

PROCJEMBENI ELABORAT 114/22-PR



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **51211 Matulji, Sunčani brijeg, zk.č. 2209/4 k.o. Matulji**

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o., Radnička 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.

Demetrova 6, Rijeka

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva

i procjene nekretnina



Rijeka, travanj 2022. godine

VLASNIK:

Prema priloženom z.k. izvratku

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Koordinate:

Adresa:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK Katastarska općina:

Općinski sud u

Katastarska čestica:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda nekretnine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

Građevinsko zemljište

45°35'71.7"N 14°32'09.03"E

51211 Matulji, Sunčani brijeg, zk.č. 2209/4 k.o.
Matulji

3223

2209/4

Matulji

Rijeci

2209/4

Matulji

Građevinsko zemljište

19.4.2022

Određivanje tržišne vrijednosti

Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu :

Građevinsko zemljište

zk.č. 2209/4 k.o. Matulji, upisano u zk.ul. 3223

iznosi :

80.000,00 kn

ili po tečaju

1 € = 7,559207 kn

10.537,20 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promjenu vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Imenovanje procjenitelja



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA**

Žrtava fašizma 7
Broj: 4 Su-9/2019

Broj:
Rijeka, 16. srpnja 2020.

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu Franke Romčević Prgić za imenovanje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

FRANKA ROMČEVIĆ PRGIĆ, mag.ing.aedif. iz Rijeke, Demetrova 6, OIB: 52852358103, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Franka Romčević Prgić radi imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložila potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovane i nakon izvršenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdio da je Franka Romčević Prgić hrvatska državljanka, da posjeduje potrebnu školsku spremu, da ima traženo radno iskustvo u struci nakon završenog školovanja, da nema zapreka za prijam u državnu službu, da je obavila stručnu obuku, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Slijedom gore navedenog, a zbog potrebe za stalnim sudskim vještakom navedene stručnosti, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. Franki Romčević Prgić iz Rijeke, Demetrova 6 (e-mail: info@bimconsult.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o identifikaciji nekretnine, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Građevinski propisi:

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

• Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

• Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20)

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz BZP-a od 18.04.2022.g.-neslužbena verzija
2. Izvod iz katastarskog plana od 19.4.2022. - neslužbena verzija

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: građevinskog zemljišta u Matuljima, Sunčani brijeg, zk.č. 2209/4 k.o. Matulji, upisano u zk.ul. br. 3223, a radi potreba Naručitelja.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 19.4.2022

Datum očevida: 19.4.2022

Datum kakvoće: 19.4.2022

Datum vrednovanja: 19.4.2022

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o identifikaciji nekretnine i lokaciji

ISKAZ PREDMETNE PARCELE - UPIS BZP- ZEMLJIŠNE KNJIGE I U KATASTAR

z.k. uložak	ZK katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
				z.k.
3223	Matulji	2209/4	Šaletovo, dvorište	507,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):				507,00
POVRŠINA PREMA BZP-ZK odjel Opatija SVEUKUPNO (m ²):				507,00

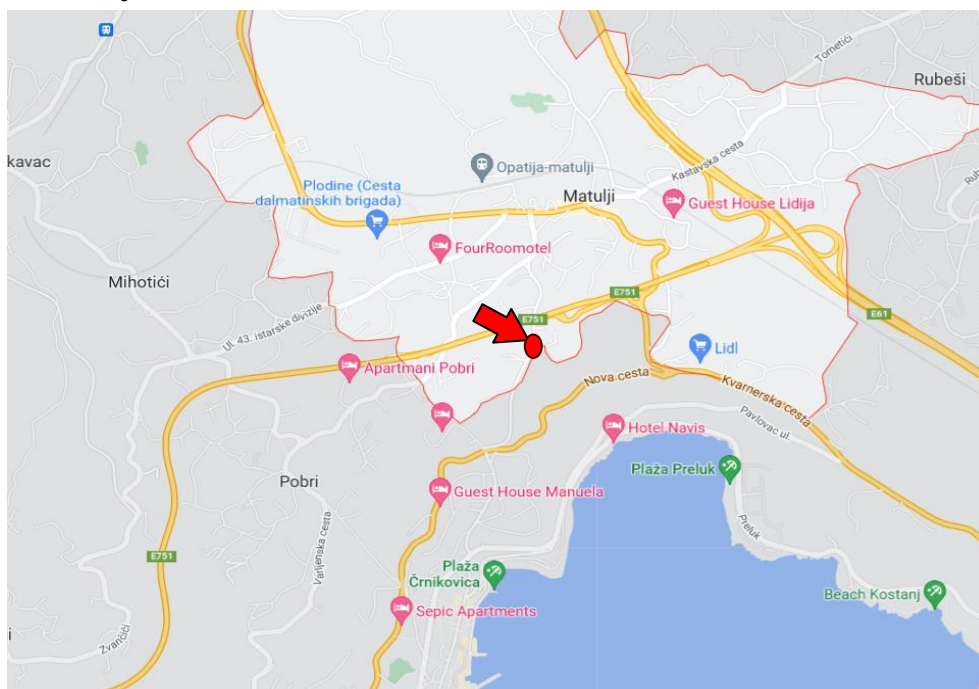
BZP-odjel za katastar	Katastarska općina (k.o.)	kat.čest.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
				katastar
3223	Matulji	2209/4	Šaletovo, dvorište	507,00
POVRŠINA UKUPNO BZP-odjel za katastar nekretnina (m ²):				507,00

Upis u BZP - ZK odjel Opatija i BZP -odjel za katastar je usklađeno.

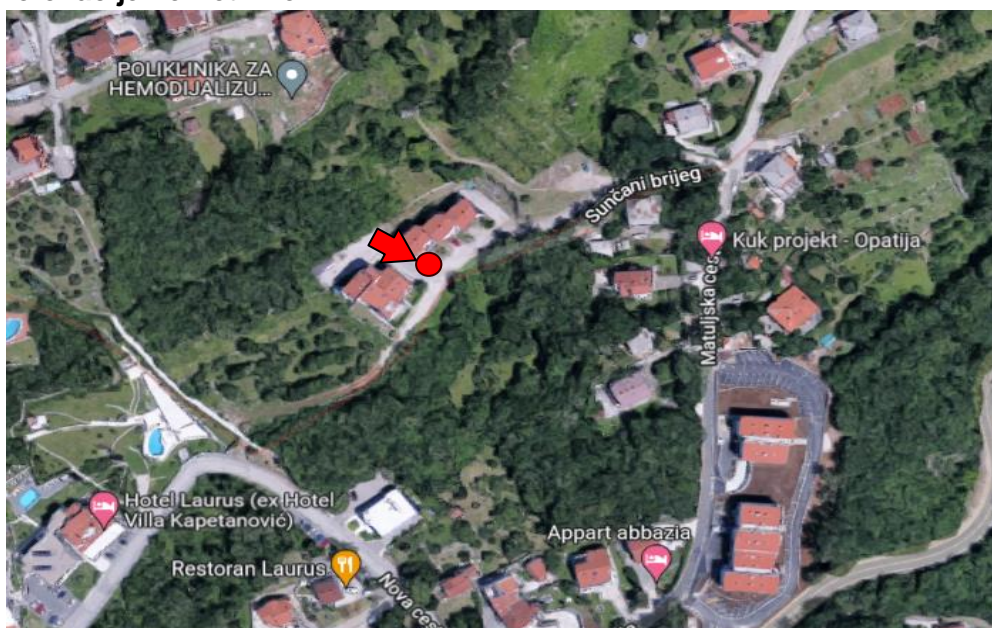
LOKACIJA

Općina Matulji nalazi se u krajnjem sjeverozapadnom dijelu Primorsko-goranske županije, u blizini Opatije i Kastva. Dio Općine Matulji se nalazi u opatijskom zaleđu, dok se drugi dio nalazi na Ćićariji tako da su Matulji općina u Primorsko-goranskoj županiji, no zemljopisno gledano nalaze se u srcu Istre. Matulji, grad i općinsko središte, nalazi se na državnoj cesti (D3) Rijeka–Trst, na raskrižju za Opatiju i Tunel Učku, odn. na željezničkoj pruzi Rijeka–Pivka, te državnoj cesti (D8) prema Sloveniji. To je dodirno područje kvarnerske regije i planinskoga zaleđa. Nekretnina je smještena u južnom dijelu općine Matulji, u graničnom području s Voloskom, u stambenom naselju Sunčani brijeg.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



Izvor: <https://www.google.com/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

Predmet procjene je zemljište k.č.br. 2209/4 k.o. Matulji, za koje su prema DPU 7 stambene zone "Puhari", Općina Matulji, SN PGŽ br. 33/06, definirani urbanistički uvjeti:

Prema karti 1. nekretnina se nalazi u stambenom i mješovitom dijelu naselja, a u obuhvatu javno-parkirnih površina, kolno-pješačkih površina i unutar površina stambenih (ostalih ulica).

Prema karti 41. nekretnina se nalazi unutar zone stambenih ulica, javnog parkirališta i kolno-pješačkih puteva.

Nomenklatura-oznaka čestica u DPU 7 stambene zone Puhari, Općina Matulji, SN PGŽ br. 33/06 razlikuje se od oznake u katastarskom operatu.

Nekretnina je identificirana usporedbom stanja na terenu sa ucrtanim u katastar i provjerom sa grafikom ucrtanja DPU 7 stambene zone Puhari.

U naravi parcela je neasfaltirani i neuređeni prilazni put do izgrađenih stambenih zgrada. Nepravilnog je oblika i dijelom poravnatog terena (radi mogućnosti prolaza vozila).

Pristup do parcele je direktno s javne površine k.č.br. 2217 k.o. Matulji i k.č.br. 1091 k.o. Volosko - put, javno dobro.

Nekretnina ima upisanu zabilježbu o pravu stvarne služnosti provoza motornim vozilom i prolaza pješice za k.č.br. 2209/1, 2, 3, 5, 6, 7 sve k.o. Matulji.

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu površinu:	DA
Vodovod	DA
Kanalizacija	NE
Elektroopskrba	NE
Plin	NE
DTK	NE

Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:

Druga kategorija

Zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može se ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje

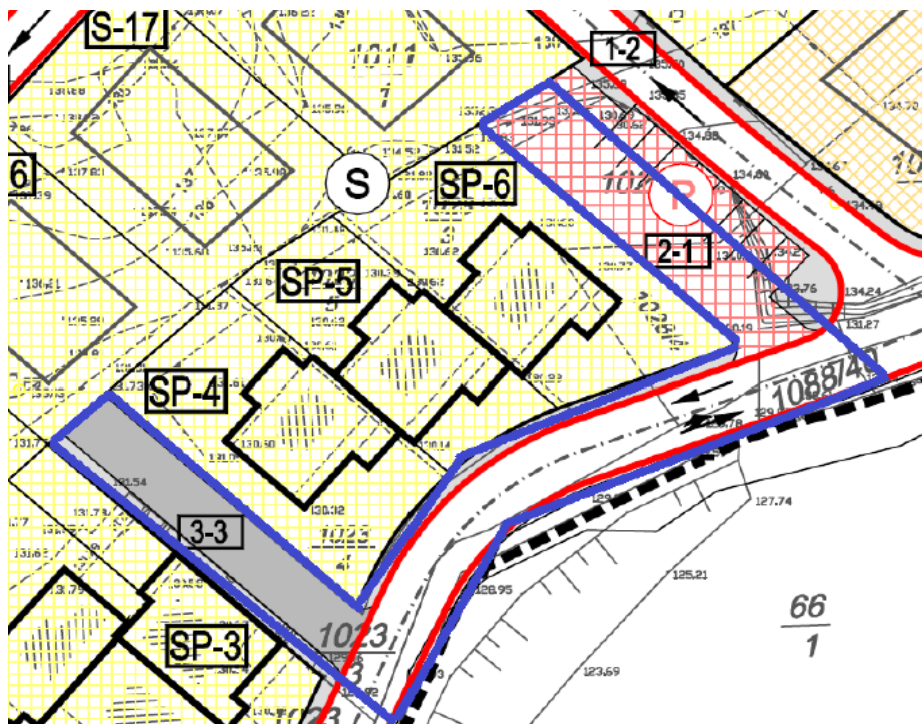
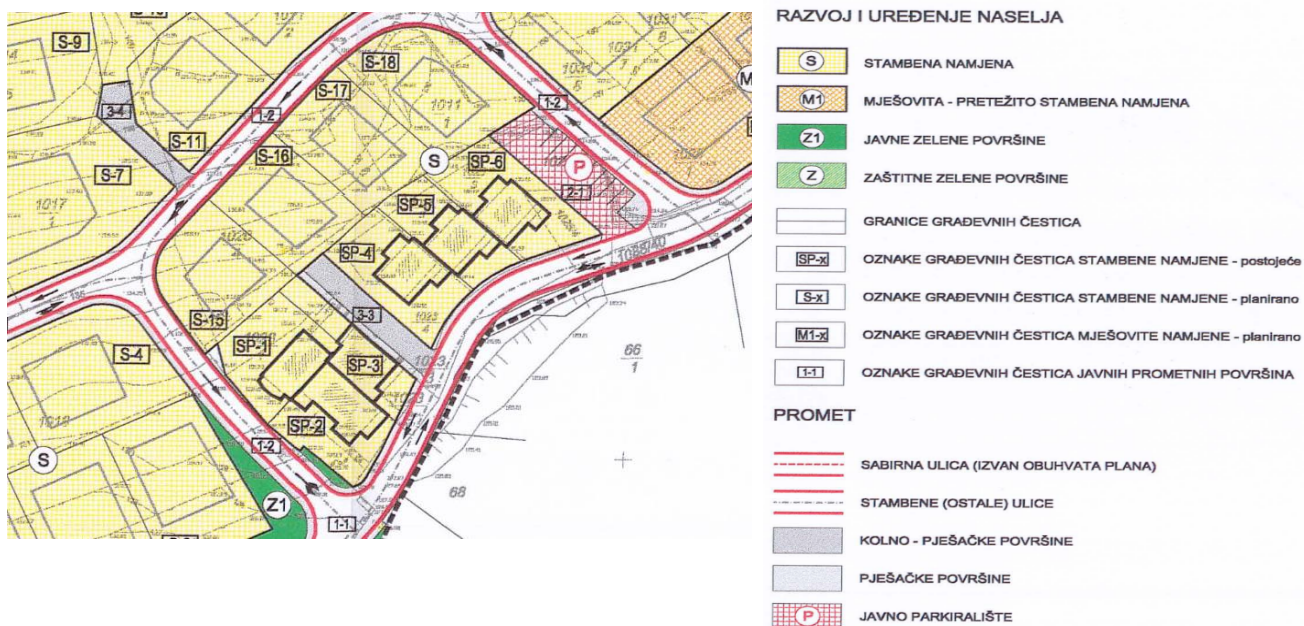
Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima usporedivih zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Općina Matulji, Detaljni plan uređenja 7. stambene zone »Puhari« SN PGŽ 2006-33



Procjembeni elaborat 114/22-PR

5. Prikaz površina

z.k. uložak	ZK katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
				z.k.
3223	Matulji	2209/4	Šaletovo, dvorište	507,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):				507,00

Upis u BZP - ZK odjel Opatija i BZP - odjel za katastar je usklađeno.

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina parcele m ² :	507,00
Površina predmeta procjene - m ² :	507,00
Vrsta:	građevinsko
Mjera:	N
Kategorija:	2.
Lokacija:	51211 Matulji, Sunčani brijeg, zk.č. 2209/4 k.o. Matulji
Dan vrednovanja:	19.4.2022

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa.

U nadolazećem razdoblju očekuje se usporavanje gospodarskog rasta. Procjenjuje se će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %.

Hrvatska postiže dobre rezultate u područjima obuhvaćenim UN-ovim ciljevima održivog razvoja. Hrvatska je postigla znatan napredak u ostvarenju cilja održivog razvoja br. 8 (Pristojna radna mjesta i gospodarski rast) s nizom pokazatelja koji se približavaju prosjeku EU-a.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.2.2020.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2019. godini ukupno je izgrađena 5.521 zgrada, od čega je izgrađeno 4.316 stambenih i 1.205 nestambenih zgrada (Državni zavod za statistiku, 2020). Usporede li se ti podaci s 2018. godinom, u 2019. godini se uočava rast ukupnog broja izgrađenih zgrada za 11,9 posto, rast broja izgrađenih stambenih zgrada za 12,8 posto te rast izgradnje nestambenih zgrada za 8,7 posto.

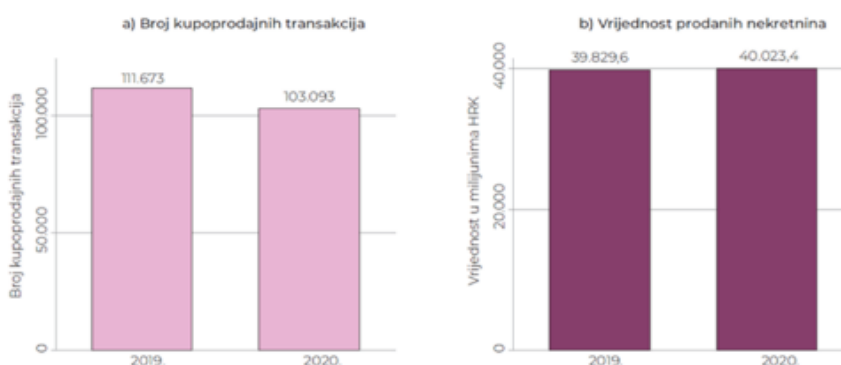
Promotri li se međugodišnje kretanje izgradnje po vrstama nestambenih zgrada u 2019. godini, najveći rast u odnosu na 2018. godinu zabilježen je kod uredskih zgrada (48,4 posto), zatim kod industrijskih zgrada i skladišta (22,1 posto), zgrada za kulturno-umjetničku djelatnost, zabavu, obrazovanje i zdravstvenu zaštitu (20,8 posto) te kod zgrada za trgovinu na veliko i malo (17,1 posto).

Međugodišnji rast izgradnje bilježe i zgrade za promet i komunikaciju, i to za 3,3 posto.

U odnosu na godinu ranije u 2019. godini zabilježen je pad izgradnje hotela i sličnih zgrada, i to za 11,3 posto te pad izgradnje ostalih nestambenih zgrada, za 3,4 posto.

Na tržištu nekretnina u 2020. godini ostvarene su 103.093 kupoprodajne transakcije, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja pad od 7,7 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 34.322, što čini 33,3 posto ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 23.564, odnosno 22,9 posto od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 16.215 (15,7 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 13.825, što je činilo 13,4 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2020. godine.

Slika 2.1: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini



***Izvor: Publikacija "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske : 2020", Ekonomski institut Zagreb, od srpnja 2021, HNB, [www.https://repozitorij.eizg.hr/](https://repozitorij.eizg.hr/)**

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije u prometu nekretnina prema Zakonu NN78/15 i Pravilniku NN105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina zemljišta

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) 4302169

Lokacija: Matulji

Datum ugovora: 17.6.2020

ICSN: 126,30

K.č.: 1256

K.o.: Mihotići

Površina: 66,00 m²

Cijena: 2.185,36 €

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,550252

Cijena po m²: 33,11 €

Namjena zemljišta prema prostornom planu: N

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1300644
Datum pregleda		19.4.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4302169
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		20.08.2020
Površina u prometu		66,00
Vrijednost nekretnine (KN)		16.500,00
Datum ugovora		17.06.2020
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		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) 3887247

Lokacija: Matulji, Rukavac

Datum ugovora: 22.8.2018

ICSN: 100,51

K.č.: 2006/8

K.o.: Kućeli

Površina: 887,66 m²

Cijena: 31.000,00 €

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,4097

Cijena po m²: 34,92 €

Namjena zemljišta prema prostornom planu: N

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1112034
Datum pregleda		19.4.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3887247
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		887,66
Vrijednost nekretnine (KN)		229.699,42
Datum ugovora		22.08.2018
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		25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		KUĆELI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) 4657993**Lokacija:** Matulji**Datum ugovora:** 14.5.2021**ICSN:** 134,34**K.č.:** dio 1042**K.o.:** Matulji**Površina:** 29,39 m²**Cijena:** 1.294,84 €

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,520412

Cijena po m²: 44,06 €**Namjena zemljišta prema prostornom planu:** N

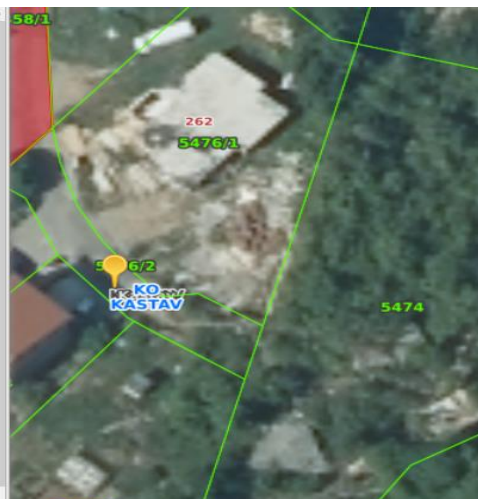
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1595952
Datum pregleda	19.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4657993
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2022
Površina u prometu	29,39
Vrijednost nekretnine (KN)	9.737,72
Datum ugovora	14.05.2021
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-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

**Usporedba 4 ID Nekretnine (PU) 4446488****Lokacija:** Kastav, Spinčići**Datum ugovora:** 4.3.2021**ICSN:** 132,80**K.č.:** 5056/2**K.o.:** Kastav**Površina:** 913,25 m²**Cijena:** 34.444,08 €

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,476297

Cijena po m²: 37,72 €**Namjena zemljišta prema prostornom planu:** N

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1410565
Datum pregleda	19.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4446488
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.03.2021
Površina u prometu	913,25
Vrijednost nekretnine (KN)	257.514,16
Datum ugovora	04.03.2021
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-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KASTAV - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N1 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA


**Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje****ICSN:** 142,51

8.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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: <https://www.dzs.hr/>

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Matulji	2.185,36	126,30	142,51	1,1283	2.465,84	37,36
Matulji, Rukavac	31.000,00	100,51		1,4179	43.953,93	49,52
Matulji	1.294,84	134,34		1,0608	1.373,59	46,74
Kastav, Spinčići	34.444,08	132,80		1,0731	36.962,54	40,47

8.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

8.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

zk.č. 2209/4 k.o. Matulji	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	zk.č. 2209/4 k.o. Matulji	Matulji	Matulji, Rukavac	Matulji	Kastav, Spinčići
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	2.465,84	43.953,93	1.373,59	36.962,54
Površina zemljišta	507,00	66,00	887,66	29,39	913,25
Cijena po metru kvadratnom	43,52	37,36	49,52	46,74	40,47
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	prosječna	slična	bolja	slična	bolja
Prilagodba	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m ²	45,77	37,36	54,47	46,74	44,52
Veličina zemljišta	507,00	66,00	887,66	29,39	913,25
Prilagodba	1,00	0,80	1,00	0,80	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	41,57	29,89	54,47	37,39	44,52
Oblik zemljišta	prosječan	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	41,57	29,89	54,47	37,39	44,52
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	41,57	29,89	54,47	37,39	44,52
Kategorija zemljišta	2.	2.	2.	2.	2.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	41,57	29,89	54,47	37,39	44,52
Cestovni pristup	prosječan	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	41,57	29,89	54,47	37,39	44,52
Komunalna infrastruktura	prosječna	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	41,57	29,89	54,47	37,39	44,52
Ostalo (poboljšice....)					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	41,57	29,89	54,47	37,39	44,52
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-20%	10%	-20%	10%
Indikator vrijednosti po m²	41,57	29,89	54,47	37,39	44,52

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			11,68	-12,90	4,18	-2,95
Odstupanje od prosjeka u postotku:			28%	31%	10%	7%
Kvadrat odstupanja:			136,37	166,45	17,45	8,73
Standardno odstupanje:	9,07	22%	zadovoljava	nezadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	18,14	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta 2. kat. po poredbenoj metodi ukupno:	21.074,40 €
--	--------------------

8.5. Izračun odbitaka i dobitaka

Prilikom očevida na predmetnoj parceli nisu zamijećeni postojeći objekti.

ODBICI:

- | | |
|---|--------|
| 1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4)) | 0,00 € |
| 2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4)) | |
| Odvodnja | 0,00 € |
| Vodovod | 0,00 € |
| DTK i stupovi rasvjete | 0,00 € |
| 3. Odbitak zbog troškova uklanjanja otpada | 0,00 € |

DOBICI:

- | | |
|-----------------------|--------|
| 1. Vodni doprinos | 0,00 € |
| 2. Komunalni doprinos | 0,00 € |
| 3. Priključci | 0,00 € |

Tržišna vrijednost: 21.074,40 €

Vrednovanje umanjjenja vrijednosti nekretnine opterećene pravom stvarne služnosti provoza motornim vozilom i prolaza pješice za k.č.br. 2209/1, 2, 3, 5, 6, 7 sve k.o. Matulji.

Koeficijent za preračunavanje vrijednosti zemljišta zbog zasnovanog prava služnosti puta preuzet je iz Priloga 2. Pravilnika NN 105/15 :

OPIS PRAVA			KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE u zoni stambene namjene (planske oznake S) i mješo- vite – pretežito stambene na- mjene (planske oznake M1)		KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE u zoni mješovite – pretežito po- slovne namjene (planske oznake M2) te u ostalim zonama namije- njenih gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K, I)	
Vrsta služnosti puta	Sadržaj ovlaštenja	Stupanj okrnjenosti	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje
Pravo staze	Hodati tom stazom te tako tuda k sebi puštati druge ljude	Ne postoji uopće ili je slabog intenziteta i opsega	10 – 30	0,10 – 0,30	10 – 20	0,10 – 0,20
Pravo kolnika (obuhvaća i pravo staze)	Voziti se po poslužnoj nekretnini jednom ili više zaprega, motornim vozilom i biciklom	Umjerenog je intenziteta i opsega	30 – 70	0,30 – 0,70	20 – 55	0,20 – 0,55
Pravo prometa u mirovanju (obuhvaća i pravo staze i pravo kolnika)	Parkirati motorna vozila i bicikle na poslužnoj nekretnini	Snažnog je intenziteta i opsega	70 – 80	0,70 – 0,80	55 – 80	0,55 – 0,80

Tržišna vrijednost neopterećenog zemljišta: koef. 21.074,40 €

Tržišna vrijednost prava služnosti puta: 21.074,40 x 50% 10.537,20 €

Tržišna vrijednost zemljišta opterećenog služnosti puta: 10.537,20 €

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

ZK kat.č.: 2209/4

ZK k.o.: Matulji

ZK ul.: 3223

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

80.000,00 kn

1€ = 7,559207 kn

10.537,20 €

20,78 €/m² Pz

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promjenu vlasništva.

Izrada:

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva

i procjene nekretnina

Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.

Demetrova 6, Rijeka



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Rijeka, travanj 2022. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva
i procjene nekretnina
Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.
Demetrova 6, Rijeka



Rijeka, travanj 2022. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE

ZEMLJIŠTE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 18.04.2022. 22:43

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 3223

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10395/2022
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2209/4	22	ŠALETOVO DVORIŠTE	507	
			UKUPNO:	507	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
DI-DOM D.O.O., OIB: 97572457966, SLAVIŠE VAJNERA ČIČE 14, 51000 RIJEKA		
1.2	Zaprimljeno 13.11.2017.g. pod brojem Z-44349/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. ST-1444/2016-14 08.11.2017, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 18.09.2020.g. pod brojem Z-23072/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U RIJECI POSL.BR.ST-1444/2016 18.09.2020, upisuje se zabilježba rješenja o prodaji nekretnine stečajnog dužnika upisanim u A.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/3223 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno, 15.prosinca 2004.bnr.Z-4086/04 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipoteke na nekretnini ES 960/04 od 2.prosinca 2004, koji ima snagu jav.bilj. akta br.OU-3411/2004, uknjiženo pravo zaloge na nekretnini u A, u iznosu od kunske protuvrijednosti EUR 1.550.000,00 s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom, u korist:	1.550.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA, GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 2067 OVE K.O.
1.2	Zaprimljeno 26.04.2019.g. pod brojem Z-12015/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 06.03.2019 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 1.1
3.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 27.10.2008. broj Z-5557/08 Temeljem ovosudnog rješenja od 17. listopada 2008., posl. br. Ovr - 446/08 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnini u A u iznosu od 526.628,32 kn sa zakonskim zateznim kamatama na iznos od 380.504,77 kn od dana dospeljeća 01.04.2008. pa do isplate po stopi od 18 % godišnje, a na iznos od 146.123,55 kn od dana dospeljeća 14. veljače 2006. do 31. prosinca 2007. po stopi od 15 % godišnje, a od 1. siječnja 2008. pa do isplate po stopi od 14 % godišnje sukladno Uredbi o visini stope zatezne kamate kao i troškova ovog postupka u iznosu od 5.270,00 kn u zakonsku zateznu kamatu po stopi od 14 % počev od dana donošenja rješenja pa do isplate, te event. daljnjih troškova postupka, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 52634238587, PODRUČNI URED RIJEKA	526.628,32 KN	
4.			
4.1	Zaprimljeno 27.10.2008. broj Z-5557/08 zabilježuje se ovršivost tražbine pod r.br. 1		
6.			
6.1	Zaprimljeno 20.06.2008. broj Z-3355/08 Ozn.Z-4775/15 Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015. g., uknjižuje se prava zaloge radi naplate novčane tražbine u iznosu od 1.980.000,00 kuna sa svim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovim sukladno predmetnom rješenju, sa prvenstvanim redom rješenja o ovrsi br. Ovr. 353/2008, za korist: MAJIĆ TRZUN DUBRAVKA, OIB: 63625747756, ZAGREB, TRG KRALJA TOMISLAVA 17	1.980.000,00 KN	
6.2	Zaprimljeno 20.06.2008. broj Z-3355/08 Ozn.Z-4775/15 Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015. g., zabilježuje se ovršivost tražbine pod r.br. 6.1.		ZABILJEŽBA
8.			
8.1	Zaprimljeno 24.03.2021.g. pod brojem Z-10635/2021 Temeljem ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti od 24. ožujka 2021. uknjižuje se pravo stvarne služnosti puta koje se sastoji od prava prolaza i provoza, te prava kolnika i to u cijeloj površini na teret kčbr. 2209/4, upisane u A kao poslužne nekretnine, a u korist svakodobnog vlasnika E-2 na kčbr. 2209/6, upisane u zkul. 2066 k.o. Matulji kao povlasne nekretnine.		
9.			
9.1	Zaprimljeno 07.06.2021.g. pod brojem Z-19030/2021 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, Temeljem Ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti od 22. ožujka 2021., uknjižuje se pravo stvarne služnosti puta koje se sastoji od prava prolaza i provoza, te prava kolnika i to u cijeloj površini poslužne nekretnine, na teret kčbr. 2209/4, upisano u zk. ul. 3223 k. o. Matulji, a u korist svakodobnog vlasnika povlasnih nekretnina, i to 1. etaža: 27/100, 2. etaža: 27/100, kčbr. 2209/1, upisano u zk. ul. 2071 k.o. Matulji, i to 1. etaža: 1/3, 2. etaža: 1/3, kčbr. 2209/5, upisano u zk. ul. 2068 k.o. Matulji, i to 4. etaža: 38/100, kčbr. 2209/2, upisano u zk. ul. 2067 k.o. Matulji, i to 1. etaža: 1/3, kčbr. 2209/6, upisano u zk. ul. 2066 k.o. Matulji.		SLUŽNOST
11.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 29.12.2021.g. pod brojem Z-41049/2021 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA STVARNE SLUŽNOSTI 16.12.2021, IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA 17.05.2019, uknjižuje se pravo stvarne služnosti puta prolaza i provoza te prava kolnika na teret kčbr. 2209/4 kao poslužne nekretnine i to u cijeloj površini iste, a za korist svakodobnog vlasnika povlasne nekretnine i to vlasnika na (E-1, E-3) kčbr. 2209/3 u z.k.ul. 2072 iste k.o.		
12.			
12.1	Zaprimljeno 28.01.2022.g. pod brojem Z-2506/2022 Na temelju ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti od 29.12.2021. uknjižuje se pravo stvarne služnosti puta koja se sastoji od prava prolaza i provoza, te prava kolnika i to u cijeloj površini poslužne nekretnine kč. br. 2209/4 u A, a u korist svakodobnog vlasnika povlasne nekretnine kčbr. 2209/7, upisane u zkul. 2065 k.o. Matulji.		
13.			
13.1	Zaprimljeno 25.03.2022.g. pod brojem Z-10328/2022 Na temelju Ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti od 04.03.2022., uknjižuje se pravo stvarne služnosti puta na teret kčbr. 2209/4 upisane u A, kao poslužne nekretnine u korist nekretnine upisane na 3 ETAŽI kčbr. 2209/1 upisane u zk.ul. 2071 ove k.o., kao povlasne nekretnine, a koja služnost se sastoji od prava prolaza i provoza, te prava kolnika i to u cijeloj površini poslužne nekretnine sukladno navedenom Ugovoru.		STVARNA SLUŽNOST
14.			
14.1	Zaprimljeno 25.03.2022.g. pod brojem Z-10395/2022 Na temelju Ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti od 04.03.2022., uknjižuje se pravo stvarne služnosti puta na teret kčbr. 2209/4 upisane u A kao poslužne nekretnine, a u korist svakodobnog vlasnika nekretnine na 3. ETAŽI:1/6 i na 4. ETAŽI:1/6, kčbr. 2209/6 upisane u zk.ul. 2066 k.o. Matulji, kao povlasnih nekretnina, a koja služnost se sastoji od prava prolaza i provoza te prava kolnika, i to u cijeloj površini poslužne nekretnine sukladno navedenom Ugovoru.		STVARNA SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.04.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATIJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MATULJI, 319961
k.č. br.: 2209/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 19.04.2022