JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak u građevinarstvu
rješenje br. 4.Su– 227/2020-2
51 000 Rijeka, Švalbina 7
OIB 23206156984

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Rijeci
Stalna služba u Opatiji

Vještačenje : 04-06/2024
Veza : posl.br.Ovr-254/2022

Ovrhovoditelj : B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb , Radnička cesta 41

Ovršenik : SINED MATULJI d.o.o. Rijeka, Plitvička 7 , kojeg zastupa punomoćnih Alen Bilić, odvjetnik u Viškovu

Radi : ovrhe na nekretnini

NALAZ I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA – dopuna

Rijeka, 04.06.2023. Izradila: Jasminka Lilić , dipl.ing. građ.

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Prema zaključku Općinskog suda u Rijeci, stalna služba u Opatiji , posl. br. Ovr-254/2022 vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je dopuniti nalaz i mišljenje obzirom da je nastala promjena na nekretninama . Nekretnina k.č. 2086 upisana u z.k.ul. 471 k.o. Matulji u međuvremenu je cijepana na k.č. 2086/1 u površini od 718 m2 i k.č. 2086/2 u površini od 42 m2 .

Zemljišne knjige k.o. Matulji , z.k.ul. 471 :
-k.č. 2086/1 pašnjak površine 718 m2
-k.č. 2086/2 pašnjak površine 42 m2

STANJE PRIJE CIJEPANJA





e. nekretnine
(k.č. 2085, 2086 k.o.Matulji)

STANJE NAKON CIJEPANJA



k.č. 2086/1



k.č . 2086/2



k.č. 2085

Direktan pristup je na javnu površinu, k.č. 2128/1 k.o. Matulji – ulica Branka Laginje - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU OPĆINE MATULJI, (z.k.ul. 3030)



1.2. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištima k.č. 2085 i k.č. 2086/1 su izgrađene stambene zgrade , svaka sa sa 3 stana i podrumskim dijelom sa spremištima i garažnim prostorom. Zgrade su samostojeće, katnosti podrum, prizemlje i 2. kata. Okružene su susjednim građevinama i javnom površinom. Zemljišta su izgrađena i privedena namjeni.

Zemljište k.č. 2086/2 je jugoistočni dio dvorišta stambene kuće na k.č. 2086/1 k.o. Matulji i dio pristupne ceste do k.č. 2085.

Namjena zemljišta je definirana Urbanističkim planom uređenja Matulja ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 2/05, 10/15, 16/19 i 46/23)



Županija:	PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
Općina/grad:	OPĆINA MATULJI
Naziv prostornog plana:	III. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA MATULJA
Naziv kartografskog prikaza:	NAČINI I UVJETI GRADNJE
Broj kartografskog prikaza: 4.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000/2000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Službene novine" PGŽ br. 06/21 i 16/23	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine" PGŽ br. 46/23

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



STAMBENA NAMJENA

S-1 OBITELJSKE GRAĐEVINE - INTERPOLACIJE
S-2 OBITELJSKE GRAĐEVINE
S-2* OBITELJSKE GRAĐEVINE - ZAMJENSKA GRADILIŠTA
S-3 VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE
S-4 OBITELJSKE GRAĐEVINE - VILE
S-5 GUSTO GRAĐENE JEZGRE
S-6 OBITELJSKE GRAĐEVINE - UŽI CENTAR NASELJA
S-7 OBITELJSKE GRAĐEVINE

Zemljište se nalazi u zoni S-1- obiteljske građevine- interpolacija

Članak 5.

Površine naselja uključuju slijedeće namjene:

Stambena namjena (S)

-Stambena namjena obuhvaća građevne čestice postojećih i novih građevina namijenjenih stanovanju. U sklopu površina stambene namjene mogu se uređivati i graditi pristupne ceste, parkirališta i garaže, pješački putevi i površine, vrtovi, zelene površine, dječja igrališta i sportska igrališta, kao i manji sadržaji društvenih djelatnosti (dječji vrtić i sl.) veličine i uvjeta gradnje do propisanih za stambene građevine. Isključene su poslovne građevine na izdvojenoj građevnoj čestici.
Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevne čestice stambene namjene dijelom se mogu organizirati i poslovni sadržaji primjereni uvjetima stanovanja.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 28.

(1) U obuhvatu plana mogu se graditi slijedeće vrste stambenih građevina:
- obiteljske građevine, koje sadrže najviše 3 stana / samostalne uporabne cjeline
- vile, koje sadrže najviše 2 stana
- višestambene građevine - s 4 ili više stanova / samostalnih uporabnih cjelina.

(2) Stambene građevine u sklopu kojih se uređuje poslovni sadržaj smatraju se stambeno-poslovnom građevinom.

(3) Poslovne djelatnosti koje se dozvoljavaju u okviru stambenih građevina ne smiju ugrožavati okolinu bukom i ne smiju uzrokovati zagađenje zraka, voda i tla, prema posebnim zakonima i propisima.

(4) Stambeno-poslovna građevina može biti obiteljska građevina i višestambena građevina.

(5) U sklopu vile nije dozvoljeno urediti poslovni sadržaj te vila ne može biti stambeno-poslovna građevina.

(6) Uvjeti i način gradnje stambenih građevina određeni su kartografskim prikazom br 4. "Način i uvjeti gradnje".

4.1. OPĆI UVJETI GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 29.

Za gradnju i rekonstrukciju stambenih građevina utvrđuju se slijedeći opći uvjeti koji se primjenjuju kod svih tipova stambenih građevina, ako ovim odredbama nije drugačije utvrđeno:

- Način gradnje novih obiteljskih stambenih građevina i vila je slobodnostojeći. Ne dopušta se gradnja građevina u nizu i dvojnih građevina.

- Postojeće stambene građevine se mogu rekonstruirati unutar postojećih gabarita, odnosno prema uvjetima za novu gradnju.

- Postojeće građevine na građevnim česticama manjim od propisanih mogu se rekonstruirati prema odredbama za nove građevine.

- Oblik građevne čestice mora omogućiti smještaj građevine i udaljenost građevine do granica građevne čestice.

- Gradivi dio građevne čestice određuje se građevnim pravcem i najmanjom udaljenošću od granica građevne čestice.

- Građevine osnovne namjene, pomoćne, manje poslovne i ostale građevine moraju biti smještene unutar granica gradivog dijela čestice.

- Odrednice za minimalne udaljenosti od granica građevne čestice primjenjuju se i na pomoćne građevine; garaže, spremišta i drvarnice, manje izdvojene poslovne građevine te ostale građevine; građevina interne odvodnje, spremnik energenta, bazen i sl.

- Postojeće građevine mogu kod rekonstrukcije zadržati postojeći građevni pravac i kad je na manjoj udaljenosti od propisane, a u skladu s posebnim prometnim uvjetima nadležnog tijela.

- U izgrađenost i iskorištenost građevne čestice uključuju se pomoćne i manje izdvojene poslovne građevine.

- Ako su postojeći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice veći od propisanih, oni se mogu zadržati, ali se ne smiju povećavati.

- Najveća dopuštena visina građevine se određuje od nivelacijske kote do vijenca građevine.

- Nivelacijska kota, je kota poda najniže nadzemne etaže, koja može biti najviše 1 metar iznad najniže točke dijela građevne čestice koju pokriva građevina.

- Ispod građevina osnovne i pomoćne namjene dopušta se izgradnja podruma, potpuno ili djelomično ukopanog sa svih strana u teren, s time da kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1 m od najniže točke konačno zaravnatog terena uz građevinu.

- Podrum može imati vanjski pristup najveće dopuštene širine 3 m.

- Podrum i tavan se ne uključuju u koeficijent iskorištenosti građevne čestice, najveći dozvoljeni broj etaža ni visinu građevine na mjestu vanjskog pristupa.

- Suteren se uključuje u dopušteni broj nadzemnih etaža.

4.2. UVJETI I NAČIN GRADNJE OBITELJSKIH GRAĐEVINA

Članak 33.

Obiteljske građevine se u obuhvatu plana grade kao stambene ili stambeno – poslovne, na slijedećim površinama stambene namjene (S):

- obiteljske građevine - interpolacije (S-1)
- obiteljske građevine (S-2)
- obiteljske građevine - zamjenska gradilišta (S-2*)
- gusto građene jezgre (S-5)
- obiteljske građevine - uži centar naselja (S-6)
- obiteljske građevine - rubni dijelovi naselja (S-7)

i na površinama mješovite stambeno-poslovne namjene (M1):

- stambeno-poslovnu (M1-1)
- stambeno-poslovnu - uži centar (M1-2).

Članak 34.

Obiteljske građevine se grade prema odredbama točke 4.1. Opći uvjeti gradnje stambenih građevina i prema slijedećim uvjetima:

1. Oblik i veličina građevnih čestica

Oblik građevne čestice mora omogućiti smještaj građevine i udaljenost građevine do granica građevne čestice.

Najmanja dopuštena širina građevne čestice mjereno uz građevni pravac je 15 m.

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice je za:

- obiteljske građevine - interpolacije (S-1)	400 m2
- stambeno-poslovnu (M1-1)	
- obiteljske građevine (S-2)	600 m2
- obiteljske građevine - zamjenska gradilišta (S-2*)	
- obiteljske građevine - rubni dijelovi naselja (S-7)	
- gusto građene jezgre (S-5)	250 m2
- obiteljske građevine - uži centar naselja (S-6)	
- stambeno-poslovnu - uži centar (M1-2)	

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevnih čestica je za:

- obiteljske građevine - interpolacije (S-1)	0,6 i najviše do 600 m2 bruto izgrađene površine
- obiteljske građevine (S-2)	
- obiteljske građevine - zamjenska gradilišta (S-2*)	
- obiteljske građevine - rubni dijelovi naselja (S-7)	
- stambeno-poslovnu (M1-1)	0,65 i najviše do 600 m2 bruto izgrađene površine
- stambeno-poslovnu (M1-1*)	0,9 izgrađene površine
- gusto građene jezgre (S-5)	1,0 bruto izgrađene površine
- obiteljske građevine - uži centar naselja (S-6)	
- stambeno-poslovnu - uži centar (M1-2)	

Najveća dopuštena veličina građevne čestice je za:

- obiteljske građevine - interpolacije (S-1)	1500 m2
- obiteljske građevine (S-2)	
- obiteljske građevine - zamjenska gradilišta (S-2*)	
- obiteljske građevine - uži centar naselja (S-6)	
- obiteljske građevine - rubni dijelovi naselja (S-7)	
- stambeno-poslovnu (M1-1)	
- stambeno-poslovnu - uži centar (M1-2)	
- stambeno-poslovnu (M1-1*)	1700 m2
- gusto građene jezgre (S-5)	500 m2

3. Veličina i površina građevina

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je za:

- obiteljske građevine - interpolacije (S-1)	0,30
- obiteljske građevine (S-2)	
- obiteljske građevine - zamjenska gradilišta (S-2*)	
- obiteljske građevine - rubni dijelovi naselja (S-7)	
- stambeno-poslovnu (M1-1)	0,35 i najviše do 300 m2 tlocrtne površine
- stambeno-poslovnu (M1-1*)	0,3
- gusto građene jezgre (S-5)	0,5
- obiteljske građevine - uži centar naselja (S-6)	
- stambeno-poslovnu - uži centar (M1-2)	

2 . ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).
Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m^2 korisne površine iste.
Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.
Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Sukladno Zakonu i Pravilniku za procjenu vrijednosti zemljišta sa objektom izabire se:

- **POREDBENA METODA** kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja na području OPĆINE MATULJI

2.1.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Obilježja zemljišta KOJE SE PROCJENJUJE

kategorija zemljišta	**II kategorija**
vrsta	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Kategorije zemljišta prema Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14) 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.

Poredbene nekretnine-opis

USPOREDBA 1



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2002748
Datum pregleda	28.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5153786
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.12.2023
Površina u prometu	216,00
Vrijednost nekretnine (KN)	24.871,08
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.300,96
Datum ugovora	25.07.2023

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	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	SPŠ - STAMBENA NAMJENA



k.č. 2087/2, 2087/3k.o. Matulji

Površina u prometu : 216 m2

Datum kupoprodaje : 25.07.2023.

Kupoprodajna cijena : 3.300,96 EUR – 15,28 EUR /m2

USPOREDBA 2





Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2099272
Datum pregleda	28.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5261120
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.04.2024
Površina u prometu	83,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.534,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.000,00
Datum ugovora	08.03.2023
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	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	SPŠ - STAMBENA NAMJENA

k.č. 2087/2 k.o. Matulji

Površina u prometu : 83 m2

Datum kupoprodaje : 08.03.2023.

Kupoprodajna cijena : 1.000,00 EUR – 12,05 EUR /m2

USPOREDBA 3





Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1740817
Datum pregleda	28.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4818818
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.09.2022
Površina u prometu	451,00
Vrijednost nekretnine (KN)	337.729,14
Vrijednost nekretnine (EUR)	45.000,00
Datum ugovora	18.08.2022

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	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	SPŠ - STAMBENA NAMJENA

Kategorija zemljišta	Ki max	Kin max
1. KATEGORIJA	0,6	0,6

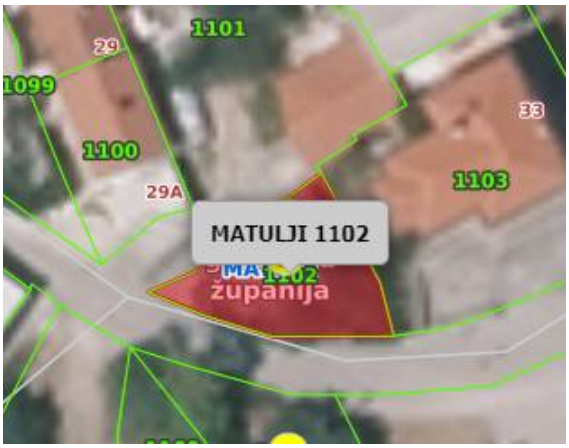
k.č. 2078/2 k.o. Matulji

Površina u prometu : 451 m2

Datum kupoprodaje : 18.08.2022.

Kupoprodajna cijena : 45.000,00 EUR – 99,78 EUR /m2

USPOREDBA 4





Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2002557
Datum pregleda	28.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5144505
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.12.2023
Površina u prometu	86,00
Vrijednost nekretnine (KN)	32.398,35
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.300,00
Datum ugovora	05.07.2023
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	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	SPŠ - STAMBENA NAMJENA

k.č. 1102 k.o. Matulji

Površina u prometu : 86 m2

Datum kupoprodaje : 05.07.2023.

Kupoprodajna cijena : 4.300,00 EUR – 50,00 EUR /m2

USPOREDBA 5



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2050246
Datum pregleda	28.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5086960
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024
Površina u prometu	52,00
Vrijednost nekretnine (KN)	25.486,20
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.382,60
Datum ugovora	03.05.2023
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	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	SPŠ - STAMBENA NAMJENA



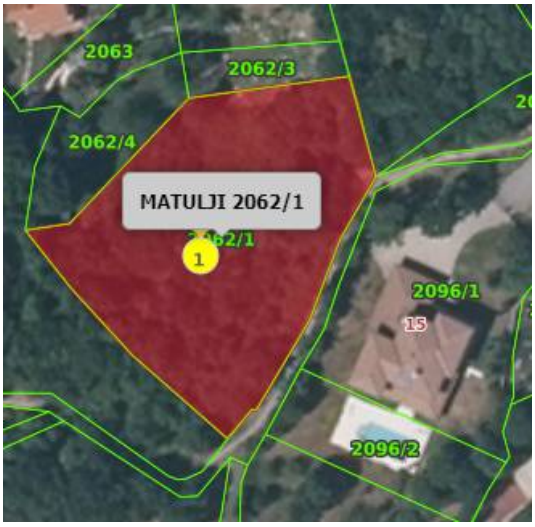
k.č. 1885/28, 1885/21 k.o. Matulji

Površina u prometu : 52 m2

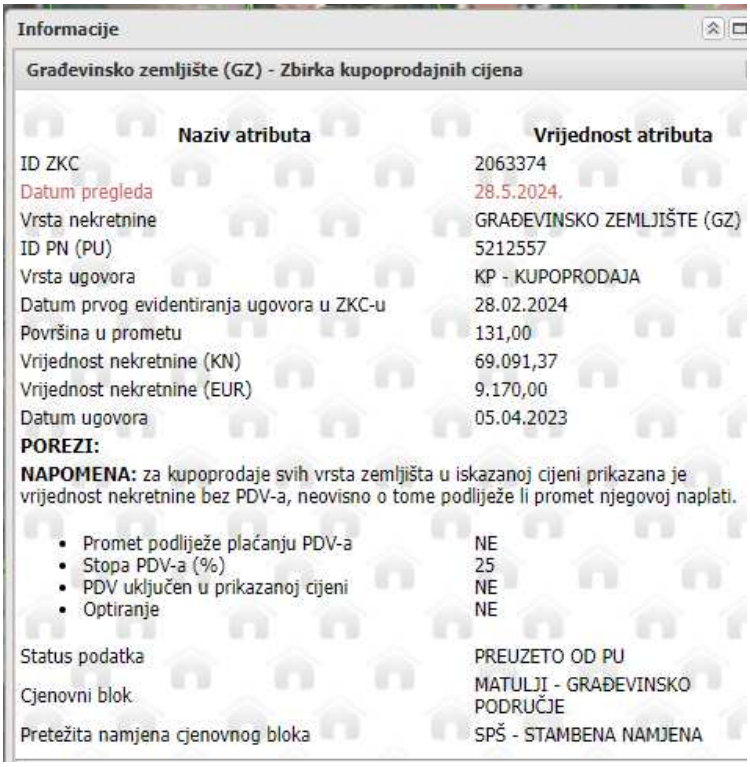
Datum kupoprodaje : 03.05.2023.

Kupoprodajna cijena : 3.382,60 EUR – 65,05 EUR /m2

USPOREDBA 6







Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2063374
Datum pregleda	28.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5212557
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.02.2024
Površina u prometu	131,00
Vrijednost nekretnine (KN)	69.091,37
Vrijednost nekretnine (EUR)	9.170,00
Datum ugovora	05.04.2023
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	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	SPŠ - STAMBENA NAMJENA

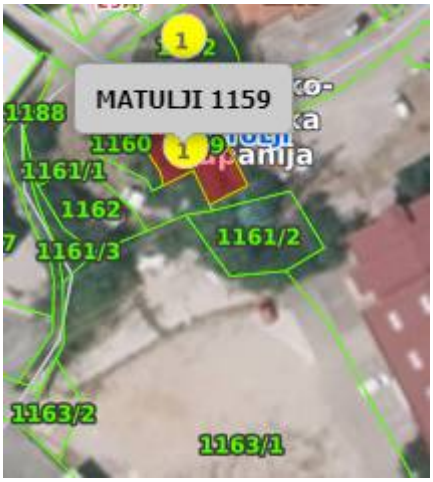
k.č. 2062/1 k.o. Matulji

Površina u prometu : 131 m2

Datum kupoprodaje : 05.04.2023.

Kupoprodajna cijena : 9.170,00 EUR – 70,00 EUR /m2

USPOREDBA 7





Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2097377
Datum pregleda	28.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5260804
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.04.2024
Površina u prometu	140,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.138,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.000,00
Datum ugovora	03.03.2023
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	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	SPŠ - STAMBENA NAMJENA

k.č. 1159 k.o. Matulji

Površina u prometu : 140 m2

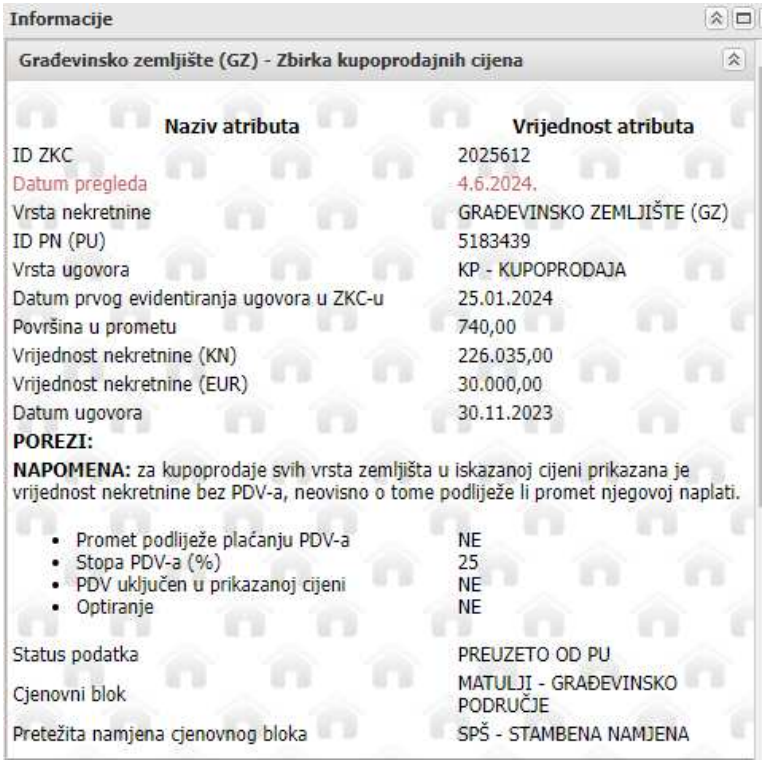
Datum kupoprodaje : 03.03.2023.

Kupoprodajna cijena : 4.000,00 EUR – 28,57 EUR /m2

USPOREDBA 8







Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2025612
Datum pregleda	4.6.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5183439
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.01.2024
Površina u prometu	740,00
Vrijednost nekretnine (KN)	226.035,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.000,00
Datum ugovora	30.11.2023

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	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	SPŠ - STAMBENA NAMJENA

k.č. 1328/1 k.o. Matulji

Površina u prometu : 740 m2

Datum kupoprodaje : 30.11.2023.

Kupoprodajna cijena : 30.000,00 EUR – 40,54 EUR /m2

3. Hedonistički indeks cijena nekretnina

INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

Godišnji indeksni nizovi za zemljišta 2015. - 2024.

Sukladno odredbi čl. 12. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Primorsko-goranske županije je na 129. sjednici održanoj 14. veljače 2024. prihvatilo godišnje indeksne nizove za zemljišta na području Primorskogoranske županije u razdoblju 2015. – 2024.

Prema definiciji iz članka 4. stavka 1. podstavka 8. Zakona Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe članka 4. stavka 1. podstavka 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene

stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

S obzirom na raznolikost Primorsko-goranska županija podijeljena je na tri zone u kojima su raspoređena područja jedinica lokalne samouprave u cijelosti:

1 OBALA - OPĆINA MOŠĆENIČKA DRAGA, OPĆINA LOVRAN, GRAD OPATIJA, OPĆINA KOSTRENA, GRAD BAKAR, GRAD KRALJEVICA, GRAD CRIKVENICA, GRAD NOVI VINODOLSKI, OPĆINA OMIŠALJ, OPĆINA MALINSKA-DUBAŠNICA, GRAD KRK, OPĆINA DOBRINJ, OPĆINA VRBNIK, OPĆINA PUNAT, OPĆINA BAŠKA, OPĆINA LOPAR, GRAD RAB, GRAD MALI LOŠINJ, GRAD CRES

2 ZALEĐE - OPĆINA MATULJI, GRAD KASTAV, OPĆINA VIŠKOVO, 4 OPĆINA KLANA, OPĆINA JELENJE, OPĆINA ČAVLE, OPĆINA VINODOLSKA

3 GORSKI KOTAR - GRAD ČABAR, GRAD DELNICE, OPĆINA LOKVE, OPĆINA FUŽINE, OPĆINA MRKOPALJ, OPĆINA RAVNA GORA, OPĆINA SKRAD, OPĆINA BROD MORAVICE, GRAD VRBOVSKO

S obzirom na broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina uzorkovanje je provedeno na evaluiranim podacima za građevinska zemljišta 1. kategorije za razdoblje 2015.-2024. godine.

INDEKSNI NIZOVI GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PRIMORSKO GORANSKE ŽUPANIJE

dobiveni statističkom obradom

OBALA		ZALEĐE		GORSKI KOTAR	
Godina	INDEKS	Godina	INDEKS	Godina	INDEKS
2015.	100,00	2015.	100,00	2015.	100,00
2016.	102,25	2016.	108,57	2016.	101,42
2017.	106,92	2017.	92,15	2017.	97,57
2018.	103,33	2018.	93,57	2018.	105,00
2019.	114,63	2019.	95,74	2019.	127,96
2020.	114,00	2020.	108,70	2020.	138,14
2021.	138,68	2021.	111,85	2021.	165,98
2022.	155,15	2022.	113,80	2022.	192,01
2023.	192,74	2023.	130,43	2023.	216,22

Izvor : https://graditeljstvo.pgz.hr/Procjena.aspx

4. UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

4.1. Ulazni parametri za izračun

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Branka Laginje , Matulji
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	471
zk.č.br.	2086/2
k.o.	Matulji
Posjedovni list broj	471
k.č.br.	2086/2
k.o.	Matulji
Površina zemljišta - zemljišne knjige	42,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnina	**2.240,00 €**
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Vlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	80,00%
Namjena zemljišta	S-1
Indeks na dan procjene - DZS	130,43
Mjera građevinskog korištenja (k_i)	0,60
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,78

Građevinsko zemljište

Branka Laginje , Matulji

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI
	Z.K.Č.	2087/2, 2087/3	2087/2	2078/2	1102	1885/28, 1885/21	2062/1	1159	1328/1
	ZK. O.	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI
	K.Č.	2087/2, 2087/3	2087/2	2078/2	1102	1885/28, 1885/21	2062/1	1159	1328/1
	K.O.	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI	MATULJI
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRIJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	3.300,96 €	1.000,00 €	45.000,00 €	4.300,00 €	3.382,60 €	9.170,00 €	4.000,00 €	30.000,00 €
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	216,00 m2	83,00 m2	451,00 m2	86,00 m2	52,00 m2	131,00 m2	140,00 m2	740,00 m2
	JEDINIČNA CIJENA	15,28 €/m2	12,05 €/m2	99,78 €/m2	50,00 €/m2	65,05 €/m2	70,00 €/m2	28,57 €/m2	40,54 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.07.2023.	08.03.2023.	18.08.2022.	05.07.2023.	03.05.2023.	05.04.2023.	03.03.2023.	30.11.2023.
	PROSTORNI PLAN	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji	PPU Općine Matulji
	GUP / UPU / DPU	UPU Matulja	UPU Matulja	UPU Matulja	UPU Matulja	UPU Matulja	UPU Matulja	UPU Matulja	UPU Matulja
	NAMJENA	S-1	S-1	S-1	S-5	S-2	S-1	S-5	S-1
	URBANA PRAVILA								
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,6	0,6	0,6	1,0	0,6	0,6	1,0	0,6
	NAPOMENA	/	/	/	/	/	/	/	/
	Odabrana vrijednost	0,6	0,6	0,6	1	0,6	0,6	1	0,6
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Čl. 10. Pravilnika*	2.	2.	1.	2.	2.	1.	2.	1.
	CJENOVNI BLOK	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	ZNATNO NIŽA CIJENA OD PROSJEKA	ZNATNO NIŽA CIJENA OD PROSJEKA						
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije			113,80	130,43	130,43	130,43	130,43	130,43
	Korektivni faktor (PN/UN)			1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	Koeficijent za preračunavanje (KP)			0,78	1,00	0,78	0,78	1,00	0,78
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)			1,00	0,78	1,00	1,00	0,78	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA			I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50% - 80%	II Kategorija zemljišta: 50% - 80%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50% - 80%	I Kategorija zemljišta: 100%
	ODABRANI ODNOS			100,00%	80,00%	80,00%	100,00%	80,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)			0,80	1,00	1,00	0,80	1,00	0,80
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA			91,49 €/m2	39,24 €/m2	65,05 €/m2	56,00 €/m2	22,42 €/m2	32,43 €/m2
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA :**	**51,10 €/m2**							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE			40,38 €/m2	-11,87 €/m2	13,95 €/m2	4,90 €/m2	-28,68 €/m2	-18,67 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE			79,02%	-23,22%	27,29%	9,58%	-56,13%	-36,54%
	ULAZI U PRORAČUN			NE	DA	DA	DA	NE	NE
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE				39,24 €/m2	65,05 €/m2	56,00 €/m2		
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,00			140,83	194,47	23,96		
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	359,25	STANDARDNA DEVIJACIJA		10,94	20,48%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		21,89
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	**53,43 €/m2**							

Građevinsko zemljište
Branka Laginje , Matulji

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		53,43 €/m2
Ukupna površina zemljišta		42,00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	42,00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
	0,00%	0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	100,00%	53,43 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**2.244,03 €**

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

ODBICI		
Utjecaj buke	Nema: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		**0,00**

DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**2.244,03 €**
ZAOKRUŽENO		**2.240,00 €**
JEDINIČNA CIJENA		**53,33 €/m2**

REPUBLIKA HRVATSKA

Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje - Primorsko-goranska županija - Izvor: https://graditeljstvo.pgz.hr/Procjena.aspx

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m^2)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m^2
1741	188.514.371,48 €	2.997.973,94 m^2	62,88 €/m^2

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m^2)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m^2) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m^2
do 300 m^2	719	5.787.697,47 €	74.647,16 m^2	77,53 €/m^2
300 - 500 m^2	187	6.054.000,10 €	73.965,54 m^2	81,85 €/m^2
500 - 800 m^2	269	17.784.581,19 €	172.572,84 m^2	103,06 €/m^2
800 - 1000 m^2	96	8.825.443,87 €	86.750,47 m^2	101,73 €/m^2
1000 - 1500 m^2	188	19.477.732,82 €	222.578,83 m^2	87,51 €/m^2
1500 - 2000 m^2	90	11.254.275,95 €	155.360,79 m^2	72,44 €/m^2
više od 2000 m^2	190	119.330.640,07 €	2.212.098,31 m^2	53,94 €/m^2

5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	PROSJEČNA CIJENA EUR/m^2
BAKAR	63,27 €/m^2
BAŠKA	151,60 €/m^2
BROD MORAVICE	11,06 €/m^2
CRES	52,10 €/m^2
CRIKVENICA	106,56 €/m^2
ČAVLE	54,75 €/m^2
DELNICE	30,24 €/m^2
DOBRINJ	95,51 €/m^2
FUŽINE	28,96 €/m^2
JELENJE	52.59 €/m^2
KASTAV	69,56 €/m^2
KLANA	18,94 €/m^2
KOSTRENA	79,38 €/m^2
KRALJEVICA	60,49 €/m^2
KRK	52,16 €/m^2

LOKVE	28,96 €/m²
LOPAR	61,49 €/m²
LOVRAN	153,34 €/m²
MALI LOŠINJ	81,64 €/m²
MALINSKA-DUBAŠNICA	143,63 €/m²
MATULJI	40,22 €/m²
MOŠĆENIČKA DRAGA	66,11 €/m²
MRKOPALJ	34,77 €/m²
NOVI VINODOLSKI	102,06 €/m²
OMIŠALJ	211,53 €/m²
OPATIJA	138,72 €/m²
PUNAT	167,39 €/m²
RAB	88,55 €/m²
RAVNA GORA	22,42 €/m²
RIJEKA	11,04 €/m²
SKRAD	42,80 €/m²
VINODOLSKA OPĆINA	24,72 €/m²
VIŠKOVO	61,90 €/m²
VRBNIK	104,43 €/m²
VRBOVSKO	13,63 €/m²

5. ZAKLJUČAK

Prometna vrijednost nekretnina utvrđena je u iznosima :

- k.č. 2085 dvorište i stambena zgrada , Matulji , Branka Laginje 16A površine 866 m2

2. Suvlasnički dio: 390/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Stan S1 u prizemlju koji se sastoji od dnevne sobe i kuhinje, tri spavaće sobe, kupaone, hodnika, WC-a, dvije lođe i nenatkrivene terase, ukupne površine 179,30 m2, kojem pripada kao sporedni dio spremište u podrumu oznake 1A, površine 12,2 m2, parkirno mjesto u garaži oznake 1G, površine 15,0 m2, parkirno mjesto na terenu oznake 1P, površine 15,0 m2, vrt oznake 1V, površine 166,0 m2 i vrt oznake 1V, površine 123,80 m2, sve na nacrtu označeno crvenom bojom;

470.000,00 EUR

3. Suvlasnički dio: 290/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Stan S2 na prvom katu koji se sastoji od dnevne sobe i kuhinje, tri spavaće sobe, kupaone, hodnika, WC-a i dvije lođe, ukupne površine 134,60 m2, kojem pripada kao spredni dio spremište u podrumu oznake 2A, površine 4,90 m2, parkirno mjesto u garaži oznake 2G, površine 12,50 m2, parkirno mjesto na terenu oznake 2P, površine 15,0 m2, sve na nacrtu označeno plavom bojom;

340.000,00 EUR

4. Suvlasnički dio: 320/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

Stan stan S3 na drugom katu koji se sastoji od dnevne sobe i kuhinje, tri spavaće sobe, kupaone, hodnika, WC-a i dvije lođe, ukupne površine 134,90 m2, kojem pripada kao sporedni dio spremište u podrumu oznake 3A, površine 8,40 m2, garaža u podrumu oznake 3G, površine 24,30 m2, parkirno mjesto na terenu oznake 3P, površine 15,0 m2, sve na nacrtu označeno

340.000,00 EUR

- k.č. 2086/1 – na Vrteh pašnjak površine 718 m2 upisano u z.k.ul. 471 , k.o. Matulji

- u naravi stan u prizemlju ukupne neto korisne vrijednosti površine 124,63 m2, sa pripatcima 13,40 m2, sveukupno 138,03 m2

280.000,00 EUR

- u naravi stan na 1. katu ukupne neto korisne vrijednosti površine 118,83 m2, sa pripatcima 12,85 m2, sveukupno 131,68 m2

310.000,00 EUR

- u naravi stan na 2. katu ukupne neto korisne vrijednosti površine 119,03 m2, sa pripatcima 28,25 m2, sveukupno 147,28 m2

320.000,00 EUR

Napomena : budući nije sproveden etažni elaborata za k.č. 2086/1 , okućnica nije obračunata kao pripadaka

- k.č. 2086/2 – na Vrteh pašnjak površine 42 m2 upisano u z.k.ul. 471 , k.o. Matulji

2.240,00 EUR

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).*

Rijeka, 04.06.2024.

Izradila : Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

JASMINKA LILIĆ Digitalno potpisao: JASMINKA LILIĆ Datum: 2024.06.04 08:18:11 +02'00'

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 1m^3 etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (https://geoportal.dgu.hr/)
- Državni zavod za statistiku, RH (https://www.dzs.hr/)
- Internetska aplikacija eNekretnine – nekretnine mgipu.hr

5. LITERATURA

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

Izvadak iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 27.05.2024. 06:56

Katastarska općina: 319961, MATULJI **Broj ZK uloška: 471**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-27107/2023
Aktivne plombe: Z-31047/2023

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.	2086/1	17	**NA VRTEH**	**718**	
			PAŠNJAK	718	
2.	2086/2	17	**NA VRTEH**	**42**	
			PAŠNJAK	42	
		UKUPNO:		**760**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
SINED MATULJI D.O.O., OIB: 37536693528, PLITVIČKA 7, 51000 RIJEKA		
2.6	Zaprimljeno 10.10.2023.g. pod brojem Z-26955/2023 ZABILJEŽBA, SPOR, RJEŠENJE 10.10.2023, na temelju članka 86. Zakona o zemljišnim knjigama i rješenja Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Opatiji, posl.br. P-2314/2023 od 10.10.2023., na nekretnini Sined Matulji d.o.o., OIB: 37536693528, na kčbr. 2086/1, zabilježuje se spor koji se vodi kod ovog suda pod posl.br. P-2314/2023, radi utvrđenja prava vlasništva između Pepdjonović Pavla, kao tužitelja spram Sined Matulji d.o.o. kao tuženika do pravomoćnog okončanja postupka.	na 2 (2.3)
2.7	Zaprimljeno 11.10.2023.g. pod brojem Z-27107/2023 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA 11.10.2023, Temeljem čl. 86 ZZK i Tužbe od 11.10.2023.g. zabilježuje se postojanje spora koji se vodi kod ovog suda pod posl. br. P-2307/23 između Asje Slivnjak Miljanić kao tužiteljice i Sined Matulji d.o.o. kao protustranke, radi utvrđenja prava vlasništva na Stan S3 na drugom katu prema Elaboratu etažiranja br. 28.E.2020 stambene građevine na k.č. 2086/1, do pravomoćnog okončanja postupka.	Zabilježba spora na 2 (2.3)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 03.03.2020.g. pod brojem Z-6734/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SOREDNA HIPOTEKA Temeljem Sporazuma br. 5029017350 o zasnivanju založnog prava na nekretnini od 27.02.2020., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, posl. br. OV-2146/2020 od 03.03.2020., uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, za iznos kredita kunske protuvrijednosti po srednjem tečaju tečajne liste Kentbank d.d. za EUR važaće na dan isplate kredita od 717.000,00 EUR, uz valutnu klauzulu vezano za EUR, sa kamatom 6-mjesečni EURIBOR uvećan za kamatnu maržu 4,15 p.p., minimalno 4,15 % godišnje, promjenjiva, sukladno Odluci predlagatelja, sve plativo u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju tečajne liste Kentbank d.d. za EUR važeće na dan dospijeća, uvećana za eventualne zakonske zatezne kamate, koje su promjenjive, kao i za eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o kreditu br. 5029017350, za korist:	717.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U ZK. UL. 474 K.O. MATULJI
2.2	Zaprimljeno 10.07.2023.g. pod brojem Z-19754/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) 04.07.2023 **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 05.01.2021.g. pod brojem Z-189/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA SOLEMNIZIRAN POD POSL. BR. OV-1211/20 28.02.2020, uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 EUR-a, u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja uvećano za pripadajuće kamate, za korist: **LOZAR BOŽIDAR, OIB: 82547332983, MILUTINA BATAJE 13, 51000 RIJEKA**	100.000,00 EUR	Sporedna hipoteka
3.2	Zaprimljeno 05.01.2021.g. pod brojem Z-189/2021 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je glavna hipoteka upisana u z.k.ul. 474 iste k.o.		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 02.03.2022.g. pod brojem Z-6957/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, STALNE SLUŽBE U OPATIJI POD POSL.BR. OVR-254/2022 01.03.2022, zabilježuje se ovrha na nekretninama u A, utvrđivanjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja KentBank d.d., OIB: 73656725926, Gundulićeva ulica 1, 10000 Zagreb, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
7.			
7.1	Zaprimljeno 15.07.2022.g. pod brojem Z-23957/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Na temelju čl. 120. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja SINED MATULJI d.o.o., OIB: 37536693528, PLITVIČKA 7, 51000 Rijeka, radi uknjižbe založnog prava.		
8.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 24.10.2022.g. pod brojem Z-34942/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Temeljem čl. 120. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se odbijeni prijedlog, predlagatelja Ceramiche Mariner d.o.o. radi zabilježbe pokretanja postupka ovrhe na kčbr. 2086 u A.		
8.2	Zaprimljeno 21.03.2023.g. pod brojem Z-8155/2023 ZABILJEŽBA, ŽALBA, Temeljem čl. 143. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se žalba društva Ceramiche mariner d.o.o. protiv ovosudnog rješenja pod posl. br. Z-41601/22.		na 8.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.05.2024.

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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MATULJI
k.č.br.: 2086/1

Stanje na dan: 27.05.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1

