

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA, LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4.Su – 227/2020-2
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
Tel/ fax. 051 422 906; gsm 098 329061

PROCJEMBENI ELABORAT

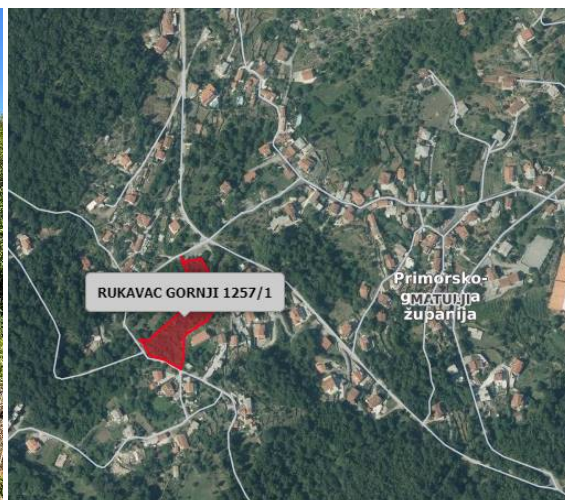
27-06-2022

VRSTA NEKRETNINE : ZEMLJIŠTE – NEGRAĐEVINSKO

LOKACIJA : RUKAVAC, OPĆINA MATULJI

NARUČITELJ PROCJENE : "GRADITELJ" D.D. u stečaju
Matulji, Trg M. Tita 9
OIB: 34920085983

SVRHA PROCJENE : PRODAJA



.....

PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

176.000,00 kn

.....

Rijeka, 27.06.2022.

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Rukavac
Vrsta nekretnine	Zemljište
zk.ul.br.	588
zk.č.br.	1257/1
k.o.	Rukavac Gornji
Posjedovni list broj	511
k.č.br.	1257/1
k.o.	Rukavac Gornji
Površina zemljišta	3969,00 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine	176.000,00 kn
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta
Namjena zemljišta	Negrađevinsko zemljište
Indeks na dan procjene - DZS	142,51

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o predmetu procjene
 - 1.2. Podaci o očevidu
2. LOKACIJA
 - 2.1. Položaj
 - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.2. Zemljište
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Opremljenost
 - 2.2.3. Buka, zagađenje
 - 2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 3.1. Procjena prometne vrijednosti
 - 3.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
 - 3.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 3.2.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje
 - 3.2.2. Poredbene nekretnine – opis
 - 3.2.3. Hedonistički indeks cijena nekretnina
 - 3.2.4. Tržišna vrijednost
4. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja, "GRADITELJ" D.D. u stečaju, Trg Maršala Tita 9, Matulji, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija:

k.o. Rukavac Gornji, z.k.ul. 588

k.č. 1257/1 površine 3.969 m²

1. Vlasnički dio: 1/1

GRADITELJ D.D. , MATULJI, TRG M. TITA BR. 9

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti : 27.06.2022.

Datum očevida, kakvoće : 20.06.2022.

Opseg obilaska : obavljen pregled i fotografiranje

Korišteno na obilasku : izvod iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista,
izvod iz katastarskog plana

2. LOKACIJA

2.1. Položaj



Predmetno zemljište nalazi se na području naselja Rukavac, Općina Matulji.

2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)

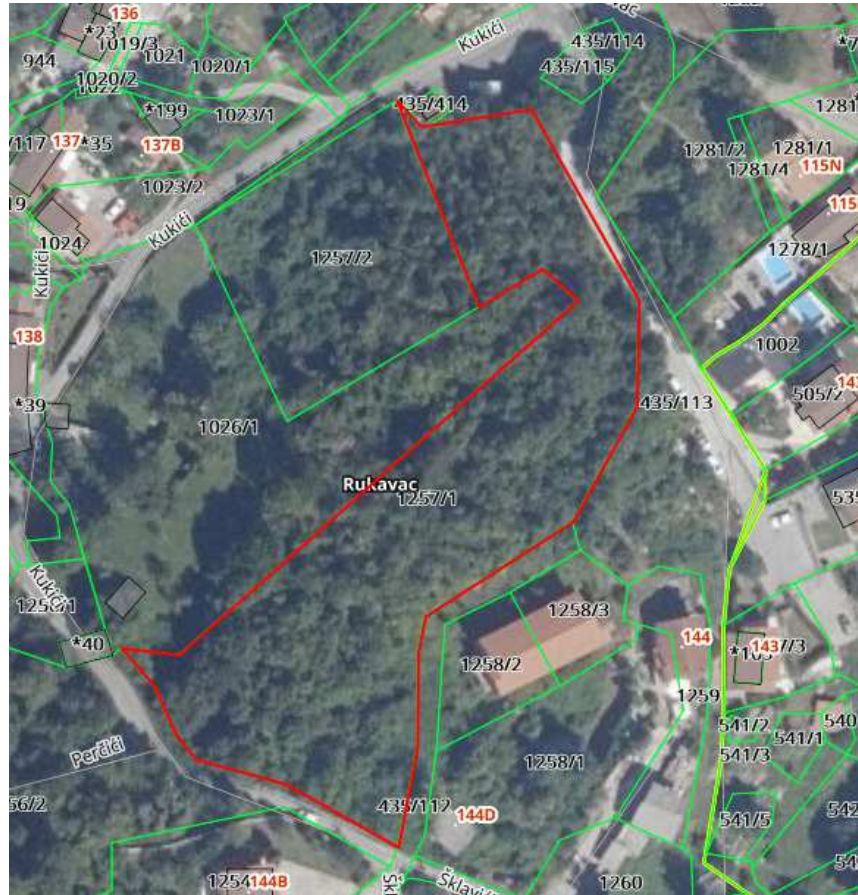
Rukavac je naselje u Hrvatskoj u sastavu općine Matulja. Nalazi se u Primorsko-goranskoj županiji. U Rukavcu se nalazi crkva Svetog Luke, zaštitnika Rukavca. Župa sv. Luke evanđelista utemeljena je u doba talijanske uprave 15. siječnja 1929. godine. Tada su rukavačkoj župi pripadali i Matulji, koji postaju zasebnom župom Krista Kralja 1936. godine. Sjeverno su Kućeli, sjeveroistočno su Mučići, Jurdani, Jušići i Spinčići, istočno su Matulji i Trinajstići, jugoistočno su Mihotići i Pabri, južno su Bregi.

2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)

Zemljišne knjige:

- k.o. RUKAVAC GORNJI, z.k.ul. 588, k.č. 1257/1
- PAŠNJAK 3.969 m²

- k.o. RUKAVAC GORNJI, broj posjedovnog lista 511, k.č. 1257/1
- PAŠNJAK 3.969 m²

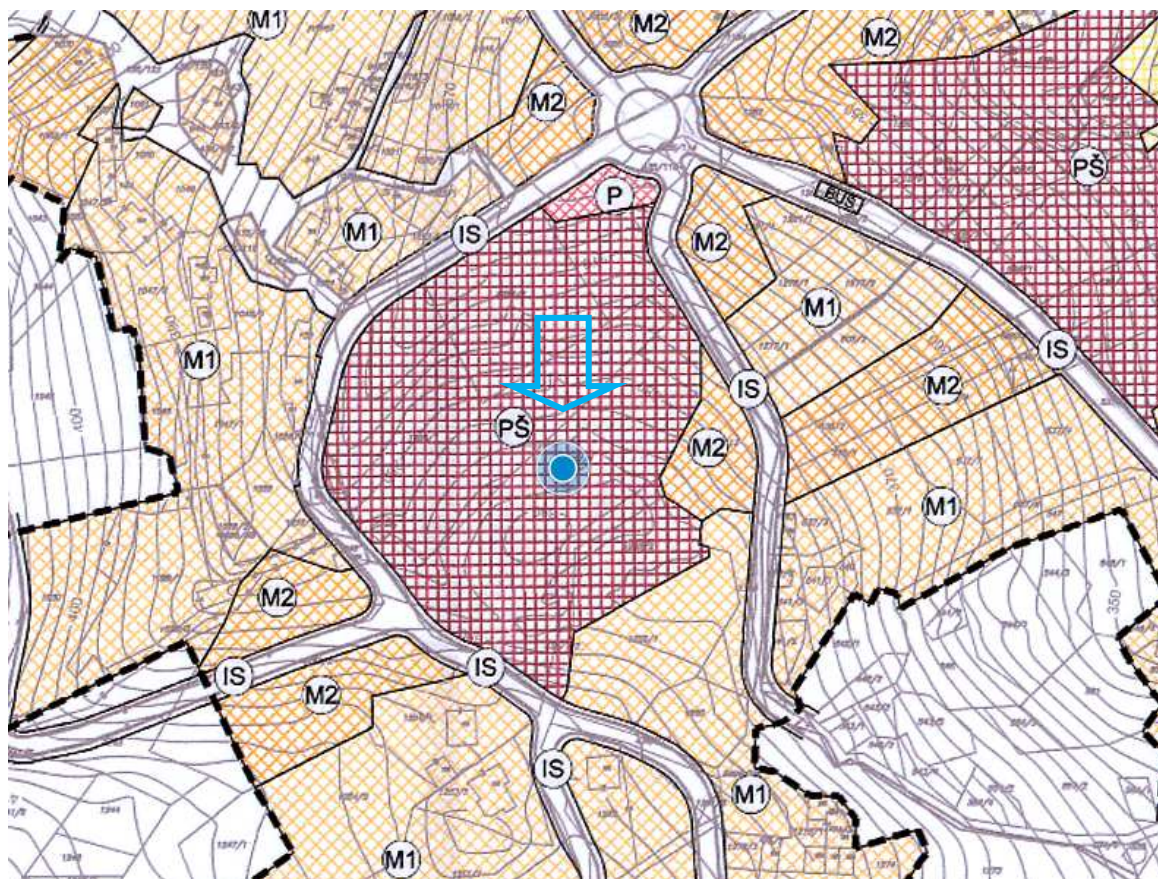


Prema Urbanističkom planu uređenja UPU 5 Rukavac (NA 15-1) zemljište se nalazi na području negrađevinskog zemljišta, PŠ – ostalo poljoprivredno i šumsko tlo.

2.2.1. Planski status

izvor podataka: VidiPlan - Preglednik prostornih planova (<https://vidiplan.pgz.hr/>)

Namjena zemljišta definirana je Urbanističkim planom uređenja 5 Rukavac (NA 15-1) (SN PGŽ broj 15/12).



POVRŠINE IZVAN NASELJA



OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO TLO

Županija:	PRIMORSKO - GORANSKA	
Općina:	MATULJI	
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 5 RUKAVAC (NA 15-1)	
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza	1.	Mjerilo kartografskog prikaza 1 : 2000
Odluka o izradi UPU 5 Rukavac (NA 15-1): Službene novine Primorsko-goranske županije 30/09, 05/10		Odluka općinskog vijeća o donošenju plana: Službene novine Primorsko-goranske županije 15/12

1.2. Površine izvan građevinskog područja naselja Rukavac

Članak 9.

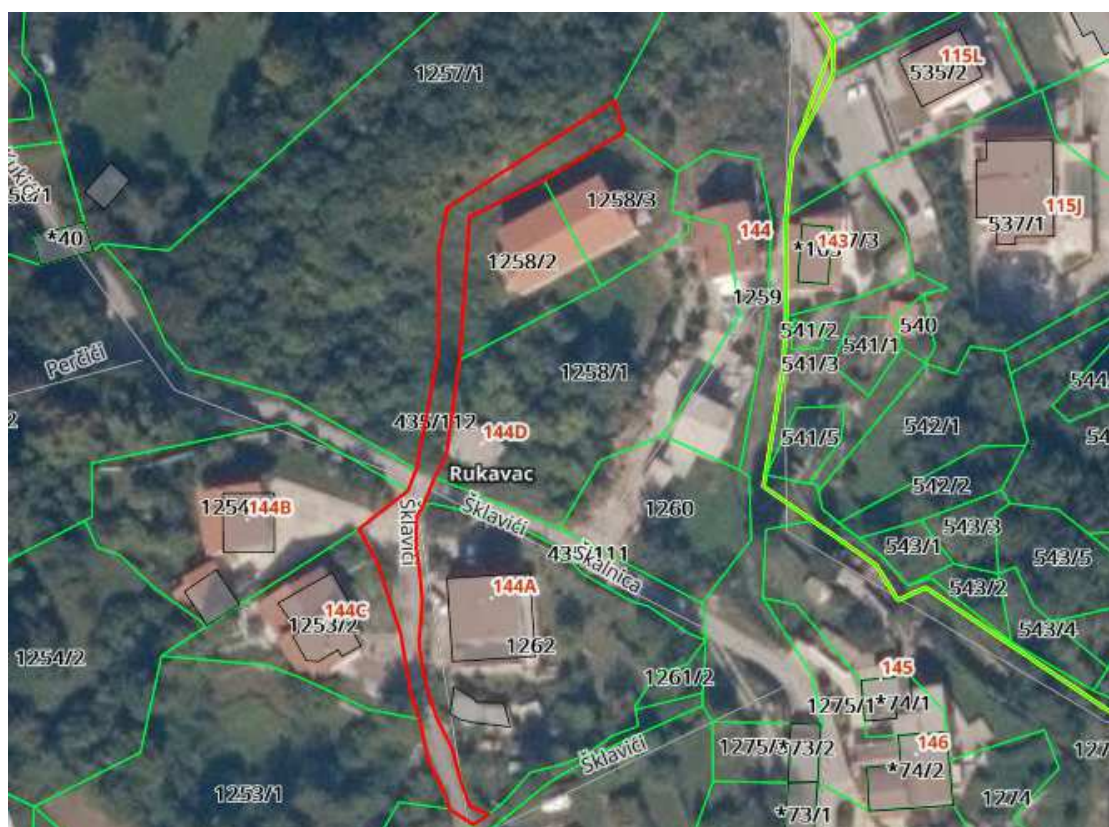
Ovim Planom određene su površine ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta (PŠ).

Unutar ovih površina dozvoljena je gradnja: infrastrukturnih građevina (vodovi i građevine prometnog sustava, sustava veza, vodnogospodarskog sustava i sustava energetike), te rekreacijskih građevina (izletišta, pješačke staze, odmorišta, biciklističke staze i sl.).

2.2.2. Opremljenost

Zemljište se nalazi na području naselja Rukavac. Pristup do lokacije moguć je direktno s javne površine. Zemljište je neizgrađeno i neopremljeno.

Direktan pristup na javnu površinu, k.č. 435/112 (CESTA) u vlasništvu JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI.



2.2.3. Buka i zagađenje

Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnine.

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Zemljište se nalazi izvan građevinskog područja naselja, na području PŠ – ostalo poljoprivredno i šumsko tlo. Prema prostornom planu moguća je izgradnja infrastrukturnih i rekreacijskih građevina.

3. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Procjena prometne vrijednosti

3.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ovih nekretnina sukladno Zakonu služit ćemo se:

- POREDBENA METODA

Kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja na području Općine Matulji.

Nekretnine za usporedbu uzete su sa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>.

3.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

3.2.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje

k.č. 1257/1, k.o. Rukavac Gornji

kategorija zemljišta **IV. kategorija**


vrsta **NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
– PŠ (ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko zemljište)

Kategorije zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.


3.2.2. Poredbene nekretnine – opis

USPOREDBA 1



Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1483640
Datum pregleda	24.6.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4424299
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.08.2021
Površina u prometu	581,50
Vrijednost nekretnine (KN)	71.702,59
Datum ugovora	20.01.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok	RUKAVAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Zemljišne knjige: k.č. 276, 277, k.o. Rukavac Donji

Ukupna površina iz zk.ul.: 662 m²

Površina u prometu : 581,50 m²

Datum kupoprodaje : 20.01.2021.

Kupoprodajna cijena : 71.702,59 kn – 123,31 kn/m²

USPOREDBA 2



Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1492597
Datum pregleda	24.6.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4545189
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.08.2021
Površina u prometu	1.837,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.458,19
Datum ugovora	11.08.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ZVONEČA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



Zemljišne knjige: k.č. 1238/1, k.o. Rukavac Gornji

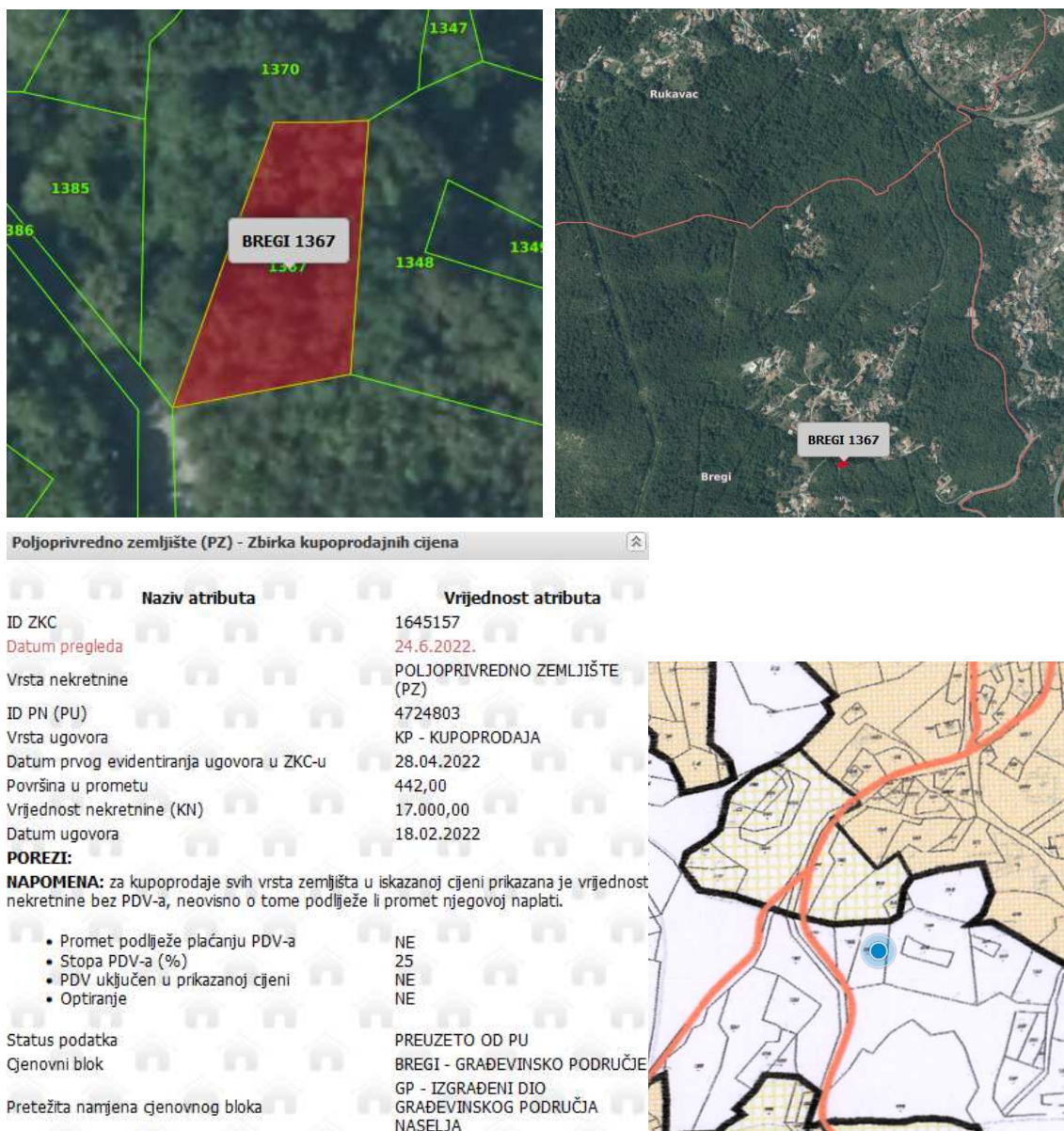
Ukupna površina iz zk.ul.: 1837 m²

Površina u prometu : 1.837 m²

Datum kupoprodaje : 11.08.2021.

Kupoprodajna cijena : 37.458,19 kn – 20,39 kn/m²

USPOREDBA 3



Zemljišne knjige: k.č.1367, k.o. Bregi

Ukupna površina iz zk.ul.: 442 m²

Površina u prometu : 442 m²

Datum kupoprodaje : 08.02.2022.

Kupoprodajna cijena : 17.000,00 kn – 38,46 kn/m²

USPOREDBA 4



Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1575823
Datum pregleda	24.6.2022.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4641396
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.01.2022
Površina u prometu	1.716,00
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Datum ugovora	21.07.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BREGI - ŠUMA 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2S - ZAŠTITNA ŠUMA



Zemljišne knjige: k.č. 2079, 2080, k.o. Bregi

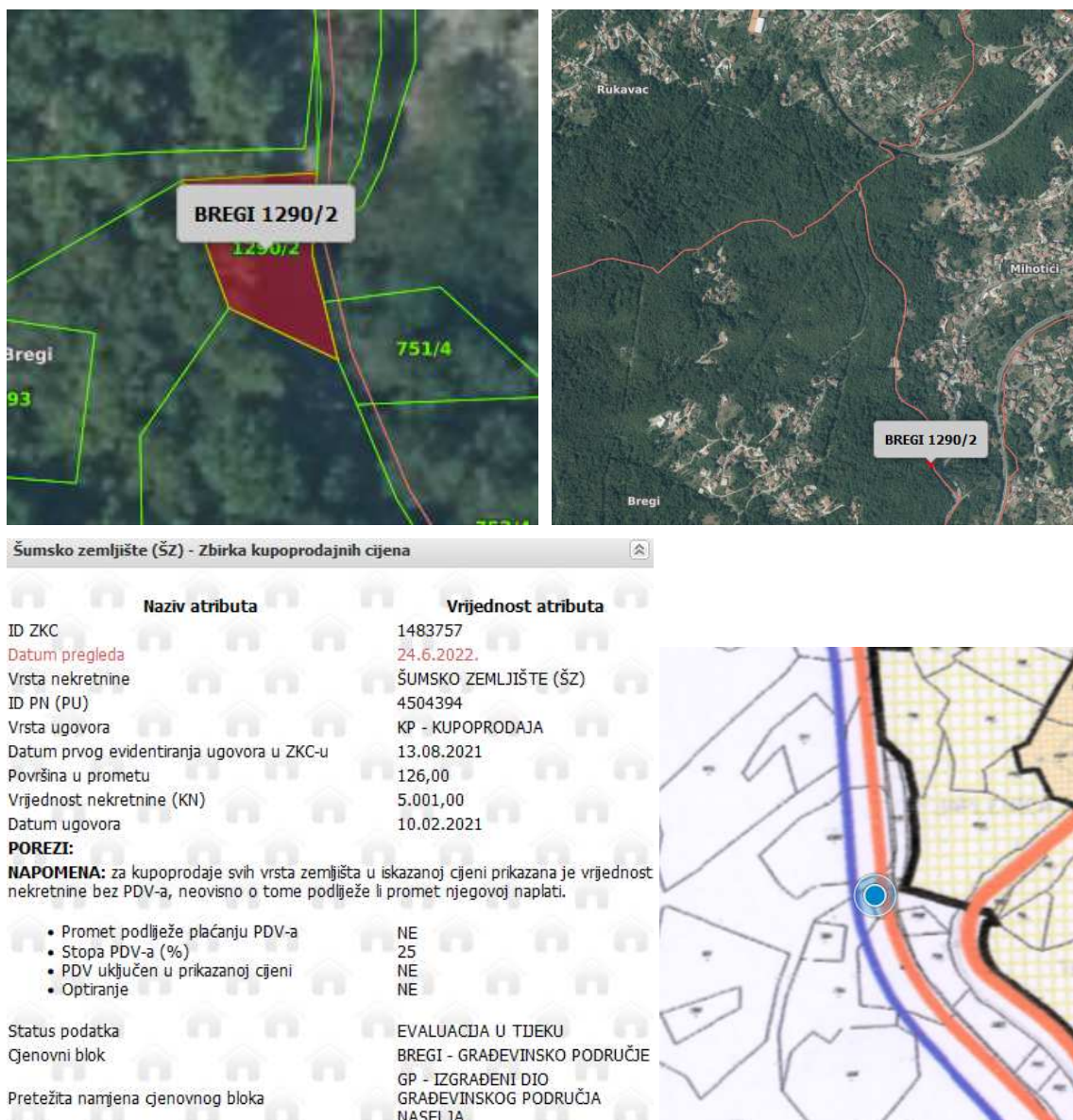
Ukupna površina iz zk.ul.: 3.432 m²

Površina u prometu : 1.716,00 m²

Datum kupoprodaje : 21.07.2021.

Kupoprodajna cijena : 50.000,00 kn – 29,14 kn/m²

USPOREDBA 5



Zemljišne knjige: k.č. 1290/2, k.o. Bregi

Ukupna površina iz zk.ul.: 126 m²

Površina u prometu : 126 m²

Datum kupoprodaje : 10.02.2021.

Kupoprodajna cijena : 5.001,00 kn – 39,69 kn/m²

USPOREDBA 6



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1689218
Datum pregleda	24.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4757665
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.06.2022
Površina u prometu	1.818,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00
Datum ugovora	11.04.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	<ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KUĆELI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



Zemljišne knjige: k.č. 1958, 1959, k.o. Kućeli

Ukupna površina iz zk.ul.: 3636 m²

Površina u prometu : 1.818,00 m²

Datum kupoprodaje : 11.04.2022.

Kupoprodajna cijena : 75.000,00 kn – 41,25 kn/m²

USPOREDBA 7



Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1645402
Datum pregleda	24.6.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4707183
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.04.2022
Površina u prometu	101,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.524,70
Datum ugovora	03.02.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JURDANI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



Zemljišne knjige: k.č. 864, k.o. Jurdani

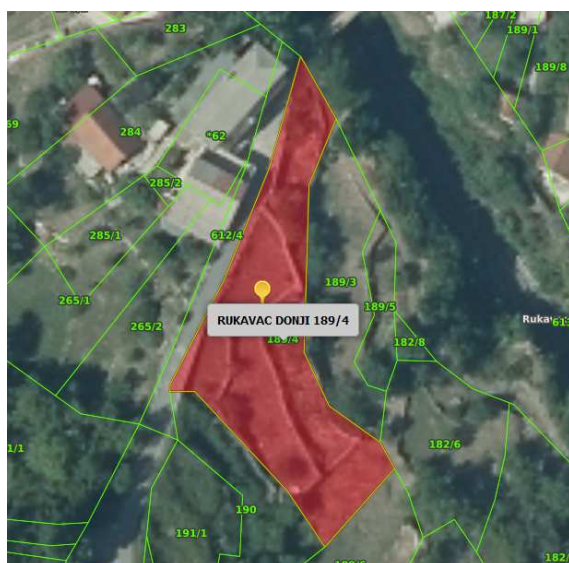
Ukupna površina iz zk.ul.: 101 m²

Površina u prometu : 101 m²

Datum kupoprodaje : 03.02.2022.

Kupoprodajna cijena : 7.524,70 kn – 74,50 kn/m²

USPOREDBA 8



Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1435300
Datum pregleda	24.6.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4326169
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.05.2021
Površina u prometu	960,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.269,44
Datum ugovora	09.09.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok	RUKAVAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Zemljišne knjige: k.č. 189/4, k.o. Rukavac Donji

Ukupna površina iz zk.ul.: 960 m²

Površina u prometu : 960 m²

Datum kupoprodaje : 09.09.2020.

Kupoprodajna cijena : 60.269,44 kn – 62,78 kn/m²

USPOREDBA 9



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1547931
Datum pregleda	24.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4576927
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.12.2021
Površina u prometu	309,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Datum ugovora	19.04.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PERMANI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



Zemljišne knjige: k.č. 4291, k.o. Puži

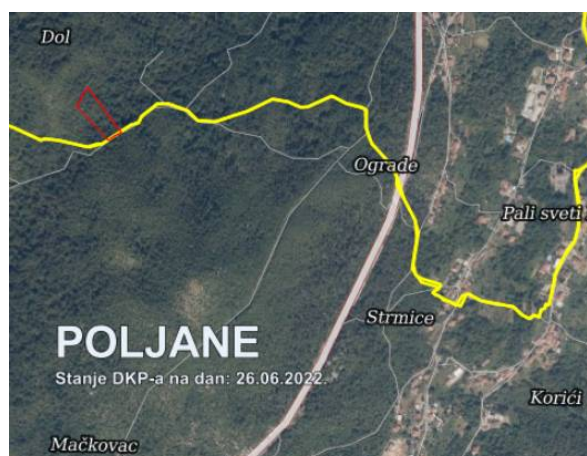
Ukupna površina iz zk.ul.: 309 m²

Površina u prometu : 309 m²

Datum kupoprodaje : 19.04.2021.

Kupoprodajna cijena : 15.000,00 kn – 48,54 kn/m²

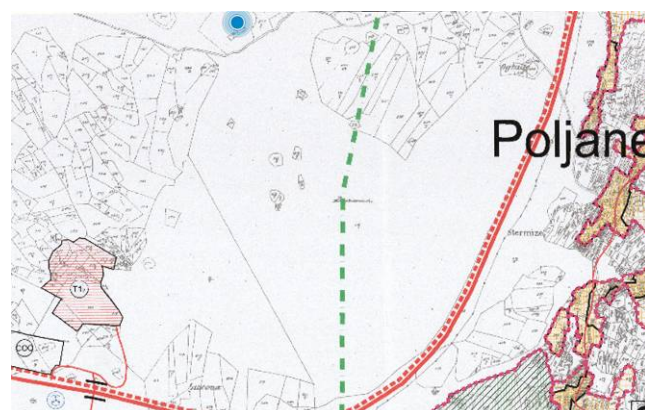
USPOREDBA 10



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1434185
Datum pregleda	26.6.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4390146
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.05.2021
Površina u prometu	5.220,00
Vrijednost nekretnine (KN)	314.502,28
Datum ugovora	22.12.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OPATIJA - GOSPODARSKA ŠUMA - PARK PRIRODE UČKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ŠIS - ŠUME GOSPODARSKE NAMJENE



Zemljišne knjige: k.č. 802/5, k.o. Puharska

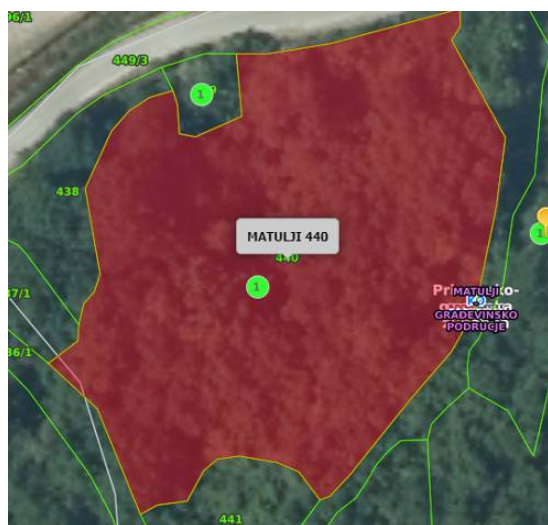
Ukupna površina iz zk.ul.: 5220 m²

Površina u prometu: 5220 m²

Datum sklapanja ugovora: 22.12.2020.

Vrijednost nekretnine: 314.502,28 kn - 60,25 kn/m²

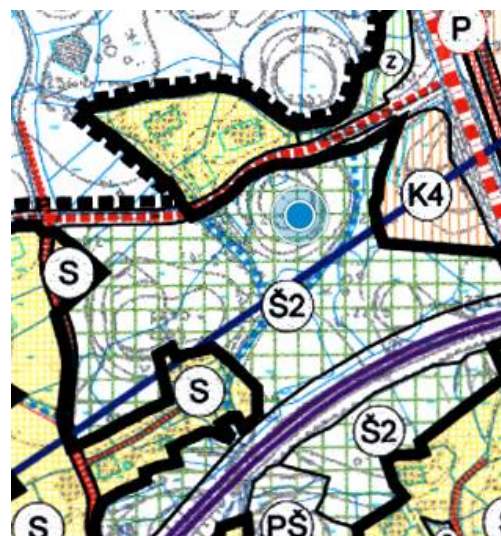
USPOREDBA 11



Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1211753
Datum pregleda	26.6.2022.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4180419
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.407,00
Vrijednost nekretnine (KN)	687.928,68
Datum ugovora	09.01.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Zemljišne knjige: k.č.440, k.o.Matulji

Ukupna površina iz zk.ul.: 2889 m²

Površina u prometu: 2407 m² (5/6 dijela)

Datum sklapanja ugovora: 09.01.2020.

Vrijednost nekretnine: 687.928,68 kn - 285,80 kn/m²

USPOREDBA 12



Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa

Vrijednost atributa

ID ZKC

1442191

Datum pregleda

26.6.2022.

Vrsta nekretnine

ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)

ID PN (PU)

4484386

Vrsta ugovora

KP - KUPOPRODAJA

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u

20.05.2021

Površina u prometu

740,00

Vrijednost nekretnine (KN)

156.773,19

Datum ugovora

28.04.2021

POREZI:

NAPOMENA:

za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Promet podliježe plaćanju PDV-a

NE

Stopa PDV-a (%)

25

PDV uključen u prikazanoj cijeni

NE

Optiranje

NE

Status podatka

EVALUACIJA U TIJEKU

Cjenovni blok

MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE

Pretežita namjena cjenovnog bloka

GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Zemljišne knjige: k.č. 444, k.o. Matulji

Ukupna površina iz zk.ul.: 740 m²

Površina u prometu: 740 m²

Datum sklapanja ugovora: 28.04.2021.

Vrijednost nekretnine: 156.773,19 kn - 211,86 kn/m²

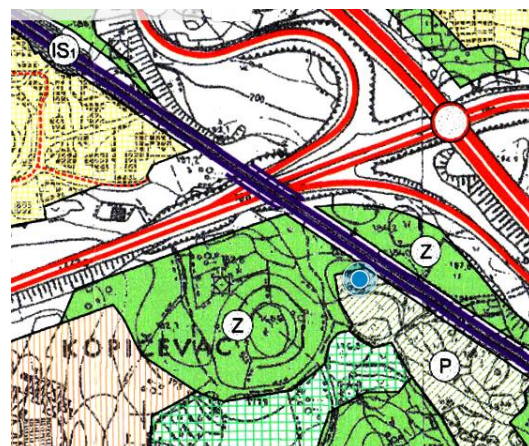
USPOREDBA 13



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1645401
Datum pręględa	26.6.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4707179
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.04.2022
Površina u prometu	1.575,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.247,03
Datum ugovora	03.02.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Zemljišne knjige: k.č. 2565, 2568, k.o. Matulji

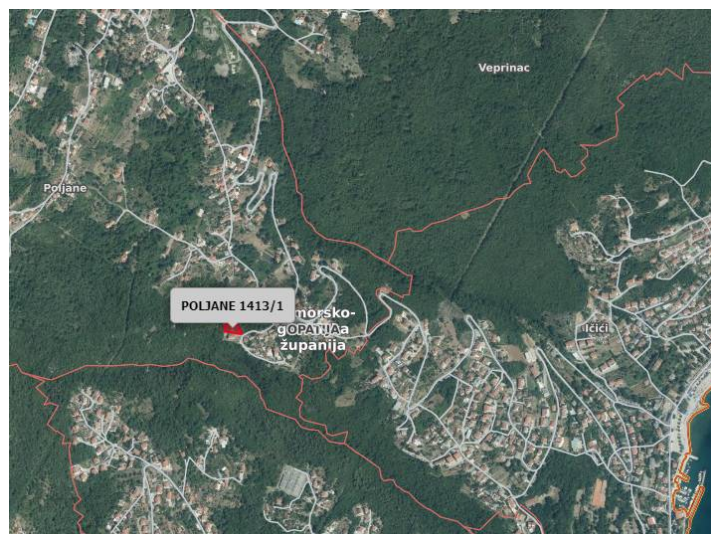
Ukupna površina iz zk.ul.: 1593 m²

Površina u prometu: 1575 m²

Datum sklapanja ugovora: 03.02.2022.

Vrijednost nekretnine: 75.247,03 kn - 47,78 kn/m²

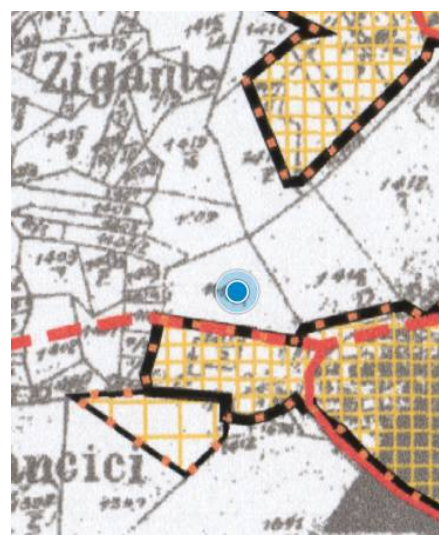
USPOREDBA 14



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1478565
Datum pregleda	26.6.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4364242
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.07.2021
Površina u prometu	1.200,00
Vrijednost nekretnine (KN)	302.491,92
Datum ugovora	12.10.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
<ul style="list-style-type: none">Stopa PDV-a (%)	25
<ul style="list-style-type: none">PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
<ul style="list-style-type: none">Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	OPATIJA - ZAŠTITNA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2S - ZAŠTITNA ŠUMA



Zemljišne knjige: k.č. 1413/1, k.o. Poljane

Ukupna površina iz zk.ul.:1200 m²

Površina u prometu: 1200 m²

Datum sklapanja ugovora: 12.10.2020.

Vrijednost nekretnine: 302.491,92 kn - 252,08 kn/m²

3.2.3. Hedonistički indeks cijena nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje						
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Izvor: Državni zavod za statistiku

3.2.4. Tržišna vrijednost

Rukavac								
Negrađevinsko zemljište								
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
	ADRESA	RUKAVAC	RUKAVAC	BREGI	BREGI	BREGI	KUČELI	JURDANI
	Z.K.Č.	276, 277	1238/1	1367	2079, 2080	1290/2	1958, 1959	864
	ZK. O.	RUKAVAC DONJI	RUKAVAC GORNJI	BREGI	BREGI	BREGI	KUČELI	JURDANI
	K.Č.	276, 277	1238/1	1367	2079, 2080	1290/2	1958, 1959	864
	K.O.	RUKAVAC DONJI	RUKAVAC GORNJI	BREGI	BREGI	BREGI	KUČELI	JURDANI
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	71.702,59 kn	37.458,19 kn	17.000,00 kn	50.000,00 kn	5.001,00 kn	75.000,00 kn	7.524,70 kn
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	581,50 m2	1837,00 m2	442,00 m2	1716,00 m2	126,00 m2	1818,00 m2	101,00 m2
	JEDINIČNA CIJENA KN/ M2	123,31 kn/m2	20,39 kn/m2	38,46 kn/m2	29,14 kn/m2	39,69 kn/m2	41,25 kn/m2	74,50 kn/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	20.01.2021.	11.08.2021.	18.02.2022.	21.07.2021.	10.02.2021.	11.04.2022.	03.02.2022.
	PROSTORNI PLAN	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji
	UPU / DPU	/	/	/	/	/	/	/
	NAMJENA	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.
CJENOVNI BLOK	RUKAVAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	ZVONEČA - ŠUMA	BREGI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	BREGI - ŠUMA 2	BREGI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	KUČELI - ŠUMA	JURDANI - ŠUMA	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	ZNATNO VEĆA CIJENA	VEĆI DIO U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU					
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
	Indeks na dan transakcije			142,51	138,18	132,80	142,51	142,51
	Korektivni faktor (PN/UN)			1,00	1,03	1,07	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN/ M2			38,46 kn/m2	30,05 kn/m2	42,59 kn/m2	41,25 kn/m2	74,50 kn/m2
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	51,55 kn/m2						
	APSOLUTNO ODSTUPANJE KN/ M2			-13,08 kn/m2	-21,50 kn/m2	-8,95 kn/m2	-10,29 kn/m2	22,96 kn/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE			-25,38%	-41,70%	-17,37%	-19,97%	44,53%
	ULAZI U PRORAČUN			DA	NE	DA	DA	NE
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE KN/ M2			38,46 kn/m2		42,59 kn/m2	41,25 kn/m2	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			171,21		80,17	105,92	
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	371,51	STANDARDNA DEVIJACIJA		9,64	21,75%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA KN/ M2	44,32 kn/m2						

8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
RUKAVAC	PERMANI	PUHARSKA	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI
189/4	4291	802/5	440	444	2565, 2568	1413/1
RUKAVAC DONJI	PUŽI	PUHARSKA	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI
189/4	4291	802/5	440	444	2565, 2568	1413/1
RUKAVAC DONJI	PUŽI	PUHARSKA	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI
ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
60.269,44 kn	15.000,00 kn	314.502,28 kn	687.928,68 kn	156.773,19 kn	75.247,03 kn	302.491,92 kn
960,00 m2	309,00 m2	5220,00 m2	2407,00 m2	740,00 m2	1575,00 m2	1200,00 m2
62,78 kn/m2	48,54 kn/m2	60,25 kn/m2	285,80 kn/m2	211,86 kn/m2	47,78 kn/m2	252,08 kn/m2
09.09.2020.	19.04.2021.	22.12.2020.	09.01.2020.	28.04.2021.	03.02.2022.	12.10.2020.
PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji	PPU Grada Opatija	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji	PPU Grada Opatija
/	/	/	/	/	/	/
Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište
4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.
RUKAVAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	PERMANI - ŠUMA	OPATIJA - GOSPODARSKA ŠUMA	MATULJI GRAĐEVINSKO PODRUČJE	MATULJI GRAĐEVINSKO PODRUČJE	MATULJI GRAĐEVINSKO PODRUČJE	OPATIJA ZAŠTITNA ŠUMA
DA	DA	DA	NE	NE	DA	NE
			ZNATNO VEĆA CIJENA	ZNATNO VEĆA CIJENA		ZNATNO VEĆA CIJENA
126,91	134,34	127,61			142,51	
1,12	1,06	1,12			1,00	
70,50 kn/m2	51,50 kn/m2	67,28 kn/m2			47,78 kn/m2	
18,95 kn/m2	-0,05 kn/m2	15,74 kn/m2			-3,77 kn/m2	
36,77%	-0,10%	30,53%			-7,31%	
NE	DA	NE			DA	
	51,50 kn/m2				47,78 kn/m2	
	0,00				14,21	
JACIJA		19,27				

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI ZA 2021. GODINU ZA PODRUČJE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE

5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
971	95.416.772,94 kn	25,15 kn/m ²	3,33 €/m ²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	464	71,33 kn/m ²	9,43 €/m ²
1000 - 2000 m ²	182	51,47 kn/m ²	6,81 €/m ²
2000 - 4000 m ²	134	48,01 kn/m ²	6,35 €/m ²
4000 - 6000 m ²	37	17,94 kn/m ²	2,37 €/m ²
6000 - 8000 m ²	32	16,47 kn/m ²	2,18 €/m ²
8000 - 10000 m ²	28	12,10 kn/m ²	1,60 €/m ²
više od 10000 m ²	94	17,28 kn/m ²	2,28 €/m ²

5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BAKAR	14,49 kn/m ²	1,92 €/m ²
BAŠKA	87,94 kn/m ²	11,63 €/m ²
CRES	16,18 kn/m ²	2,14 €/m ²
CRIKVENICA	189,23 kn/m ²	25,03 €/m ²
ČABAR	6,87 kn/m ²	0,91 €/m ²
DOBRINJ	26,57 kn/m ²	3,51 €/m ²
FUŽINE	28,44 kn/m ²	3,76 €/m ²
JELENJE	6,56 kn/m ²	0,87 €/m ²
KASTAV	61,60 kn/m ²	8,15 €/m ²
KLANA	9,32 kn/m ²	1,23 €/m ²
KOSTRENA	60,62 kn/m ²	8,02 €/m ²
KRALJEVICA	63,27 kn/m ²	8,37 €/m ²
KRK	52,47 kn/m ²	6,94 €/m ²
LOKVE	44,69 kn/m ²	5,91 €/m ²
LOPAR	126,87 kn/m ²	16,78 €/m ²
LOVRAN	29,84 kn/m ²	3,95 €/m ²
MALI LOŠINJ	25,86 kn/m ²	3,42 €/m ²

MALINSKA-DUBAŠNICA	31,29 kn/m ²	4,14 €/m ²
MATULI	13,34 kn/m ²	1,76 €/m ²
MOŠĆENIČKA DRAGA	106,45 kn/m ²	14,08 €/m ²
MRKOPALJ	52,32 kn/m ²	6,92 €/m ²
NOVI VINODOLSKI	45,03 kn/m ²	5,96 €/m ²
OMIŠALJ	34,92 kn/m ²	4,62 €/m ²
OPATIJA	24,69 kn/m ²	3,27 €/m ²
PUNAT	12,86 kn/m ²	1,70 €/m ²
RAB	7,27 kn/m ²	0,96 €/m ²
RAVNA GORA	28,15 kn/m ²	3,72 €/m ²
RIJEKA	9,13 kn/m ²	1,21 €/m ²
SKRAD	3,36 kn/m ²	0,44 €/m ²
VINODOLSKA OPĆINA	24,48 kn/m ²	3,24 €/m ²
VIŠKOVO	32,38 kn/m ²	4,28 €/m ²
VRBNIK	20,48 kn/m ²	2,71 €/m ²
VRBOVSKO	4,57 kn/m ²	0,60 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	971	
UKUPNO U ZKC:	971	

4. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, zemljišta u naselju Rukavac, upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija, zk.ul 588 k.o.Rukavac Gornji, razumno predstavlja iznos od:

176.000,00 kn (23.414,68 €)

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).

ZA DAN 25.06.2022. 1EUR : 7,516652 kn

Rijeka, 27.06.2022.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 100/12, 100/18, 67/19, 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- VidiPlan - Preglednik prostornih planova (<https://vidiplan.pgz.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- E-Nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

PRILOZI

- fotodokumentacija
- izvadak iz zemljišne knjige
- prijepis posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- izjava o neovisnosti i nepristranosti
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

Prilog 1: Fotodokumentacija







Prilog 2: izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 22.06.2022. 22:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320102, RUKAVAC GORNJI

Broj ZK uložka: 588

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6797/2012
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1257/1	PAŠNJAK			3969	
		UKUPNO:			3969	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRADITELJ D.D. , MATULJI, TRG M. TITA BR. 9		
2.1	Zaprimljeno, 31.kolovoza 1998. br.Z-2048/98 Temeljem čl.111 st.1 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježen je odbijeni prijedlog predlagatelja GRAMAT d.d. Rijeka za upis zabilježbe spora na nekretninama u A	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 27.01.2003. broj Z-283/03 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Rijeci St.105/02 od 23. siječnja 2003. i od 23.prosinca 2003. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Graditelj d.d. Matulji	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.06.2022.

Prilog 3: Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
OPATIJA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.06.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUKAVAC GORNJI (Mbr. 320102)
Posjedovni list: 511

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"GRADITELJ" D.D., TRG M.TITA 9, MATULJI	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1257/1	UMEJAK PRED KUĆUN	3969	7		
			PAŠNJAK	3969			
Ukupna površina katastarskih čestica				3969			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Prilog 4: Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATIJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. RUKAVAC GORNJI, 320102
k.č. br.: 1257/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 23.06.2022

Prilog 5: Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.**

Prilog 6: Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-227/2020-2
Rijeka, 12. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 2. studenoga 2020. godine obratila se Jasminka Lilić iz Rijeke, sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: policu osiguranja, elektronički zapis o radnom odnosu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, rješenje iz prethodnog mandata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan:
IKA MOHOROVIĆ
Vrijeme potpisivanja:
12-11-2020
14:33:03

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJEI
2.5.4.97=#130D485238373835393634393537
L=RIJEKA
S=MOHOROVIC
G=IKA
CN=IKA MOHOROVIC

Broj zapisa: **1789a-bcef6**

Kontrolni broj: **0c139-767f4-1907d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,
Trgovački sud u Rijeci potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.