

**JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ.**

stalni sudski vještak u građevinarstvu

rješenje br. 4.SU. – 260/2016-2

51 000 Rijeka, Švalbina 7

OIB 23206156984

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OPĆINSKI SUD U RIJECI**

Vještačenje : 03-05/2019

Veza : Posl.br. Ovr- 3501/12

Ovrhovoditelj : **GRAD RIJEKA**, Titov trg 3, kojeg zastupa punomoćnik Lara Denona odvjetnica iz Rijeke, Dolac 9/II

Ovršenik : **MEGALOS d.o.o.**, Rijeka, Krešimirova 10, OIB: 06409862932, kojeg zastupaju punomoćnici iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Saša Poldan i dr. iz Rijeke, Jadranski trg 4/II

Radi : prisilnog ostvarenja novčane tražbine

### ***NALAZ I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA***

X 4

---

#### **SADRŽAJ**

1.	Opće informacije	str.	2
2.	Lokacija	str.	13
3.	Građevina i okućnica	str.	21
4.	Procjena prometne vrijednosti	str.	31
5.	Zaključak	str.	54

Rijeka, 03.05.2019.

Izradila :

Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

## 1. OPĆE INFORMACIJE

### 1.1. Podaci o predmetu ovrhe

Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, **Poslovni broj Ovr-3501/12** vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci u suvlaništvu ovršenika :

k.o. PODVEŽICA, z.k.ul. 2123,  
k.č. 1210/80 dvorište površine 43 m<sup>2</sup>

103. Suvlasnički dio: 619/100000  
MEGALOS D.O.O., RIJEKA, KREŠIMIROVA 10

k.o. PODVEŽICA, z.k.ul. 2124,  
k.č. 1210/92 cesta i okoliš površine 2459 m<sup>2</sup>  
k.č. 1210/96 gradilište površine 329 m<sup>2</sup>  
k.č. 1210/97 cesta i okoliš površine 5082 m<sup>2</sup>  
k.č. 1210/98 cesta i okoliš površine 536 m<sup>2</sup>  
k.č. 1210/99 cesta i okoliš površine 981 m<sup>2</sup>  
k.č. 1210/102 gradilište površine 265 m<sup>2</sup>

103. Suvlasnički dio: 619/100000  
MEGALOS D.O.O., RIJEKA, KREŠIMIROVA 10

k.o. PODVEŽICA, z.k.ul. 2125,  
k.č. 1191/1 cesta i okoliš površine 4412 m<sup>2</sup>

103. Suvlasnički dio: 619/100000  
MEGALOS D.O.O., RIJEKA, KREŠIMIROVA 10

k.o. PODVEŽICA, z.k.ul. 1633,  
k.č. 1210/81 dvorište površine 100 m<sup>2</sup>  
k.č. 1210/82 dvorište površine 56 m<sup>2</sup>  
k.č. 1210/83 dvorište površine 13 m<sup>2</sup>  
k.č. 1210/84 dvorište površine 4 m<sup>2</sup>

- k.č. 1210/85 dvorište površine 12 m<sup>2</sup>
- k.č. 1210/86 dvorište površine 6 m<sup>2</sup>
- k.č. 1210/87 dvorište površine 169 m<sup>2</sup>

105. Suvlasnički dio: 619/100000

MEGALOS D.O.O., RIJEKA, KREŠIMIROVA 10

k.o. PODVEŽICA, z.k.ul. 2115, k.č. 1210/4

poslovno – prodajni centar, okoliš površine 20.259 m<sup>2</sup>

## **2. Suvlasnički dio: 2489/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

1. Garaži u drugoj podzemnoj etaži - suterenu S2, ukupne površine 1811,98 m<sup>2</sup> (brutto građevne površine 7655,73 m<sup>2</sup>) u diobenom elaboratu označenoj u dijelu koji se odnosi na drugu podzemnu etažu bijelom bojom i oznakom "K", što odgovara suvlasničkom dijelu od 2489/100000 zgrade.

492/100000 MEGALOS D.O.O., RIJEKA, KREŠIMIROVA 10

## **27. Suvlasnički dio: 1253/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)**

1. Garaža na drugom katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 912,01 m<sup>2</sup> (brutto građevne površine 3.852,32 m<sup>2</sup>) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na drugi kat označeno bijelom bojom i oznakom "M", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1253/100000 zgrade.

492/100000 MEGALOS D.O.O., RIJEKA, KREŠIMIROVA 10

## **67. Suvlasnički dio: 1301/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-67)**

1. Garaža na drugom katu - polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 947,42 m<sup>2</sup> (brutto građevne površine 3852,32 m<sup>2</sup>) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na drugi kat – polukat označeno bijelom bojom i oznakom "N", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1301/100000 zgrade.

492/100000 MEGALOS D.O.O., RIJEKA, KREŠIMIROVA 10

## **118. Suvlasnički dio: 1219/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-118)**

1. Garaža na trećem katu- polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 887,51 m<sup>2</sup> (brutto građevne površine 3751,83 m<sup>2</sup>) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na treći kat- polukat označeno bijelom bojom i oznakom "O", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1219/100000 zgrade.

492/100000 MEGALOS D.O.O., RIJEKA, KREŠIMIROVA 10



**119. Suvlasnički dio: 1300/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-119)**

1. Garaža na četvrtom katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 946,60 m<sup>2</sup> (brutto građevne površine 3772,19 m<sup>2</sup>) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na četvrti kat označeno bijelom bojom i oznakom "P", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1300/100000 zgrade.

492/100000 MEGALOS D.O.O., RIJEKA, KREŠIMIROVA 10

**155. Suvlasnički dio: 1300/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-155)**

1. Garaži na četvrtom katu - polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 946,60 m<sup>2</sup> (brutto građevne površine 3751,69 m<sup>2</sup>) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na četvrti katpolukat označeno bijelom bojom i oznakom "R", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1300/100000 zgrade.

492/100000 MEGALOS D.O.O., RIJEKA, KREŠIMIROVA 10

**168. Suvlasnički dio: 1300/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-168)**

1. Garaža na petom katu- polukatu građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 946,62 m<sup>2</sup> (brutto građevne površine 3751,69 m<sup>2</sup>) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na peti kat- polukat označeno bijelom bojom i oznakom "S", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1300/100000 zgrade.

492/100000 MEGALOS D.O.O., RIJEKA, KREŠIMIROVA 10

**169. Suvlasnički dio: 1217/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-169)**

1. Garaža na terasi građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 885,98 m<sup>2</sup> (brutto građevne površine 3751,69 m<sup>2</sup>) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na terasu označeno bijelom bojom i oznakom "T", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1217/100000 zgrade.

492/100000 MEGALOS D.O.O., RIJEKA, KREŠIMIROVA 10

**172. Suvlasnički dio: 1792/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-172)**

1. Garaža na terasi građevine koja se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 1305,00 m<sup>2</sup> (brutto građevne površine 6082,62 m<sup>2</sup>) u diobenom elaboratu u dijelu koji se odnosi na terasu označeno bijelom bojom i oznakom "U", što odgovara suvlasničkom dijelu od 1792/100000 zgrade.

492/100000 MEGALOS D.O.O., RIJEKA, KREŠIMIROVA 10

#### **174. Suvlasnički dio: 2396/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-174)**

1. Garaža u trećoj podzemnoj etaži - suterenu S3, ukupne površine 1744,81 m2 (brutto građevne površine 7807,66 m2) u diobenom elaboratu označenoj u dijelu koji se odnosi na treću podzemnu etažu bijelom bojom i oznakom "L", što odgovara suvlasničkom dijelu od 2396/100000 zgrade.

492/100000 MEGALOS D.O.O., RIJEKA, KREŠIMIROVA 10

#### **1.2. Podaci o očevidu**

Datum procjene vrijednosti:	03.05.2019.
Datum očevida, kakvoće:	09.04.2018.
Korišteno na obilasku:	izvadak iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista, uvjerenje o identifikaciji, gruntovni i katastarski plan, prikaz razina, energetska certifikat

#### **1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu**

Prema izvatku iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, za k.o. Podvežica, br.z.k.ul. 2115, suvlasnički dio 2, 27, 67, 118, 119, 155, 168, 169, 172 i 174 u zemljoknjižnom izvatku ima vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Na temelju čl. 174 Zakona o gradnji (N.N. 153/2013) ZABILJEŽUJE SE da je priložena UPORABNA DOZVOLA UREDA DRŽAVNE UPRAVE U PGŽ KLASA: UP/I 361-05/06-01/00132 od 17.11.2006.g., za dio poslovno-trgovačkog centra na Pećinama u Rijeci- TOWER CENTAR SHOPPING s pripadajućim okolišem objekta s obodnom prometnicom oko građevine, garažnim prostorima na svim etažama osim na najdonjoj tj. na koti +35,00, zajedničkim dijelovima objekta (hodnici, stubišta, eskalatori, dizala, sanitarni čvorovi, zajedničke instalacije, sigurnosna stubišta). Za preostali dio građevine (poslovni toranj od kote +64, 00, poslovne prostore unutar objekta, garažni prostor na najdonjoj etaži tj. na kori +35,00, reklamni totem na sjeveroistočnom rubu parcele uz "rotor" na Radničkoj ulici i TS 10/0,4 kV KONZUM) investitor je dužan ishoditi zasebnu uporabnu dozvolu, po završetku istog.

Predmet procjene je zemljište oko zgrade Tower centra i garaže. Građevina je legalna (izdana je uporabna dozvola), izgrađena je 2006. godine. Upisana je u zemljišnu knjigu i



katastar te je ucrtana u katastarskom planu. Zemljišno i katastarsko stanje za zgradu Tower Centar je usklađeno .

Za potrebe izrade procjene zatražena je **Identifikacije čestica** izdana od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Rijeka, Klasa: 936-02/18-04/380, Urbroj: 541-17-02/10-18-2, Rijeka, 19.04.2018.

ZEMLJIŠNO STANJE					KATASTAR	
K.O.	K.Č.	OZNAKA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA M2	Z.K.UL.	K.O.	K.Č.
PODVEŽICA	1210/80	dvorište	43	2123	SUŠAK	DIO 3169/1
PODVEŽICA	1210/92	cesta i okoliš	2459	2124	SUŠAK	3166/9
PODVEŽICA	1210/96	gradilište	329	2124	SUŠAK	3166/13
PODVEŽICA	1210/97	cesta i okoliš	5082	2124	SUŠAK	3166/16
PODVEŽICA	1210/98	cesta i okoliš	536	2124	SUŠAK	3166/17
PODVEŽICA	1210/99	cesta i okoliš	981	2124	SUŠAK	3166/19
PODVEŽICA	1210/102	gradilište	265	2124	SUŠAK	3166/21
PODVEŽICA	1191/1	cesta i okoliš	4412	2125	SUŠAK	3166/15
PODVEŽICA	1210/81	dvorište	100	1633	SUŠAK	DIO 3166/9
						DIO 3166/16
PODVEŽICA	1210/82	dvorište	56	1633	SUŠAK	DIO 3169/27
PODVEŽICA	1210/83	dvorište	13	1633	SUŠAK	DIO 3169/27
PODVEŽICA	1210/84	dvorište	4	1633	SUŠAK	DIO 3169/27
PODVEŽICA	1210/85	dvorište	12	1633	SUŠAK	DIO 3169/33
						DIO 3169/34
PODVEŽICA	1210/86	dvorište	6	1633	SUŠAK	DIO 3169/34
PODVEŽICA	1210/87	dvorište	169	1633	SUŠAK	DIO 3166/4
						DIO 3166/2
						DIO 3169/34

Uvidom u gruntovni i katastarski plan zemljišnoknjižna čestica 1210/4 k.o.Podvežica, poslovno-prodajni centar, okoliš površine 20.259 m<sup>2</sup>, odgovara katastarskoj čestici 3166/1 k.o.Sušak.

Ostale čestice koje su predmet procjene i u naravi dio okoliša prodajnog centra nisu usklađene, odnosno površina zemljišnih čestica ne odgovara površinama katastarskih čestica.

## 5. ZAKLJUČAK :

Tržišna vrijednost garaža upisanih u z.k.ul. 2115, suvl.udio 2, 27, 67, 118, 119, 155, 168, 172 i 174, k.o. Podvežica, iznosi:

K.Č. 1210/4 POSLOVNO - PRODAJNI CENTAR, OKOLIŠ, Z.K.UL. 2115 K.O. PODVEŽICA							
SUVLASNIČKI DIO	NAMJENA	BRUTTO POVRŠINA M2	POVRŠINA M2	MEGALOS D.O.O. SUVLASNIČKI DIO	MEGALOS D.O.O. POVRŠINA M2	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	TRŽIŠNA VRIJEDNOST KN
E-2	GARAŽA U 2. PODZEMNOJ ETAŽI SUTEREN S2	7.655,73	1.811,98	492/100000	8,91	9.301,03	68.956,12
E-27	GARAŽA NA 2. KATU	3.852,32	912,01	492/100000	4,49	4.681,42	34.707,15
E-67	GARAŽA NA 2. KAT - POLUKATU	3.852,32	947,42	492/100000	4,66	4.863,18	36.054,71
E-118	GARAŽA NA 3. KATU POLUKAT	3.751,83	887,51	492/100000	4,37	4.555,66	33.774,79
E-119	GARAŽA NA 4. KATU	3.772,19	946,60	492/100000	4,66	4.858,97	36.023,50
E-155	GARAŽA NA 4.KATU - POLUKATU	3.751,69	946,60	492/100000	4,66	4.858,97	36.023,50
E-168	GARAŽA NA 5. KATU - POLUKATU	3.751,69	946,62	492/100000	4,66	4.859,07	36.024,26
E-169	GARAŽA NA TERASI	3.751,69	885,98	492/100000	4,36	4.547,80	33.716,56
E-172	GARAŽA NA TERASI	6.082,62	1.305,00	492/100000	6,42	6.698,67	49.662,65
E-174	GARAŽA NA 3. PODZEMNOJ ETAŽI	7.807,66	1.744,81	492/100000	8,58	8.956,25	66.399,92
UKUPNO		48029,74 m2	11334,53 m2	55,77 m2		58.181,02 €	431.343,16 kn
							431.000,00 kn

Tržišna vrijednost zemljišta upisanih u z.k.ul. 2123, 2124, 2125 , 1633 k.o. Podvežica - MEGALOS D.O.O., RIJEKA, ima suvlasnički dio od 619/100000.

Vrijednost zemljišta u njihovom vlasništvu iznosi ukupno :



K.Č.	OZNAKA	Z.K.UL.	POVRŠINA M2	MEGALOS D.O.O. SUVLASNIČKI DIO	MEGALOS D.O.O. POVRŠINA M2	VRIJEDNOST EUR	VRIJEDNOST KN
1210/80	DVORIŠTE	2123	43	619/100000	0,27	17,39	128,96
1210/92	CESTA I OKOLIŠ	2124	2459	619/100000	15,22	994,71	7.374,56
1210/96	GRADILIŠTE	2124	329	619/100000	2,04	133,09	986,67
1210/97	CESTA I OKOLIŠ	2124	5082	619/100000	31,46	2.055,75	15.240,97
1210/98	CESTA I OKOLIŠ	2124	536	619/100000	3,32	216,82	1.607,47
1210/99	CESTA I OKOLIŠ	2124	981	619/100000	6,07	396,83	2.942,03
1210/102	GRADILIŠTE	2124	265	619/100000	1,64	107,20	794,74
1191/1	CESTA I OKOLIŠ	2125	4412	619/100000	27,31	1.784,73	13.231,63
1210/81	DVORIŠTE	1633	100	619/100000	0,62	40,45	299,90
1210/82	DVORIŠTE	1633	56	619/100000	0,35	22,65	167,94
1210/83	DVORIŠTE	1633	13	619/100000	0,08	5,26	38,99
1210/84	DVORIŠTE	1633	4	619/100000	0,02	1,62	12,00
1210/85	DVORIŠTE	1633	12	619/100000	0,07	4,85	35,99
1210/86	DVORIŠTE	1633	6	619/100000	0,04	2,43	17,99
1210/87	DVORIŠTE	1633	169	619/100000	1,05	68,36	506,83
<b>UKUPNO</b>			<b>14467 m2</b>		<b>89,55 m2</b>	<b>5.852,14 €</b>	<b>43.386,67 kn</b>
							<b>43.000,00 kn</b>

**UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA:**  
**474.000,00 kn**

ZA DAN 03.05.2019.

1EUR : 7,413812 kn

Rijeka, 03.06.2019.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

