



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 27.06.2020. 22:41

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 2065

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6905/2020
Aktivne plombe: Z-8402/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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/m ²	PPR
1.	2209/7	22	MATULJSKA CESTA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, MATULJI, MATULJSKA CESTA 19F	397 286 111	
		UKUPNO:		397	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 02.01.2019.g. pod brojem Z-123/2019 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST DGU, PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OPATIJA, KLASA: UP/I-932-07/18-02/323 31.12.2018, RJEŠENJE PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR RIJEKA, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OPATIJA, KLASA: UP/I 932-07/18-02/323 06.12.2018, i čl. 149. Zakona o gradnji, zabilježuje se da je za građevinu - stambenu zgradu sagrađenu na zč. br. 2209/7, upisanoj u A, priloženo Rješenje o izvedenom stanju tijela nadležnog za graditeljstvo, Klasa: UP/I-361-03/13-12/680, Urbroj: 2170/1-03-06/3-16-10 od 01.06.2016., izdano od PGŽ, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, koje je odloženo u predmetu Odjela za katastar nekretnina Opatija, Klasa: 932-06/18-02/226, RN-39/2018.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 1186/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) S2 u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, kuhinje i dnevnog boravka i kupaonice ukupne površine stana 25,44 m ² , u elaboratu označen crvenom bojom. DI-DOM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97572457966, SLAVIŠE VAJNERA ČIČE 14, 51000 RIJEKA	
3.4	Zaprimljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-36035/2019 Prvenstveni red upisa: Z-44349/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, 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 3 (3.3)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13. Na suvlasnički dio: 3 (1186/10000)			
13.1	Zaprimljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-36035/2019 Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2065 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.07.2008. broj Z-3607/08 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju ES 672/08-1 od 03.srpnja 2008. br.OV-16420/2008 od 07.srpanj 2008.uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A u iznosu od 1.550.000,00 EUR-a sa pripadajućim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima sve sukladno predmetnim Ugovorom, za korist:	1.550.000,00 EUR	
13.2	Zaprimljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-36035/2019 Prvenstveni red upisa: 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		
13.3	Zaprimljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-36035/2019 Prvenstveni red upisa: Z-16998/2019 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, zabilježuje se prigovor Marije Serdar, Opatija, Matuljska cesta 14, na rješenje posl.br. Z-12015/19.		
14. Na suvlasnički dio: 3 (1186/10000)			
14.1	Zaprimljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-36035/2019 Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2065 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno,15. prosinca 2004.bnr.Z-4086/04 Sporedna hipoteka! 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 zaloga na nekretnine 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	GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 2067 K.O. MATULJI
14.2	Zaprimljeno 04.03.2020.g. pod brojem Z-6905/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, uknjižba prijenosa prava zaloga zaprimljenog 15.prosinca 2004.bnr.Z-4086/04 u korist Erste & Steiermärkische Bank D. D., OIB: 23057039320, iz Jadranski Trg 3/A, Rijeka temeljem ugovora o okvirnom inosu zaduženja i osiguranju hipoteke na nekretnini ES 960/04 od 2.prosinca 2004. u ,za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 14.1
15. Na suvlasnički dio: 3 (1186/10000)			
15.1	Zaprimljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-36035/2019 Prvenstveni red upisa: Z-4775/2015 Zaprimljeno 20.06.2008. broj Z-3355/08 Ozn.Z-4775/15 Temeljem ovisudnog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., uknjižuje se prava zaloga 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	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
15.2	Zaprimljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-36035/2019 Prvenstveni red upisa: Z-4775/2015 Zaprimljeno 20.06.2008. broj Z-3355/08 Ozn.Z-4775/15 Temeljem ovisudnog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., zabilježuje se ovršivost tražbine pod r.br. 7.1.		ZABILJEŽBA
16. Na suvlasnički dio: 3 (1186/10000)			
16.1	Zaprimljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-36035/2019 Prvenstveni red upisa: Z-4775/2015 Zaprimljeno 05.04.2011. broj Z-3172/11 Ozn. Z-4775/15 Temeljem ovisudnog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., uknjižuje se pravo zaloga radi naplate novčane tražbine u iznosu od 60.169,56 kuna sa svim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, sa prvenstvenim redom rješenja o ovrsi br. Ovr-287/2011, za korist: OPĆINA MATULJI, OIB: 23730024333, MATULJI, TRG M.TITA 11	60.169,56 KN	
16.2	Zaprimljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-36035/2019 Prvenstveni red upisa: Z-4775/2015 Zaprimljeno 05.04.2011. broj Z-3172/11 Ozn. Z-4775/15 Temeljem ovisudnog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., zabilježuje se ovršivost tražbine pod r. br. 8.1.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.06.2020.

PROCJEMBENI ELABORAT 2019/09C 99



NEKRETNINA: **STAN**
LOKACIJA: **MATULJSKA CESTA 19F, MATULJI**
vlasnik: DI-DOM D.O.O. RIJEKA, SL. VAJNERA ČIČE 14

NARUČITELJ: **B2 KAPITAL d.o.o.**
Radnička cesta, br. 41
10 000 Zagreb

SVRHA: **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

PROCJENITELJ: Bernard Mahečić, Nova cesta 52, Zagreb

Zagreb, 05. rujan 2019.

0. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA		
Naručilatelj procjene:	B2 KAPITAL d.o.o.	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	51211 Matulji
	Naziv ulica i k.br.	MATULJSKA CESTA 19F
	Gradska četvrt	Matulji
	Zemljopisne koordinate	
Tip nekretnine:	Stan u zgradi	
Namjena nekretnine:	Stambena	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	2065
	poduložak:	nije provedeno u zk
	zk. čestica, br.:	2209/7
	katstarska općina:	MATULJI
Katastar	posjedovni list, br:	2065
	k. čestica, br.:	2209/7
	katstarska općina:	MATULJI
Katnost:	pr / pr+2	
Pripadak:		
Površina zemljišta [m ²]:	397,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:	25,44	
Tržišna vrijednost nekretnine:	30.000,00 €	
Legalitet:	nije poznato	
Odobrenje za građenje:	DA	
Uporabna dozvola:	nije poznato	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje:	2007	
Godina adaptacije:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-78/17
Zagreb, 30. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16).

riješio je

Bernard Mahečić, diplom.arh. iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

- O tome obavijest:
1. Bernard Mahečić
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

PROCJEMBENI ELABORAT

SADRŽAJ:

0. SAŽETAK
 - IMENOVANJE
1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE
2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA
3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
 - Gospodarsko stanje u RH
 - Tržište nekretnina na području RH
7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE
8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
9. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK
10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
11. PRILOZI
 - fotografije
 - zk izvadak
 - posjedovni list

1. POPIS PRIMJENJENIH 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, 20/17)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

● 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 100/12)

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)

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)

● Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/2014)

● HRN ISO 9836:2002 STANOVI I GARAŽE dardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora HNORM U.C2.100 površine i zapremine zgrada

● Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

● Važeći građevinski normativi i propisi u RH

● Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Napomena:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, javno dostupni podaci i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

2. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi stan, koja se nalazi u ulici MATULJSKA CESTA 19F, MATULJI.

Zemljišni odjel Suda						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
2209/7	2065	nije provedeno u zk	MATULJI	stambena zgrada, dvorište	397,00		2209/7	MATULJI	2065

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: **05.08.2018.**

DAN KAKVOĆE: **05.09.2019.**

DAN VREDNOVANJA: **05.09.2019.**

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija: - izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 2065, k.o. Matulji, Zemljišnoknjižnog odjela Opatija, Općinskog suda u Rijeci, od 3.9.2019. godine,
- posjedovni list, br. 2065, k.o. Matulji, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija, od 3.9.2019. godine.

Projektna dokumentacija	priložena
Građevinska dozvola	postoji, priložena
Uporabna dozvola	nije priložena

Stanje u zemljišniku i katastru je usklađeno.

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.

Nekretnina je u uporabljivom stanju.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA

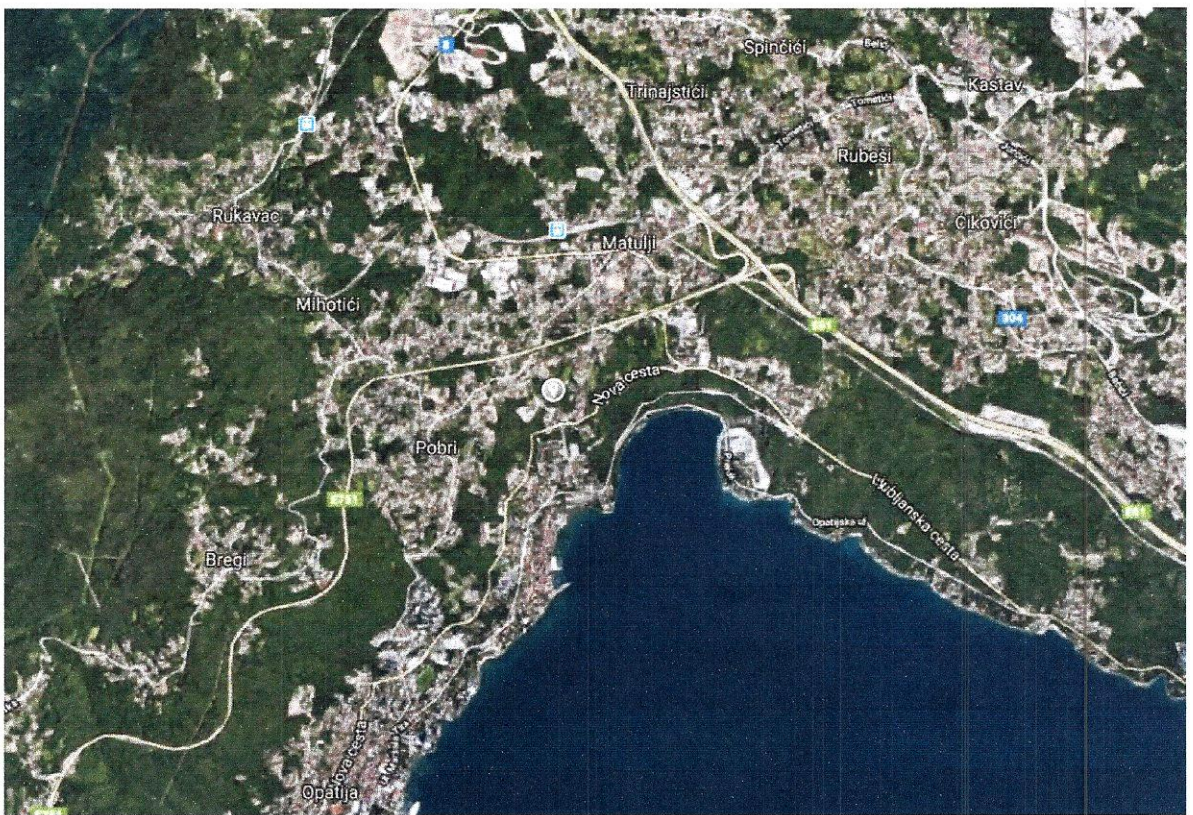
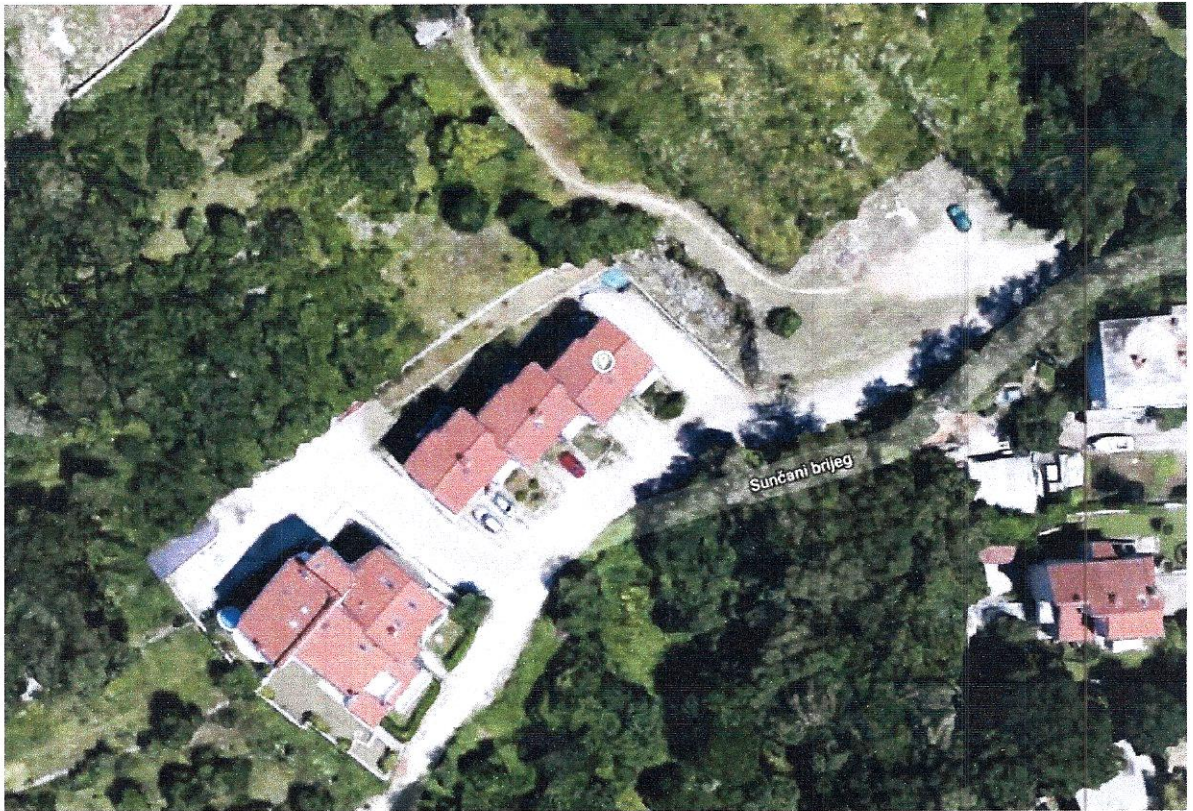
Nalazi se uz sporednu cestu koja izlazi na glavnu cestu.

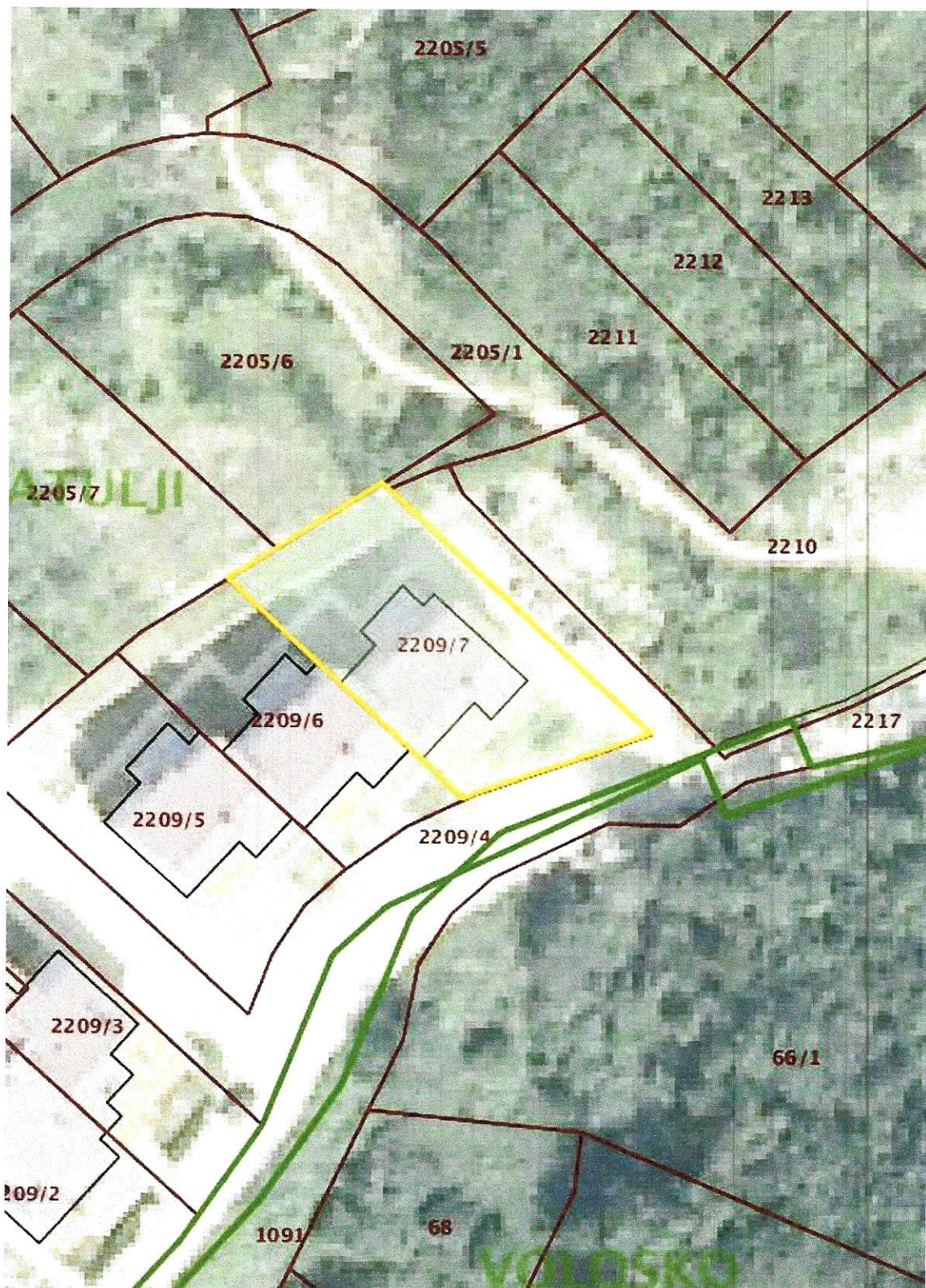
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Matulji su općina u Primorsko-goranskoj županiji, udaljena cca 10 km sjeverozapadno od Rijeke i u blizini Opatije. Prema posljednjem popisu stanovništva iz 2011. godine općina je imala 11.246 stanovnika.

Nekretnina je u naravi stan u prizemlju stambene zgrade koji nije uknjižen kao posebni dio zgrade, ukupne površine 25,44 m². Stan se sastoji od hodnika, kuhinje i dnevnog boravka te kupaoalice. Stambena zgrada je katnosti prizemlje i dva kata. Objekt je okružen zgradama slične katnosti i namjene. Pristup objektu omogućen je asfaltiranom prometnicom. Parkiranje je omogućeno na parkirališnim površinama u okolici zgrade.

Godina izgradnje: 2007.





4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- Revizija procjene vrijednosti nekretnine, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., 07.11.2014.
- Plan posebnih dijelova građevine, Ivan Vučemil, stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina, 26.06.2019.
- zk izvadak

ZATEČENO STANJE

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 05.08.2018.
Pristup nekretnini je izravno s javne površine.

STANJE NEKRETNINE

Razina održavanja zgrade je zadovoljavajuća. Razina održavanja stana nije poznata.

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS

Godina gradnje:	2007
Godina adaptacije:	///
Katnost građevine:	pr / pr+2
Namjena po etažama:	Stambeno
Uporaba građevine:	Građevina se koristi.
Pripadak:	

Konstrukcija zgrade

Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	nije poznato
Međukatna konstrukcija:	nije poznato
Krovište:	nije poznato
Pokrov:	nije poznato
Pregradni zidovi:	nije poznato
Pročelja:	ožbukano i obojeno
Limarija:	pocinčana
Vanjska stolarija:	PVC

Interijeri

Podovi:	nije poznato
Zidovi:	nije poznato
Stropovi:	nije poznato
Unutarnja stolarija:	nije poznato

Instalacije

Niskonaponska elekromreža:	Da
Vodoopskrba:	Da
Odvodnja:	nije poznato
Plin:	nije poznato
Toplovod:	nije poznato
Telefon:	nije poznato
Klimatizacija:	Da
Protupožarni sustav	nije poznato
Protuprovalni sustav:	nije poznato

Napomene:

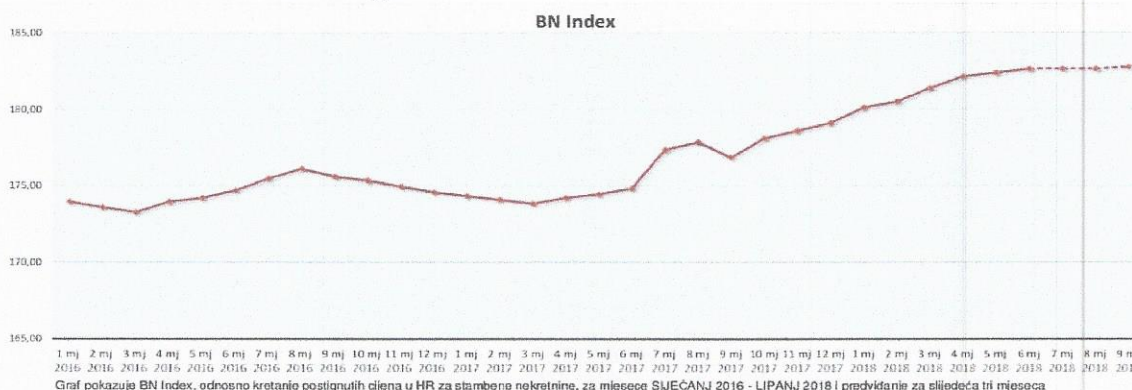
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacija HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 5 i Bilten, br. 249*: Prema prvoj procjeni Državnog zavoda za statistiku realni je BDP u posljednjem tromjesečju 2018. godine stagnirao na tromjesečnoj razini. Tako se krajem 2018. godine godišnja stopa rasta realnog BDP-a smanjila na 2,3%, dok je za cijelu 2018. godinu iznosila 2,6%. Sukladno prognozi HNB-a, stopa rasta BDP-a trebala bi se u 2019. godini zadržati na sličnoj razini kao i prethodne godine. Stagnacija gospodarske aktivnosti posljedica je nepovoljnih izvoznih rezultata, dok je domaća potražnja ojačala. Godišnja stopa ukupne inflacije potrošačkih cijena smanjila se s 1,3% u studenome na 0,8% u prosincu, dok je stopa ukupne inflacije u godišnjem prosjeku viša za 1,5% u odnosu na 2017. godinu. Povoljna kretanja na tržištu rada nastavila su se i u četvrtom tromjesečju 2018. godine, i to nešto jačim intenzitetom nego tijekom prethodna tri mjeseca. Stoga je ukupan broj zaposlenih bio za 0,7% veći u odnosu na prethodno tromjesečje. Tijekom 2019. godine očekuje se nastavak povoljnih kretanja na tržištu rada. Likvidnost domaćeg bankovnog sustava zbog ekspanzivne je monetarne politike HNB-a dosegla dosad najviše razine. Višak kunske likvidnosti na kraju 2018. godine iznosio je 33,2 mlrd. kuna.

TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

Posljednjih godina primjećuje se oporavak tržišta nekretnina nakon značajnog pada tokom nedavne recesije. Aktivnosti na tržištu nekretnina zadnjih se godina najviše odvijaju u segmentima rezidencijalnih i turističkih nekretnina. Prema podacima Burze nekretnina (www.burza-nekretnina.com) promatramo BN indeks pri čemu je vidljiv stabilan rast cijena stambenih nekretnina u 2018. godini:



Cijene najмова stanova u većim gradovima pokazuju još jači rast posljednjih godina, tako su u usporedbi s 2014. godinom prosječne cijene najмова u Zagrebu, Rijeci, Splitu i Zadru porasle preko 25%. Aktivnosti također ima i u maloprodajnom segmentu nekretninskog tržišta. Iako Hrvatska bilježi signifikantan broj trgovačkih centara još uvijek postoji interes za određenim projektima, i to u sekundarnim gradovima. Od većih projekata (i gradova) izdvajamo prošlogodišnje otvorenje Designer Outleta pored IKEA-e na istočnom ulazu u Zagreb te trgovački centar Max Stoja u Puli. Tržište i dalje nedovoljno napreduje kada su u pitanju skladišni prostori. Upravo u ovom segmentu primjećuje se značajno veća potražnja za kvalitetnim skladišnim prostorima u odnosu na postojeću ponudu, i to prvenstveno u području Zagreba i Splita. Generalno, možemo reći da se na tržištu osjeti određeni optimizam no i dalje su prisutni brojni ograničavajući faktori za ispunjenje punog potencijala. Kao glavni problemi i izazovi za investitore i dalje se ističu neusklađenost zemljišnih knjiga i katastra, konstantne promjene poreznog tretmana, fiskalna neizvjesnost te neefikasnost i sporost sudskih mehanizama pri rješavanju sporova.

7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, a prema dostavljenoj dokumentaciji, sastoji se od niže navedenih dijelova.

Opis	Površina poda [m ²]	koeficijent	Površina korisna [m ²]	GBP [m ²]	Volumen [m ³]
stan S2 u prizemlju	25,44		25,44	31,80	85,86
Sveukupno			25,44	31,80	85,86

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine površina i obujma građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, predmetna nekretnina se prema vrsti korištenja svrstava u stambene nekretnine. Tržišna vrijednost određena je poredbenom metodom.

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Predmetna nekretnina je stambene namjene, te je niz godina u neprekinutom korištenju! Izvor poredbenih cijena je portal eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.

**UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA IZ ZBIRKE
KUPOPRODAJNIH CIJENA**

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Cijena po m ² (€)	Datum transakcije
1	398909	Stan	25,85	980,0	08.12.14.
2	816780	Stan	112,85	1203,1	19.12.17.
3	794688	Stan	112,58	967,7	17.05.17.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje 118,67
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Lokacija	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Cijena po m ² (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	19 E susjedna zgrada	Stan	25,85	980,0	102,80	118,67	1,15	1131,30
2	19 A susjedna zgrada	Stan	112,85	1203,1	108,67	118,67	1,09	1313,76
3	19 A susjedna zgrada	Stan	112,58	967,7	106,58	118,67	1,11	1077,48

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Stan	Procjenjivana nekretnina	Usporedba		
	MATULJSKA CESTA 19F	19 E susjedna zgrada	19 A susjedna zgrada	19 A susjedna zgrada
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--			
Površina (m ²)	25,44	25,85	112,85	112,58
Cijena po m ²	--	1131,30	1313,76	1077,48
Indikator vrijednosti €/m ²	1174,18	1131,30	1313,76	1077,48

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-42,88	139,58	-96,70
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-4%	12%	-8%
Kvadrat odstupanja:			1838,42	19482,54	9351,49
Standardno odstupanje:	101,11	9%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	202,23	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

9. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine koja je u naravi stan ulici MATULJSKA CESTA 19F, MATULJI, tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - stan		29.871,18 €
procjenjena vrijednost:		29.871,18 €
tržišna vrijednost nekretnine	30.000,00 € tj. 1.179,25 €/m ²	
	225.000,00 kn tj. 8.844,34 kn/m ²	

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

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 (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena), internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda, Državni zavod za statistiku.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

Bernard Mahečić dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina
4 Su-78/17

Zagreb, 05. rujan 2019.

11. PRILOZI

- fotografije
- zk izvadak
- posjedovni list

REZULTATI OČEVIDA - FOTODOKUMENTACIJA



ZK IZVADAK

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 03.09.2019. 23:13

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 2065

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12963/2019
Aktivne plombe: Z-16998/2019

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	2209/7	22	MATULJSKA CESTA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, MATULJI, MATULJSKA CESTA 19F	286 111	397
UKUPNO:				397	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 02.01.2019.g. pod brojem Z-123/2019 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST DGU, PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OPATIJA, KLASA: UP/1-932-07/18-02/323 31.12.2018, RJEŠENJE PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR RIJEKA, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OPATIJA, KLASA: UP/1-932-07/18-02/323 06.12.2018, i čl. 149. Zakona o gradnji, zabilježuje se da je za građevinu - stambenu zgradu sagrađenu na zč. br. 2209/7, upisanoj u A, priloženo Rješenje o izvedenom stanju tijela nadležnog za graditeljstvo. Klasa: UP/1-361-03/13-12/680, Urbroj: 2170/1-03-06/3-16-10 od 01.06.2016., izdano od PGŽ, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, koje je odloženo u predmetu Odjela za katastar nekretnina Opatija, Klasa: 932-06/18-02/226, RN-39/2018.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 DI-DOM D.O.O., RIJEKA, S.V.ČIČE 14		
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)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2065 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.07.2008. broj Z-3607/08 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju ES 672/08-1 od 03.srpnja 2008. br.OV-16420/2008 od 07.srpanj 2008.uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A u iznosu od 1.550.000,00 EUR-a sa pripadajućim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima sve sukladno predmetnim Ugovorom, za korist:	1.550.000,00 EUR	
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
4.			
4.1	Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2065 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno,15.prosinca 2004.bnr.Z-4086/04 Sporedna hipoteka! Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipoteke na nekretnini ES 960/04 od 2.prosinca 2004, koji ima snagu jav.bij. akta br.OU-3411/2004, uknjiženo pravo zaloga na nekretnine u A, u iznosu od kunske protuvrijednosti EUR 1.550.000,00 s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom, u korist: ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A	1.550.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 2067 K.O. MATULJI
7.			
7.1	Zaprimljeno 20.06.2008. broj Z-3355/08 Ozn.Z-4775/15 Temeljem ovisudnog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., uknjižuje se prava zaloga radi naplate novčane tražbine u iznosu od 1.980.000,00 kuna sa svim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima 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	
7.2	Zaprimljeno 20.06.2008. broj Z-3355/08 Ozn.Z-4775/15 Temeljem ovisudnog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., zabilježuje se ovršivost tražbine pod r.br. 7.1.		ZABILJEŽBA
8.			
8.1	Zaprimljeno 05.04.2011. broj Z-3172/11 Ozn. Z-4775/15 Temeljem ovisudnog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., uknjižuje se pravo zaloga radi naplate novčane tražbine u iznosu od 60.169,56 kuna sa svim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, sa prvenstvenim redom rješenja o ovrsi br. Ovr-287/2011, za korist: OPĆINA MATULJI, OIB: 23730024333, MATULJI, TRG M.TITA 11	60.169,56 KN	
8.2	Zaprimljeno 05.04.2011. broj Z-3172/11 Ozn. Z-4775/15 Temeljem ovisudnog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., zabilježuje se ovršivost tražbine pod r. br. 8.1.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.09.2019.