

Dragan Zec dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak
graditeljske struke

OPĆINSKI SUD
U OPATIJI

51410 Opatija, Dr. M. J. Örtela 11
Tel/fax: 051/712-045
Mob: 091/254-2106
e-mail: dragan.zec@ri.t-com.hr

09-12-2011

Općinski sud u Opatiji

PRIMLJENO

Posl. br. 7 Ovr-595/11
Ovrhovoditelj: VABA d.d., BANKE VARAŽDIN, Varaždin Aleja kralja
Zvonimira 1
Ovršenik: MBR d.o.o., Zagreb, Kovinska 5
Radi: naplate

VJEŠTAKOV NALAZ

Dragan Zec, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak graditeljske struke
51410 Opatija, Dr. M. J. Örtela 11
Tel/fax: 051/ 712-045

Opatija, 09.12.2011.

I Zadatak

Potrebno je procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine u k.o. Rupa i to zč. 815, zč. 816, zč. 830/1, zč. 830/3, zč. 828 i zč. 829, a koje su u vlasništvu ovršenika.

II Gruntovni podaci

K.o. Rupa		z.k.ul. 269
z.č. 815	senožet	11.930 m ²

MBR d.o.o. vlasnik je 1/1 dijela

K.o. Rupa		z.k.ul. 339
z.č. 816	oranica	514 m ²

MBR d.o.o. vlasnik je 1/1 dijela

K.o. Rupa		z.k.ul. 122
z.č. 830/1	livada	13.987 m ²

MBR d.o.o. vlasnik je 1/1 dijela

K.o. Rupa		z.k.ul. 341
z.č. 830/3	oranica	306 m ²

MBR d.o.o. vlasnik je 1/1 dijela

K.o. Rupa		z.k.ul. 340
z.č. 828	pašnjak	14.350 m ²

MBR d.o.o. vlasnik je 1/1 dijela

K.o. Rupa		z.k.ul. 268
z.č. 829	oranica	906 m ²

MBR d.o.o. vlasnik je 1/1 dijela

Ukupna površina zemljišnih čestica iznosi 41.993 m².

III Relevantna dostupna dokumentacija

a- PPU Općine Matulji (SN 36/08)

Zemljišne čestice se pretežno nalaze u području gospodarske (poslovne) namjene

b- UPU 23 RZ Rupa (SN 44/10)

c- Vještački nalaz i mišljenje, a koje je izradio Arsing d.o.o. iz Varaždina 16.03.2011. godine

d- Kopija katastarskog plana

IV Urbanistički plan uređenja 23 radne zone Rupa

Na zemljišnim česticama predviđena je pretežno poslovna trgovačka namjena (K2).

Poslovna trgovačko-servisna namjena (K2) određuje se za površinu namijenjenu auto centru u sklopu kojeg se organiziraju salon i trgovina vozila, skladište i prodaja rezervnih dijelova, servis vozila, lakirnica, te prateće djelatnosti ugostiteljstva.

Zč. 815, zč. 816 i zč. 830/3 su u cijelosti u zoni K2.

Zč. 830/1 (cca 2/3 dijela) i zč. 828 (cca 1/2 dijela) su u K2, a u preostalom dijelu je zadržana poljoprivredna namjena.

Zč. 829 ima poljoprivrednu namjenu.

V Nalaz

Prilikom očevida 07.12.2011. godine na zč. 815, zč. 816, zč. 830/1, zč. 830/3, zč. 828 i zč. 829 u k.o. Rupa utvrđene su slijedeće relevantne okolnosti:

a- zemljišne čestice nalazi se u mjestu Rupa i blago kosom terenu (slika 1,2,3)

b- zč. 815 nalazi se uz javnu saobraćajnicu (slika 1,2,3)

c- zč. 816 je okružena sa zč. 815 i sa njom čini jednu cijelinu (slika 1,2,3)

d- sa južne strane zč. 816 su zč. 830/1 i 828

e- zč. 829 je okružena sa zč. 828 i sa njom čini jednu cijelinu

f- zč. 830/3 je okružena sa zč. 830/1 i sa njom čini jednu cijelinu

g- na zemljišnim čestica u naravi je samonikla trava i nisko grmje (slika 1,2,3)

h- mjesto Rupa nalazi se cca 25 km od središta grada Rijeke, a cca 2 km od graničnog prelaza sa Republikom Slovenijom

VI Metodologija procjene prometne vrijednosti

Prometna vrijednost građevinskog zemljišta procjenjena je usporednom metodom i prema podacima sa tržišta nekretnina.

Sagledavajući situaciju na tržištu nekretnina prometna vrijednost m² zemljišnih čestica u građevinskom području u mjestu Rupa u kojima se mogu graditi trgovačko-servisni centri iznosi 225,00 kn/m² – 375,00 kn/m² (30,00 EUR/m² - 50,00 EUR/m²).

Prosječna prometna vrijednost m² građevinskog zemljišta za izgradnju trgovačko-servisnih centara iznosi 300,00 kn/m² (40,00 EUR/m²).

Prometna vrijednost poljoprivrednog zemljišta u neposrednoj blizini građevinskog područja (predpostavljeno proširenje građevinskog zemljišta)

ima 1/5 vrijednosti građevinskog zemljišta i iznosi $300,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,20 = 60,00 \text{ kn/m}^2$ (8,00 EUR/m²).

VII Procjena prometne vrijednosti

Prometna vrijednost građevinskog zemljišta je jednaka prosječnoj prometnoj vrijednosti građevinskog zemljišta i iznosi $300,00 \text{ kn/m}^2$ (40,00 EUR/m²).

A- zč. 815

Površina z.č. 815 prema izvadku iz zemljišnih knjiga iznosi 11.930 m^2 .

Prometna vrijednost zemljišta iznosi:

$$11.930 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ kn/m}^2 = 3.579.000,00 \text{ kn}$$

B- zč. 816

Površina z.č. 816 prema izvadku iz zemljišnih knjiga iznosi 514 m^2 .

Prometna vrijednost zemljišta iznosi:

$$514 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ kn/m}^2 = 154.200,00 \text{ kn}$$

C- zč. 830/1

Površina z.č. 830/1 prema izvadku iz zemljišnih knjiga iznosi 13.987 m^2 .

Prometna vrijednost zemljišta iznosi:

$$13.987 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,667 = 2.798.798,70 \text{ kn}$$

$$13.987 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,333 = 279.460,26 \text{ kn}$$

$$\text{ukupno} \quad 3.078.258,90 \text{ kn}$$

D- zč. 830/3

Površina z.č. 830/1 prema izvadku iz zemljišnih knjiga iznosi 306 m^2 .

Prometna vrijednost zemljišta iznosi:

$$306 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ kn/m}^2 = 91.800,00 \text{ kn}$$

E- zč. 828

Površina z.č. 828 prema izvadku iz zemljišnih knjiga iznosi 14.350 m^2 .

Prometna vrijednost zemljišta iznosi:

$$14.350 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,50 = 2.152.500,00 \text{ kn}$$

$$14.350 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,50 = 430.500,00 \text{ kn}$$

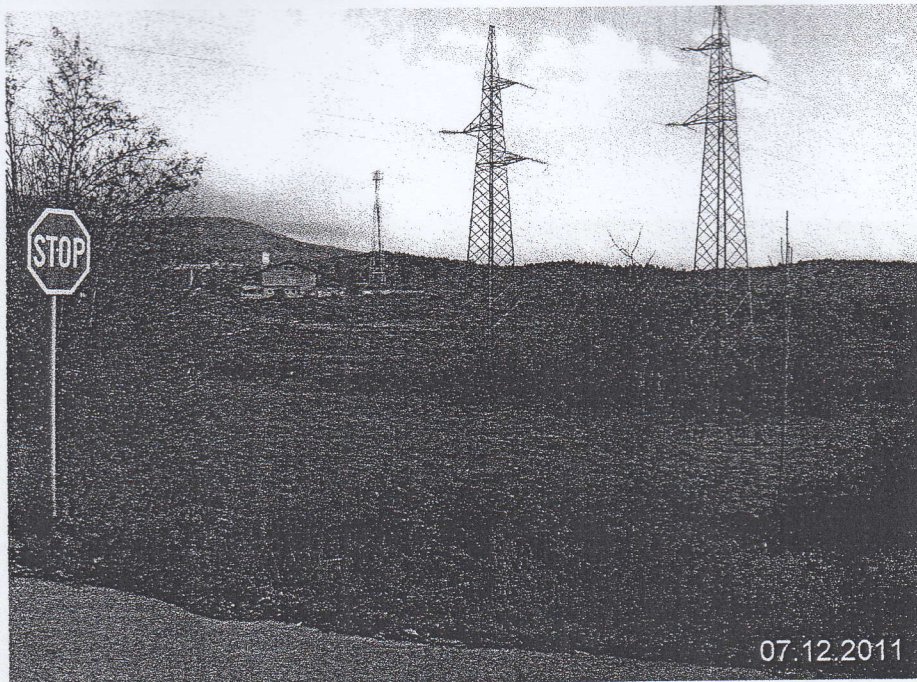
$$\text{ukupno} \quad 2.583.000,00 \text{ kn}$$

F- zč. 829

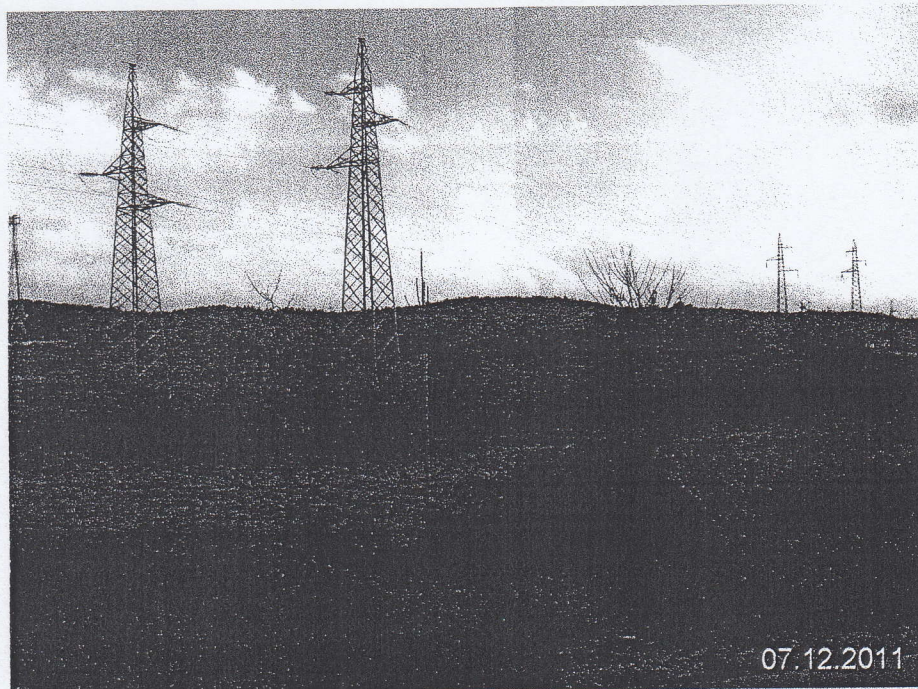
Površina z.č. 829 prema izvadku iz zemljišnih knjiga iznosi 906 m^2 .

Prometna vrijednost zemljišta iznosi:

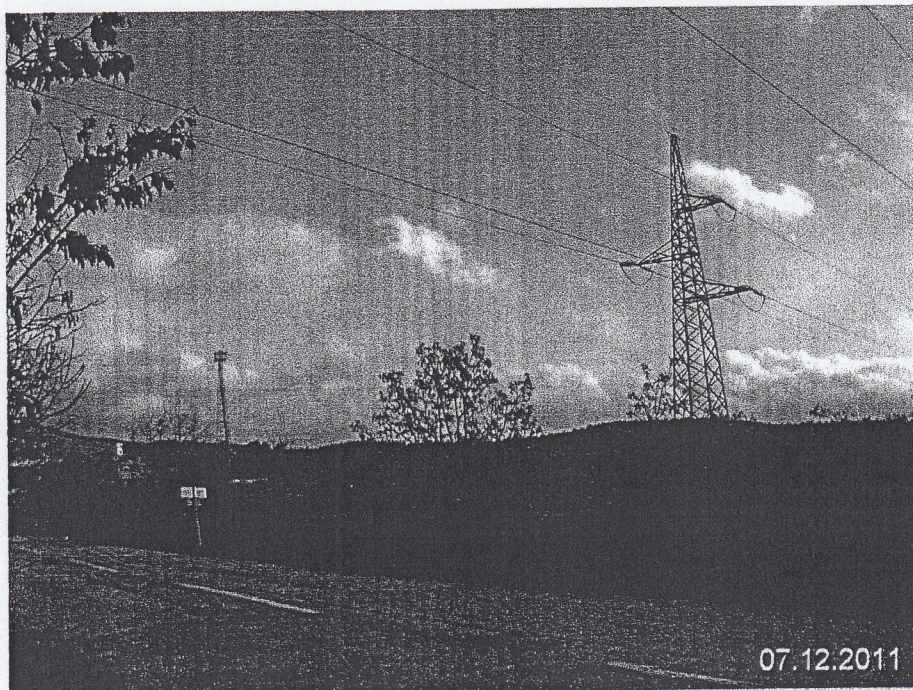
$$906 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ kn/m}^2 = 54.360,00 \text{ kn}$$



1.

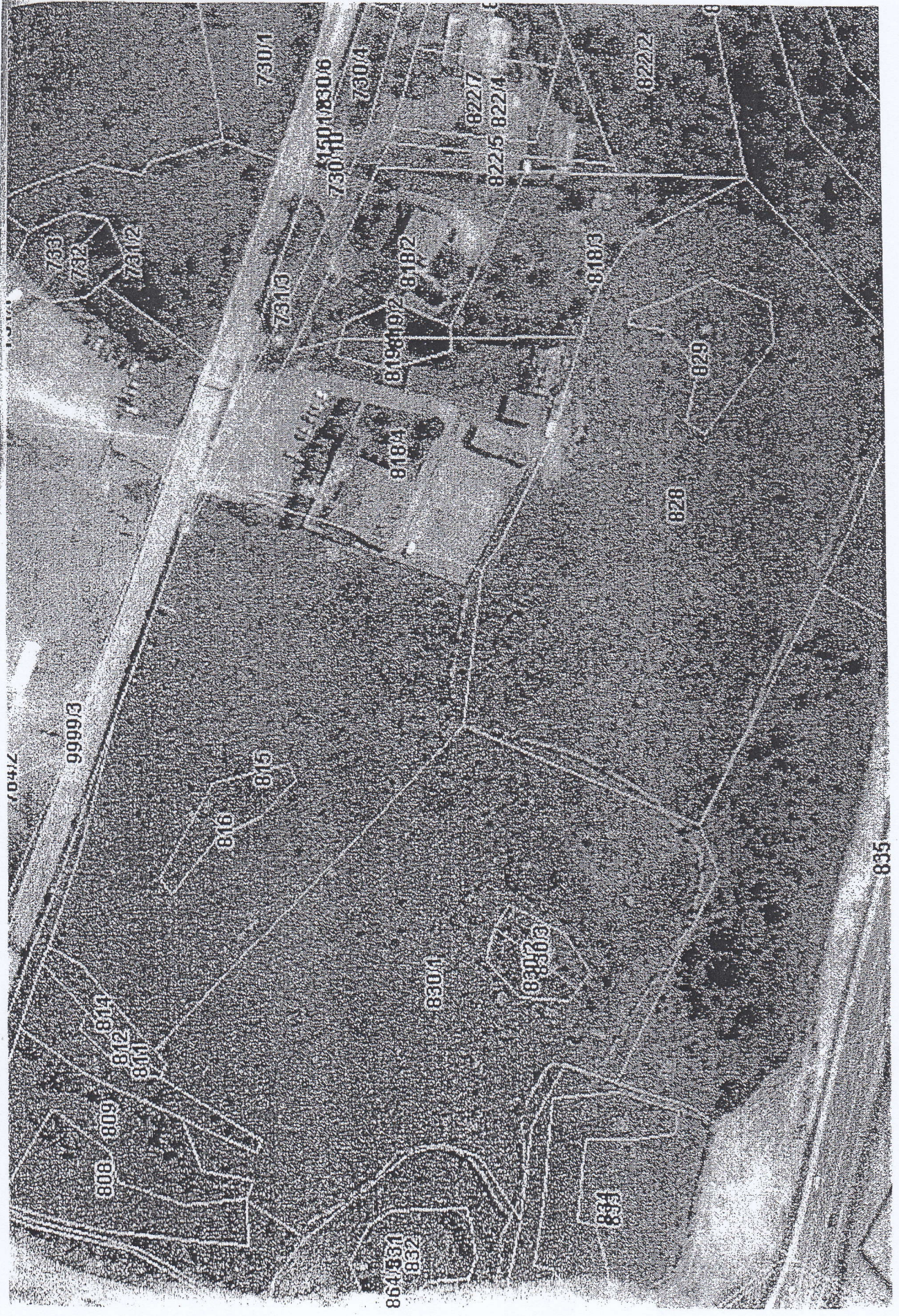


2.



3.

Dragan Zec, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak graditeljske struke
51410 Opatija, Dr. M. J. Oertela 11
Tel/fax: 051/ 712-045



10412

99993

808 809

814

812

811

816

815

864331

852

8304

8303

824

826

733

732

7312

7313

7301

73011

73016

7304

8184

8198192

8182

8227

8225

8224

8183

828

829

8222

835

VIII Rekapitulacija

a- zč. 815	3.579.000,00 kn
b- zč. 816	154.200,00 kn
c- zč. 830/1	3.078.258,90 kn
d- zč. 830/3	91.800,00 kn
e- zč. 828	2.583.000,00 kn
f- zč. 829	54.360,00 kn

ukupno 9.540.618,90 kn

Ukupna prometna vrijednost nekretnina u k.o. Rupa iznosi 9.540.618,90 kn (1.272.082,50 EUR).

Srednji tečaj E&S iznosi 1 EUR : 7,50 kn



Dragan Zec, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak graditeljske struke
51410 Opatija, Dr. M. J. Oertela 11
Tel/fax: 051/ 712-045