



REPUBLIKA HRVATSKA

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

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 2071

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7367/2020
Aktivne plombe: Z-8402/2020 (E-3)

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/m2 | PPR |
|------|--------------------------|-----------|--|-------------------|-----|
| 1. | 2209/1 | 22 | MATULJSKA CESTA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, MATULJSKA CESTA | 360 254 106 | |
| | | UKUPNO: | | 360 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|------------|
| 1.1 | Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2071 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno, 12. svibanja 2004. br. Z-1505/04 Temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03) zabilježeno je da je upis obiteljske stambene građevine u nizu na zč. 2209/1 učinjen bez uporabne dozvole. | ZABILJEŽBA |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|------------|
| 3. | Suvlasnički dio: 46/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2071 prenosi se slijedeći upis: Stan na II katu pov. 79,29 m2 sa mansardnim dijelom od 60,20 m2, sve na nacrtu označeno br. 3 DI-DOM D.O.O. RIJEKA (1523716), SL. VAJNERA ČIČE 14 | |
| 2.1 | Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2071 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 29.02.2008. broj Z-1186/08 Temeljem ovosudnog rješenja od 28. veljače 2008., posl. br. P - 228/07-16 zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnine do okončanja parnice. | ZABILJEŽBA |
| 3.3 | Zaprimljeno 06.03.2020.g. pod brojem Z-7367/2020 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se da je prijedlog DI-Doma d.o.o. za brisanje zabilježbe privremene mjere odbačen | na 3 (2.1) |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--|--|------------------|---|
| 1. Na suvlasnički dio: 3 (46/100) | | | |
| 1.1 | <p>Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2071 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno, 15. prosinca 2004. br. Z-4086/04 Sporedna hipoteka</p> <p>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:</p> | 1.550.000,00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK. UL. 2067 K.O. MATULJI |
| 1.2 | <p>Zaprimljeno 26.04.2019.g. pod brojem Z-12015/2019</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 06.03.2019 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</p> | | na 1.1 |
| 1.3 | <p>Zaprimljeno 17.06.2019.g. pod brojem Z-16998/2019</p> <p>ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, na temelju Prigovora od 17.06.2019. zabilježuje se prigovor predlagatelja Marije Serdar, Opatija, Matuljska cesta 14, na rješenje posl.br. Z-12015/19.</p> | | na 1.2 |
| 7. Na suvlasnički dio: 3 (46/100) | | | |
| 7.1 | <p>Zaprimljeno 20.06.2008. broj Z-3355/08 Ozn.Z-4775/15</p> <p>Temeljem ovosudnog 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</p> | 1.980.000,00 KN | |
| 7.2 | <p>Zaprimljeno 20.06.2008. broj Z-3355/08 Ozn.Z-4775/15</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., zabilježuje se ovršivost tražbine pod r.br. 7.1.</p> | | ZABILJEŽBA |
| 8. Na suvlasnički dio: 3 (46/100) | | | |
| 8.1 | <p>Zaprimljeno 22.08.2011. broj Z-7432/11 Ozn.Z-4775/15</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., uknjižuje se pravo zaloga radi naplate novčane tražbine u iznosu od 57.479,55 kuna sa svim kamatama, naknadama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, sa prvenstvenim redom rješenja o ovrsi br. Ovr.672/2011, za korist: OPĆINA MATULJI, OIB: 23730024333, MATULJI, TRG M.TITA 11</p> | 57.479,55 KN | |
| 8.2 | <p>Zaprimljeno 22.08.2011. broj Z-7432/11 Ozn.Z-4775/15</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., zabilježuje se ovršivost tražbine pod r. br. 8.1.</p> | | ZABILJEŽBA |
| 9. Na suvlasnički dio: 3 (46/100) | | | |
| 9.1 | <p>Zaprimljeno 15.05.2013. broj Z-3114/13 Ozn.Z-4775/15</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., uknjižuje se pravo zaloga radi namirenja novčane tražbine u iznosu od 345.218,26 kuna sa svim kamatama, naknadama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, sa prvenstvenim redom rješenja o ovrsi br. Ovr-152/2012, za korist: TOMIŠIĆ MATIJA, MATULJI, MATULJSKA CESTA 19 F</p> | 345.218,26 KN | |
| 9.2 | <p>Zaprimljeno 15.05.2013. broj Z-3114/13 Ozn.Z-4775/15</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., zabilježuje se ovršivost tražbine pod r. br. 9.1.</p> | | ZABILJEŽBA |

Labije

PROCJEMBENI ELABORAT 2019/09C 168



NEKRETNINA: **STAN**
LOKACIJA: **MATULJSKA CESTA 19B, 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 | | |
|--|---|--------------------------------|
| Naručilac procjene: | B2 KAPITAL d.o.o. | |
| Adresa nekretnine | Grad i poštanski broj | 51211 Matulji |
| | Naziv ulica i k.br. | MATULJSKA CESTA 19B |
| | Gradska četvrt | Matulji |
| | Zemljopisne koordinate | |
| Tip nekretnine: | Stan u zgradi | |
| Namjena nekretnine: | Stambena | |
| Zemljišnik | uložak zemljišne knjige: | 2071 |
| | poduložak: | 3 |
| | zk. čestica, br.: | 2209/1 |
| | katastarska općina: | MATULJI |
| Katastar | posjedovni list, br: | 2071 |
| | k. čestica, br.: | 2209/1 |
| | katastarska općina: | MATULJI |
| Katnost: | 2. kat, potkrovlje / pr+2+potk | |
| Pripadak: | | |
| Površina zemljišta [m ²]: | | 360,00 |
| Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]: | | 139,49 |
| Tržišna vrijednost nekretnine: | | 138.000,00 € |
| Legalitet: | postoje odstupanja u izvedbi u odnosu na glavni projekt | |
| Odobrenje za građenje: | DA | |
| Uporabna dozvola: | nije poznato | |
| Neposredan pristup na javnu prometnicu: | NE | |
| 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, dipl.ing.arch. 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

| |
|-----------------|
| S A D R Ž A J : |
|-----------------|

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

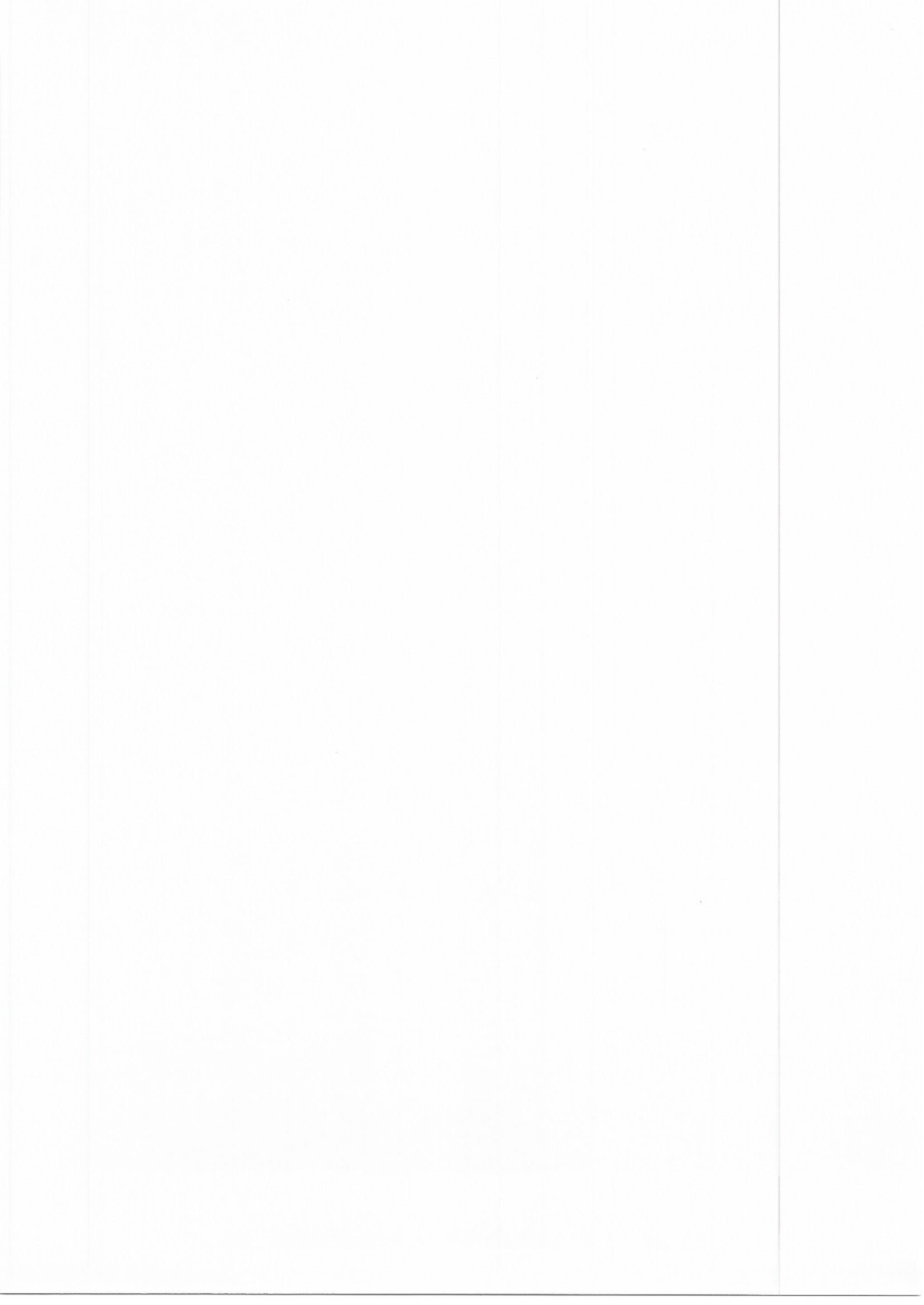
● Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

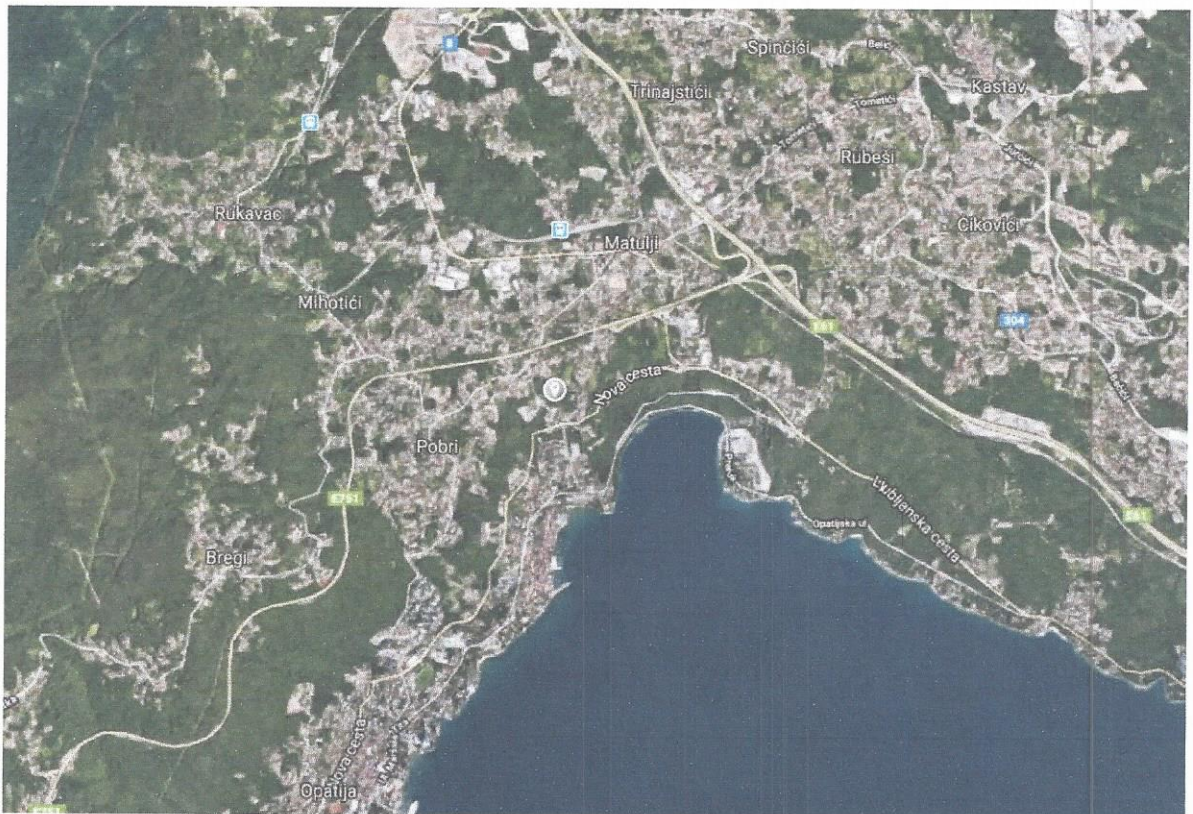
● Važeći građevinski normativi i propisi u RH

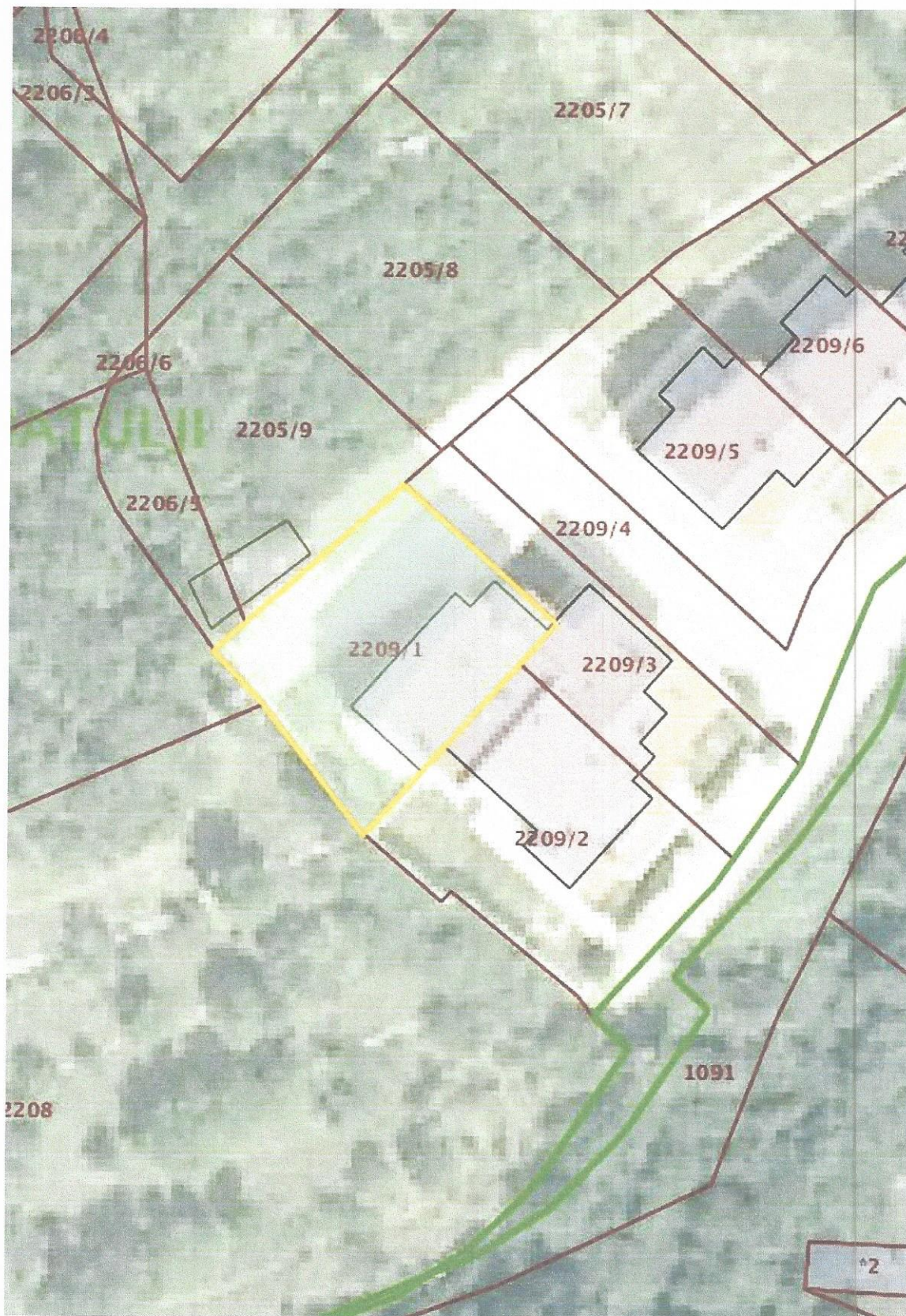
● Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

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.







4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- Revizija procjene vrijednosti nekretnine, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., 11.07.2015.
- 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: | 2. kat, potkrovlje / pr+2+potk |
| Namjena po etažama: | Stambeno |
| Uporaba građevine: | Građevina se koristi. |
| Pripadak: | |

Konstrukcija zgrade

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Temelji: | betonski trakasti |
| Nosiva konstrukcija: | nije poznato |
| Međukatna konstrukcija: | ab ploča |
| Krovište: | kosa ab ploča |
| Pokrov: | crijep |
| Pregradni zidovi: | opeka, knauf |
| 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: | septička jama |
| Plin: | nije poznato |
| Toplovod: | nije poznato |
| Telefon: | nije poznato |
| Klimatizacija: | Da |
| Protupožarni sustav | nije poznato |
| Protuprovalni sustav: | nije poznato |

Napomene:

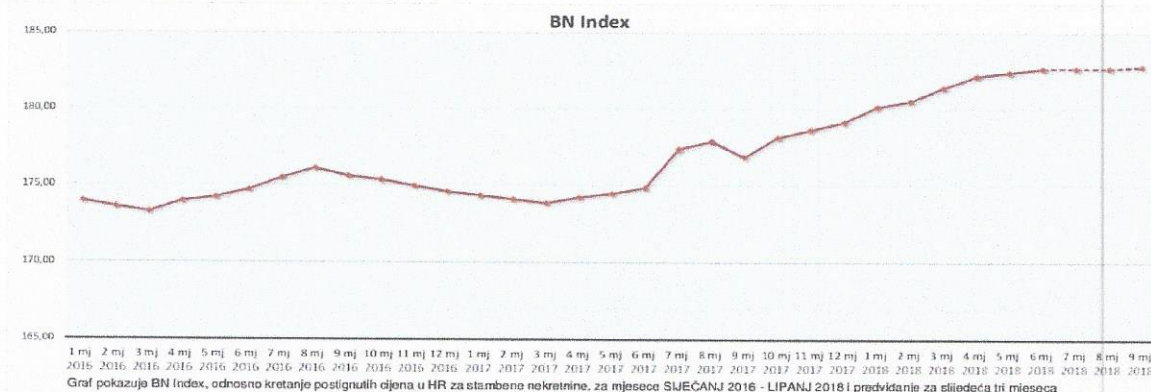
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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 najnova stanova u većim gradovima pokazuju još jači rast posljednjih godina, tako su u usporedbi s 2014. godinom prosječne cijene najnova 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 na II katu 79,29 m ² sa mansardom pov. 60,20 m ² | 139,49 | 1,00 | 139,49 | 181,34 | 489,61 |
| Sveukupno | | | 139,49 | 181,34 | 489,61 |

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 | 432582 | Stan | 79,97 | 886,1 | 13.04.15. |
| 2 | 985658 | Stan | 92,05 | 778,5 | 11.10.2018 |
| 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 | Koraktivni faktor | Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²) |
|------------|----------------------|-----------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--|
| 1 | Matulji | Stan | 79,97 | 886,1 | 98,47 | 118,67 | 1,21 | 1067,87 |
| 2 | Matulji | Stan | 92,05 | 778,5 | 113,50 | 118,67 | 1,05 | 813,94 |
| 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 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 |
|--|--------------------------|-------------|-------------|----------------------|
| | MATULJSKA CESTA 19B | Matulji | Matulji | 19 A susjedna zgrada |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI | | | | |
| Međuvremenski izjednačena cijena | - | | | |
| Površina (m ²) | 139,49 | 79,97 | 92,05 | 112,58 |
| Cijena po m ² | - | 1067,87 | 813,94 | 1077,48 |
| Indikator vrijednosti €/m ² | 986,43 | 1067,87 | 813,94 | 1077,48 |

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

| | | | | | |
|------------------------------------|--------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Odstupanje od prosjeka: | | | 81,44 | -172,49 | 91,05 |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: | | | 8% | -17% | 9% |
| Kvadrat odstupanja: | | | 6632,69 | 29752,97 | 8289,95 |
| Standardno odstupanje: | 122,03 | 12% | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standardno odstupanje: | 244,06 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

9. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK

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

| metoda procjene | | iznos [€] |
|-------------------------------|--|--------------|
| poredbena metoda - stan | | 137.597,02 € |
| procjenjena vrijednost: | | 137.597,02 € |
| tržišna vrijednost nekretnine | 138.000,00 € tj. 989,32 €/m ² | |
| | 1.035.000,00 kn tj. 7.419,89 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: 2071

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13963/2019
Aktivne plombe: Z-16996/2019 (E-3)

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/m2 | PPR |
|---------|--------------------------|-----------|--|-------------------|-----|
| 1. | 2209/1 | 22 | MATULJSKA CESTA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, MATULJSKA CESTA | 360 254 106 | |
| UKUPNO: | | | | 360 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| 1.1 | Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2071 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno, 12. svibnja 2004. br. Z-1505/04 Temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03) zabilježeno je da je upis obiteljske stambene građevine u nizu na zč. 2209/1 učinjen bez uporabne dozvole. | ZABILJEŽBA |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|--|------------|
| 3. Suvlasnički dio: 46/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) | | |
| 1. Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2071 prenosi se slijedeći upis: Stan na II katu pov. 79,29 m2 sa mansardnim dijelom od 60,20 m2, sve na nacrtu označeno br. 3 DI-DOH D.O.O. RIJEKA (1523716), SL. VAJNERA ČIČE 14 | | |
| 2.1 | Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2071 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 29.02.2008. broj Z-1186/08 Temeljem ovisudnog rješenja od 28. veljače 2008., posl. br. P - 228/07-16 zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnine do okončanja parnice. | ZABILJEŽBA |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--|---|------------------|---|
| 1. Na suvlasnički dio: 3 (46/100) | | | |
| 1.1 | Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2071 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno, 15. prosinca 2004. br. Z-4086/04 Sporedna hipoteka Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipoteke na nekretnini E5 960/04 od 2. prosinca 2004. koji ima snagu jav. bilj. akta br. OU-3411/2004, uključeno pravo zalogu 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 |
| 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 |
| 7. Na suvlasnički dio: 3 (46/100) | | | |
| 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 zalogu radi naplate novčane tražbine u iznosu od 1.980.000,00 kuna sa svim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, sa prvenstvenim redom rješenja o ovrsci br. Ovr.353/2008, za korist: | 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. Na suvlasnički dio: 3 (46/100) | | | |
| 8.1 | Zaprimljeno 22.08.2011. broj Z-7432/11 Ozn. Z-4775/15 Temeljem ovisudnog rješenja posl. br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015. g., uknjižuje se pravo zalogu radi naplate novčane tražbine u iznosu od 57.479,55 kuna sa svim kamatama, naknadama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, sa prvenstvenim redom rješenja o ovrsci br. Ovr.672/2011, za korist: | 57.479,55 KN | |
| 8.2 | Zaprimljeno 22.08.2011. broj Z-7432/11 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 |
| 9. Na suvlasnički dio: 3 (46/100) | | | |
| 9.1 | Zaprimljeno 15.05.2013. broj Z-3114/13 Ozn. Z-4775/15 Temeljem ovisudnog rješenja posl. br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015. g., uknjižuje se pravo zalogu radi namirenja novčane tražbine u iznosu od 345.218,26 kuna sa svim kamatama, naknadama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, sa prvenstvenim redom rješenja o ovrsci br. Ovr-152/2012, za korist: | 345.218,26 KN | |
| 9.2 | Zaprimljeno 15.05.2013. broj Z-3114/13 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. 9.1. | | ZABILJEŽBA |

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

POSJEDOVNI LIST

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Rijeka
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OPATIJA
Stanje na dan: 03.09.2019. 23:13

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 2071

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-
13963/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM ODMERIMA

Aktivne plombe: Z-16998/2019 (E-3)

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/m2 | PPR |
|------|--------------------------|-----------|--|-------------------|-----|
| 1. | 2209/1 | 22 | MATULJSKA CESTA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, MATULJSKA CESTA | 360 254 106 | |
| | | | UKUPNO: | 360 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| 1.1 | Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2071 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno, 12. svibanja 2004. br. Z-1505/04 Temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03) zabilježeno je da je upis obiteljske stambene građevine u nizu na zč. 2209/1 učinjen bez uporabne dozvole. | ZABILJEŽBA |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| 3. | Suvlasnički dio: 46/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) | |
| 1. | Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2071 prenosi se sljedeći upis: Stan na II katu pov. 79,29 m2 sa mansardnim dijelom od 60,20 m2, sve na nacrtu označeno br. 3 DI-DOM D.O.O. RIJEKA (1523716), SL. VAJNERA ČIČE 14 | |
| 2.1 | Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2071 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 29.02.2008. broj Z-1186/08 Temeljem ovosudnog rješenja od 28. veljače 2008., posl. br. P - 228/07-16 zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnine do okončanja parnice. | ZABILJEŽBA |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--|--|------------------|---|
| 1. Na suvlasnički dio: 3 (46/100) | | | |
| 1.1 | <p>Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/2071 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno, 15. prosinca 2004. br. Z-4086/04 Sporedna hipoteka</p> <p>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 nekretnine u A, u iznosu od kunske protuvrijednosti EUR 1.550.000,00 s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom, u korist:</p> | 1.550.000,00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK. UL. 2067 K.O. MATULJI |
| 1.2 | <p>Zaprimljeno 26.04.2019.g. pod brojem Z-12015/2019</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIENOSU 06.03.2019</p> <p>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</p> | | na 1.1 |
| 7. Na suvlasnički dio: 3 (46/100) | | | |
| 7.1 | <p>Zaprimljeno 20.06.2008. broj Z-3355/08 Ozn. Z-4775/15</p> <p>Temeljem ovisudnog 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 troškovima sukladno predmetnom rješenju, sa prvenstvanim redom rješenja o ovrši br. Ovr.353/2008, za korist:</p> <p>HAJIĆ TRZUN DUBRAVKA, OIB: 63625747756, ZAGREB, TRG KRALJA TOMISLAVA 17</p> | 1.980.000,00 KN | |
| 7.2 | <p>Zaprimljeno 20.06.2008. broj Z-3355/08 Ozn. Z-4775/15</p> <p>Temeljem ovisudnog rješenja posl. br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., zabilježuje se ovršivost tražbine pod r. br. 7.1.</p> | | ZABILJEŽBA |
| 8. Na suvlasnički dio: 3 (46/100) | | | |
| 8.1 | <p>Zaprimljeno 22.08.2011. broj Z-7432/11 Ozn. Z-4775/15</p> <p>Temeljem ovisudnog rješenja posl. br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., uknjižuje se pravo zaloge radi naplate novčane tražbine u iznosu od 57.479,55 kuna sa svim kamatama, naknadama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, sa prvenstvenim redom rješenja o ovrši br. Ovr.672/2011, za korist:</p> <p>OPĆINA MATULJI, OIB: 23730024333, MATULJI, TRG M.TITA 11</p> | 57.479,55 KN | |
| 8.2 | <p>Zaprimljeno 22.08.2011. broj Z-7432/11 Ozn. Z-4775/15</p> <p>Temeljem ovisudnog rješenja posl. br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., zabilježuje se ovršivost tražbine pod r. br. 8.1.</p> | | ZABILJEŽBA |
| 9. Na suvlasnički dio: 3 (46/100) | | | |
| 9.1 | <p>Zaprimljeno 15.05.2013. broj Z-3114/13 Ozn. Z-4775/15</p> <p>Temeljem ovisudnog rješenja posl. br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., uknjižuje se pravo zaloge radi namirenja novčane tražbine u iznosu od 345.218,26 kuna sa svim kamatama, naknadama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, sa prvenstvenim redom rješenja o ovrši br. Ovr-152/2012, za korist:</p> <p>TOMIŠIĆ MATIJA, MATULJI, MATULJSKA CESTA 19 F</p> | 345.218,26 KN | |
| 9.2 | <p>Zaprimljeno 15.05.2013. broj Z-3114/13 Ozn. Z-4775/15</p> <p>Temeljem ovisudnog rješenja posl. br. Ovr-2935/2015-44 od 19. listopada 2015.g., zabilježuje se ovršivost tražbine pod r. br. 9.1.</p> | | ZABILJEŽBA |

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