Rijeka

Klasa . 935-06/08-01/00002

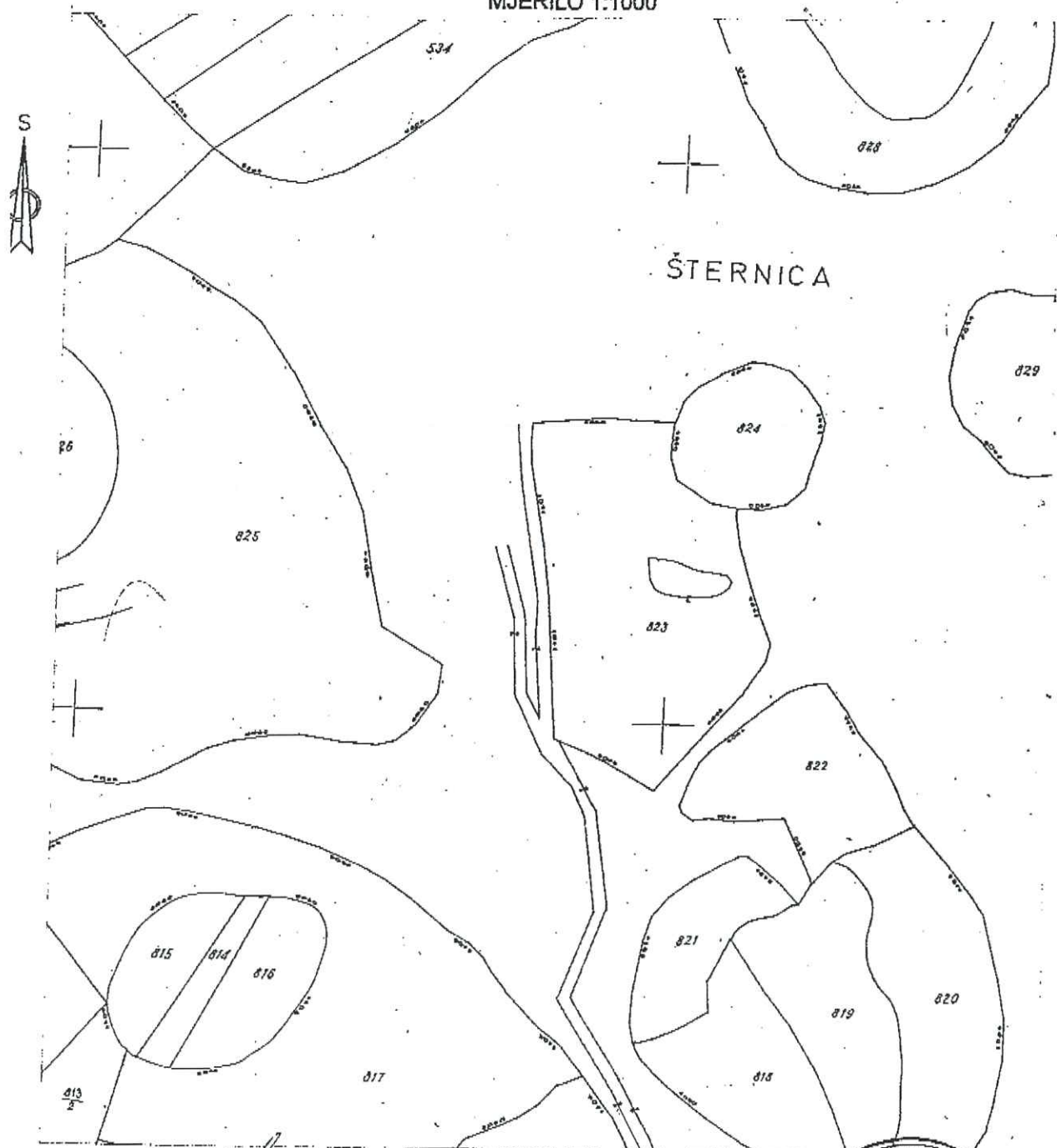
Ur. br: 541-14-21.6-08-2755

U Rijeci, dana 11. 04. 2008.

Katastarska općina : DRENOVABroj lista katastarskog plana : 15

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1:1000



IZRADIO-LA:

Po zakonu o upravnim pristojbama:

a) pristojba naplaćena po t.br. 1. i 55 u iznosu od _____ kn

b) oslobođeno od naplate pristojbe po čl. _____ t.

DA JE OVA KOPIJU PLANA VJERNA
SVOM ORIGINALU, TVRDI I SVJERAVA:

Manjan Jelić, dipl. ing. geod.

