

PING d.o.o.

Vještačenja za područje graditeljstva i procjene nekretnina
rješenje br. 4.Su.-183/2017 od 16.03.2017.

Rijeka, A. B. Šimića 38
mob. 098/424-441

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
u svrhu utvrđenja vrijednosti radi ovršnog postupka

Nekretnine: Poslovni objekti u Matuljima, Trtni 70
- k.č.br. 157 k.o. Matulji, z.k.ul. 557
- k.č.br. 156/1 k.o. Matulji, z.k.ul. 199



Naručitelj: Općinski sud u Rijeci

Posl. br. spisa: **OVR-3018/2018**

Ovrhovoditelj: **FACIES DRVO d.o.o.**
Koprivnica, Pavelinska 36

Ovršenik: **TEHNOGIPS d.o.o.**
Matulji, Trtni 70

Izrada: **PING d.o.o.**
Rijeka, A. B. Šimića 38

Procjenitelj: Ivan Vučemil, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-183/2017
Rijeka, 16. ožujka 2017. godine
Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi PING d.o.o. iz Rijeke, A. B. Šimića 38, odobrava se sudsko vještačenje za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe, Ivan Vučemil, dipl.ing.građ.

Obrazloženje

Pravna osoba PING d.o.o. iz Rijeke, A. B. Šimića 38, podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Zahtjevu za imenovanje prileži dokumentacija predviđena člankom 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem postupka provedenog u smislu članka 10. narečenog Pravilnika utvrđeno je da je pravna osoba PING d.o.o. iz Rijeke, A. B. Šimića 38, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem br. Tt-17/1291-2 od 21. veljače 2017. godine, a da je njen zaposlenik Ivan Vučemil, dipl.ing.građ, imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci, posl.br. 4 Su-603/2016 od 30. siječnja 2017. godine na vrijeme od 4 (četiri) godine, te da isti ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je stoga riješeno kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl.iur.

1. Uvod

Na zahtjev Općinskog suda u Rijeci, prema Zaključku od 08.07.2020., pristupio sam izradi elaborata u kojem je potrebno procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine opisanih u Zaključku, u svrhu utvrđenja vrijednosti nekretnine radi ovršnog postupka.

Predmet procjene:

- Poslovni objekt u Matuljima, Trtni 70 na k.č.br. 157 k.o. Matulji, upisan u zk.ul. 557 k.o. Matulji
 - Poslovni objekt u Matuljima, Trtni 70 na k.č.br. 156/1 k.o. Matulji, upisan u zk.ul. 199 k.o. Matulji
- prema kopijama e-izvadaka iz zemljišne knjige i kopiji katastarskog plana u prilogu elaborata.

Vlasništvo prema dostupnoj dokumentaciji:
Tehnogips d.o.o.

*Upisana prava: -

* (ako imaju utjecaj na vrijednost nekretnine)

Nije predmet ovog Elaborata geodetska, imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika ili posjednika nekretnine. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna. Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevid i pregled nekretnina je u prisustvu Suda izvršen 21.08.2020.

Napomene:

- Procjena je napravljena za uobičajene tržišne okolnosti, a prema viđenom stanju na terenu i uz dostupnu dokumentaciju.
- Oprema i pokretnine nisu predmet ove procjene.

2. Dokumentacija

kopije e-izvadaka iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 16.10.2020. 23:21

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 557

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-34220/2019
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	157	5	ŠKARIČINO DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, ŠKARIČINO	1084 802 282	
			UKUPNO:	1084	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika-rješenja broj Z-500/2010/557 od 29. ožujka 2012. godine prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 13.10.2011. broj Z-9319/11	
1.1	Temeljem čl. 268.a st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji zabilježuje se da je za građevinu u A (ranija zč. 2144/14 k.o. Kućeli) priloženo uvjerenje za uporabu građevine Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša - Ispostava Opatija od 04. travnja 2011., klasa: 361-05/11-03/21.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1 TEHNOGIPS D.O.O. , OIB: 95436524760, RIJEKA, VERDIEVA 17	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 11.06.2008. broj. Z-3159/08 Sporedna hipoteka! Temeljem Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju ovrhe od 31.10.2012. god. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, na nekretnine upisane u A, uknjižuje se pravo zaloga do iznosa od EUR 1.101.295,36 u kunsjoj protivvrijednosti po srednjem tečaju Privredne banke Zagreb d.d. važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijeca svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja i sl., za korist:	1.101.295,36 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U ZK.U.L. 199 K.O. MATULJI

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 557

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.10	Zaprimljeno 12.06.2019.g. pod brojem Z-16560/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 30.05.2019., Potvrde od 03.06.2019., uknjižuje se prijenos založnog prava pod posl. br. Z-8742/12 (upisano u prvenstveni red na mjesto hipoteke upisane pod posl. br. Z-3159/08) na nekretninama upisanim u A i to sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika B2 Kapital d.o.o, OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička Cesta 41, za korist: FACIES DRVO D.O.O., OIB: 64372164456, ULICA PAVELINSKA 36, 48000 KOPRIVNICA		na 1.1
2.			
2.1	Temeljem zapisnika-rješenjenja broj Z-500/2010/557 od 29. ožujka 2012. godine prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 18.02.2010. broj Z-633/10 Glavna hipoteka Temeljem ugovora o dugoročnom kreditu broj 7796000213 sa sporazumom stranaka o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 16. veljače 2010. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta br. OV - 3782/2010 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu od 1.093.300,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorene kamate, troškove i naknade, u korist: VENETO BANKA D.D. , OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	1.093.300,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA U ZK.UL. 199 K.O. MATULJI
2.2	Zaprimljeno 15.10.2018.g. pod brojem Z-39798/2018 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, predlagatelja Veneto Banka d.d., radi ustupa tražbine Veneto Banca S.p.A. in l.c.a.		na 2.1
3.			
3.1	Temeljem zapisnika-rješenja broj Z-500/2010/557 od 29. ožujka 2012. godine prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 18.02.2010. broj Z-634/10 GLAVNA HIPOTEKA Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj 7796000221 sa sporazumom stranaka o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 16. veljače 2010., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, broj: OV-3781/2010 od 17. veljače 2010., uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, iznosu od 410.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna obračunato prema srednjem tečaju HNB za EUR na dan puštanja kredita u tečaj, uvećano za kamate, naknade i troškove, sve sukladno predmetnom Ugovoru, za korist: VENETO BANKA D.D. , OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	410.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA U ZK. UL. 199 K.O. MATULJI
3.2	Zaprimljeno 15.10.2018.g. pod brojem Z-39798/2018 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, predlagatelja Veneto Banka d.d., radi ustupa tražbine Veneto Banca S.p.A. in l.c.a.		na 3.1
4.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 557

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	<p>Temeljem zapisnika-rješenja broj Z-500/2010/557 od 29. ožujka 2012. godine prenosi se sljedeći upis:</p> <p>Zaprimljeno 24.03.2010. broj Z-1269/10 Glavna hipoteka</p> <p>Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 19. ožujka 2010., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta., broj OV-7258/2010, uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine u iznosu od 6.100.000,00 kn s redovnom kamatom u visini prinosa na trezorske zapise Ministarstva financija Republike Hrvatske na bazi 182 dana, uvećano za 3,25 % postotnih poena, godišnje, promjenjiva, u skladu s aktima Vjerovnika, minimalno 8 % godišnje, s kamatom po dospjeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 17 % godišnje, odnosno redovnu kamatu ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i sporazumom, za korist:</p> <p>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOGA 6</p>	6.100.000,00 KN	SPOREDNA HIPOTEKA U ZK. UL. 199 K.O. MATULJI
5.	<p>Temeljem zapisnika-rješenja broj Z-500/2010/557 od 29. ožujka 2012. godine prenosi se sljedeći upis:</p> <p>Zaprimljeno 11.03.2011. broj Z-2335/11 GLAVNA HIPOTEKA</p> <p>Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu Privredne banke Zagreb - dioničko društvo od 03.03.2011. godine uknjižuje se na nekretnine u A (ranija čkr. 2144/14 k.o. Kućeli, ŠUMA površine 1037 m2) pravo zalogu u iznosu od 5.000.000,00 KN (slovima:pet milijuna kuna), s redovnom kamatom u visini prinosa na trezorske zapise Ministarstva financija Republika Hrvatske na bazi 182 (sto osamdeset dva) dana, uvećano za kamatnu maržu od 3,25 (slovima:tri zarez dvadeset pet) postotnih poena, godišnje, promjenjiva, u skladu s aktima Vjerovnika, minimalno 7,00% (slovima:sedam posto) godišnje, s kamatom po dspjeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 17% /sedamnaest posto) godišnje, odnosno redovnu kamatu u visini iz ovog članka ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te se ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i ovim Sporazumom, za korist:</p> <p>PRIVREDNA BANKA ZAGREB - DIONIČKO DRUŠTVO ZAGREB, OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOGA 6</p>	5.000.000,00 KN	SPOREDNA HIPOTEKA U ZK. UL. 199 K.O. MATULJI
6.	<p>Temeljem zapisnika-rješenja broj Z-500/2010/557 od 29. ožujka 2012. godine prenosi se sljedeći upis:</p> <p>Zaprimljeno 01.03.2012. broj Z-2145/12 GLAVNA HIPOTEKA</p> <p>Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 29.02.2012.g., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta., broj OV-4582/2012 uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine u iznosu od 607.660,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Privredne banke Zagreb d.d. za EUR na dan dospijeca, uvećano za kamate, naknade i troškove, sve sukladno predmetnom Sporazumu za korist:</p> <p>PRIVREDNA BANKA ZAGREB - DIONIČKO DRUŠTVO ZAGREB, OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOGA 6</p>	607.660,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA U ZK.UL. 199 K.O. MATULJI
7.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 557

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 06.11.2012. broj Z-8743/12-SPOREDNA HIPOTEKA Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 31.10.2012. god. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, na nekretnine upisane u A, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 275.000,00 EUR, u kunskoj protuvrijednosti, po srednjem tečaju Privredne banke Zagreb d.d. na dan dospijecha, s redovnom kamatom u visini tromjesečnog EURIBOR-a uvećano za 6,00 postotnih poena, minimalno 7,00 % godišnje, promjenjiva u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijechu u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % godišnje, odnosno u visini redovne kamate iz čl. 3 navedenog Sporazuma ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim ugovorom i sporazumom, za korist:	275.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 199 ISTE K. O.
7.3	Zaprimljeno 12.06.2019.g. pod brojem Z-16560/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 30.05.2019., Potvrde od 03.06.2019., dopušta uknjižuje se prijenos založnog prava pod posl. br. Z-8743/12, na nekretninama upisanim u A, i to sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika B2Kapital d.o.o, OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička Cesta 41, za korist: FACIES DRVO D.O.O., OIB: 64372164456, ULICA PAVELINSKA 36, 48000 KOPRIVNICA		na 7.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 21.03.2013. broj Z-1665/13 Sporedna hipoteka! Temeljem Ugovora o založnom pravu od 20. ožujka 2013.g. koji ima snagu ovršnog javnobilj. akta br. OV-6587/2013 od 20. ožujka 2013.g., uknjižuje se pravo zaloga na iznos od 500.000,00 kn, uvećano za sve ugovorene kamate, troškove i naknade, te prema uvjetima iz predmetnog ugovora, za korist:	500.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 199 K.O. MATULJI
8.2	Zaprimljeno 29.11.2019.g. pod brojem Z-34220/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA SOLEMNIZIRAN POD POSL. BR. OV-8477/19 27.09.2019 DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, BAAR, ŠVICARSKA		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 19.07.2013. broj Z-4561/13 SPOREDNA HIPOTEKA Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 10. srpnja 2013., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, broj: OV-18233/2013 od 18. srpnja 2013., uknjižuje se založno pravo na nekretnini upisanoj u A (ranije oznake zč. br. 2144/14 k.o. Kućeli), u iznosu kunske protuvrijednosti iznosa od 102.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR važećem na dan korištenja kredita, sve uvećano za pripadajuće naknade, kamatu, zateznu kamatu i sve ostale troškove prema važećim općim aktima Banke, te troškove ovjere i postupka uknjižbe, sve sukladno predmetnom Sporazumu, za korist:	102.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U ZK. UL. 199 K.O. MATULJI
9.2	Zaprimljeno 16.09.2016.g. pod brojem Z-21727/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 07.04.2016 H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 9.1
10.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 557

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 19.07.2013. broj Z-4561/13 Zabilježuje se ovršivost tražbine na nekretnini upisanoj u A (ranije oznake zč. br. 2144/14 k.o. Kućeli), uz zabilježbu obveze brisanja hipoteke uknjižene pod posl. br. Z-3159/08, za iznos od 1.101.295,36 EUR, poslovnim brojem Z-633/10 za iznos od 1.093.300,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, pod posl. br. Z-634/10 za iznos od 410.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, pod posl. br. Z-1269/10 za iznos od 6.100.000,00 HRK, pod posl. br. Z-2335/11 za iznos od 5.000.000,00 HRK, pod posl. br. Z-2145/12 za iznos od 607.660,00 EUR, u kunskoj protuvrijednosti, pod posl. br. Z-8742/12 za iznos od 1.101.295,36 EUR u kunskoj protuvrijednosti, pod posl. br. Z-8743/12 za iznos od 275.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, pod posl. br. Z-1665/13 za iznos od 500.000,00 HRK, kao i hipoteka koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da se Založni dužnik prema banci obvezao ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbine raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi čl. 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		ZABILJEŽBA
11.			
11.1	Zaprimljeno 25. 11. 2013. br. Z-6880/13 Temeljem čl. 348.st.2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zabilježuje se da je hipoteka pod posl.br. Z-8742/12 u korist PBZ dd. upisana sa redom prvenstva izbrisanog založnog prava pod posl.br. Z-3159/08.		ZABILJEŽBA
12.			
12.1	Zaprimljeno 31.03.2014. broj Z-1929/14 GLAVNA HIPOTEKA Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 11. ožujka 2014.g. solemniziranog pod posl. br. OV-7529/14 uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A u iznosu od 399.735,91 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a za Eur, na dan plaćanja, s dospijećem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, za korist: VENETO BANKA D.D. , OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	399.735,91 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA U ZK.U.L. 199 ISTE K.O.
13.			
13.1	Zaprimljeno 31.03.2014. broj Z-1930/14 GLAVNA HIPOTEKA Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 11. ožujka 2014., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, posl. br. OV-7520/14 od 27. ožujka 2014., uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama upisanim u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja po Ugovoru o dugoročnom kreditu broj KS-022-2014 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 889.564,64 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a za Eur, na dan plaćanja, s dospijećem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, za korist: VENETO BANKA D.D. , OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	889.564,64 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA U ZK.U.L. 199 ISTE K.O.
14.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 557

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	Zaprimljeno 29.05.2014. broj Z-3086/14 GLAVNI ULOŽAK Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 15. svibnja 2014.g. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta pod posl. br. OV-13209/2014 uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A u iznosu od 1.050.000,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja PBZ d.d. za EUR na dan dospijeca, s redovnom kamatom za vrijeme počka po stopi u visini 5,5 % godišnje, fiksna, a za vrijeme otplate po stopi u visini 6,5 % godišnje, fiksna, s kamatom po dospijecu u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom br. ugovora/partija: 5110192119 i Sporazumom o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu, za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50	1.050.000,00 EUR	SPOREDNI Z.K.UL. 199 K.O. ISTE
15.			
15.1	Zaprimljeno 29.05.2014. broj Z-3086/14 GLAVNI ULOŽAK Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 15. svibnja 2014.g. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta pod posl. br. OV-13209/2014 uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A u iznosu od 261.341,32 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja PBZ d.d. za EUR na dan dospijeca, s redovnom kamatom za vrijeme počka po stopi u visini 5,5 % godišnje, fiksna, a za vrijeme otplate po stopi u visini 6,5 % godišnje, fiksna, s kamatom po dospijecu u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom br. ugovora/partija: 5110192126 i Sporazumom o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu, za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50	261.341,32 EUR	SPOREDNI Z.K.UL. 199 K.O. ISTE
16.			
16.2	Zaprimljeno 29.05.2017.g. pod brojem Z-21627/2017 Prvenstveni red upisa: Z-6225/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POD POSL. BR. OVR-1380/17 18.05.2017, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini u iznosu od 150.791,71 KN uvećano za sve zakonske kamate, naknade i eventualne troškove, sve u skladu s predmetnim rješenjem, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	150.791,71 KN	
16.3	Zaprimljeno 29.05.2017.g. pod brojem Z-21627/2017 Prvenstveni red upisa: Z-6225/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 16.2
17.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 557

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17.1	Zaprimljeno 18.07.2018.g. pod brojem Z-28615/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. OVR-3018/18 03.07.2018, zabilježuje se ovrha na zč. 157 u A, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja B2 Kapital d.o.o. iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
18.			
18.1	Zaprimljeno 24.09.2019.g. pod brojem Z-26098/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDOG BROJ: IP-DO-1577/19-V od 20.09.2019., PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE BROJ: O-DO-406/19-V od 03.09.2019. zabilježuje se da je pokrenut ovršni postupak pod posl.br. Ovr-1126/19 pred Općinskim sudom u Rijeci u ovršnoj stvari predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, Ministarstvo financija - Porezna uprava, Područni ured Rijeka protiv protivnika osiguranja Tehnogips d.o.o. sukladno čl. 90. ZZK (N.N. 63/19).		
18.2	Zaprimljeno 25.10.2019.g. pod brojem Z-30144/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. OVR-1126/2019 21.10.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 127.215,75 kn (123.823,85 kn glavnice i 3.391,90 kn kamate, sa zakonskim zateznim kamatama i ovršnim troškovima, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA-POREZNA UPRAVA	127.215,75 KN	na 18.1
18.3	Zaprimljeno 25.10.2019.g. pod brojem Z-30144/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 18.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.10.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 16.10.2020. 23:21

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 199

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-34220/2019
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	156/1	5	TRTNI 70 DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, TRTNI 70	1655 984 671	
			UKUPNO:	1655	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	<p>Temeljem zapisnika-rješenja broj Z-500/2010/199 od 23. svibnja 2012. godine, prenosi se slijedeći upis:</p> <p>Zaprimljeno 13.10.2011. broj Z-9319/11</p> <p>Temeljem čl. 268.a st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji zabilježuje se da je za građevinu u A (ranija z.č. 2144/7 k.o. Kućeli) priloženo uvjerenje za uporabu građevine Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša - Ispostava Opatija od 04. travnja 2011., klasa: 361-05/11-03/22.</p>	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TEHNOGIPS D.O.O., OIB: 95436524760, RIJEKA, VERDIEVA 17	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 11.06.2008. broj. Z-3159/08 Glavna hipoteka!	1.101.295,36 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA U ZK. UL. 557 K.O. MATULJI
	<p>Temeljem Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju ovrhe od 31.10.2012. god. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, na nekretnine upisane u A (ranije oznake z.č. br. 2144/7 k.o. Kućeli), uknjižuje se pravo zaloga do iznosa od EUR 1.101.295,36 u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Privredne banke Zagreb d.d. važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijeca svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja i sl., za korist:</p>		

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 199

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.10	Zaprimljeno 12.06.2019.g. pod brojem Z-16560/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 30.05.2019., Potvrde od 03.06.2019., dopušta uknjižuje se prijenos založnog prava pod posl. br. Z-8742/12 (upisano u prvenstveni red na mjesto hipoteke upisane pod posl. br. Z-3159/08), na nekretninama upisanim u A, i to sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika B2 Kapital d.o.o, OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička Cesta 41, za korist: FACIES DRVO D.O.O., OIB: 64372164456, ULICA PAVELINSKA 36, 48000 KOPRIVNICA		na 1.1
2.			
2.1	Temeljem zapisnika-rješenja broj 500/2010/199 od 23. svibnja 2012. godine, prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 18.02.2010. broj Z-633/10 Sporedna hipoteka Temeljem ugovora o dugoročnom kreditu broj 7796000213 sa sporazumom stranaka o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 16. veljače 2010. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta br. OV - 3782/2010 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu od 1.093.300,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorene kamate, troškove i naknade, u korist: VENETO BANKA D.D. , OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	1.093.300,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA NALAZI SE U ZK. UL. 557 K.O. MATULJI
2.2	Zaprimljeno 15.10.2018.g. pod brojem Z-39798/2018 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, predlagatelja Veneto Banka d.d., radi ustupa tražbine Veneto Banca S.p.A. in l.c.a.		na 2.1
3.			
3.1	Temeljem zapisnika-rješenja broj 500/2010/199 od 23. svibnja 2012. godine, prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 18.02.2010. broj Z-634/10 SPOREDNA HIPOTEKA Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj 7796000221 sa sporazumom stranaka o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 16. veljače 2010., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, broj: OV-3781/2010 od 17. veljače 2010., uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, iznosu od 410.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna obračunato prema srednjem tečaju HNB za EUR na dan puštanja kredita u tečaj, uvećano za kamate, naknade i troškove, sve sukladno predmetnom Ugovoru, za korist: VENETO BANKA D.D. , OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	410.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U ZK. UL. 557 K.O. MATULJI
3.2	Zaprimljeno 15.10.2018.g. pod brojem Z-39798/2018 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, predlagatelja Veneto Banka d.d., radi ustupa tražbine Veneto Banca S.p.A. in l.c.a.		na 3.1
4.			

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 199

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	<p>Temeljem zapisnika-rješenja broj 500/2010/199 od 23. svibnja 2012. godine, prenosi se sljedeći upis:</p> <p>Zaprimljeno 24.03.2010. broj Z-1269/10 Sporedna hipoteka</p> <p>Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 19. ožujka 2010., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta., broj OV-7258/2010, uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine u iznosu od 6.100.000,00 kn s redovnom kamatom u visini prinosa na trezorske zapise Ministarstva financija Republike Hrvatske na bazi 182 dana, uvećano za 3,25 % postotnih poena, godišnje, promjenjiva, u skladu s aktima Vjerovnika, minimalno 8 % godišnje, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 17 % godišnje, odnosno redovnu kamatu ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i sporazumom, za korist:</p> <p>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOGA 6</p>	6.100.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA U ZK. UL. 557 K.O. MATULJI
5.			
5.1	<p>Temeljem zapisnika-rješenja broj 500/2010/199 od 23. svibnja 2012. godine, prenosi se sljedeći upis:</p> <p>Zaprimljeno 11.03.2011. broj Z-2335/11 SPOREDNA HIPOTEKA</p> <p>Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu Privredne banke Zagreb - dioničko društvo od 03.03.2011. godine uknjižuje se na nekretnine u A koje se sastoje od katastarske čestice 2144/7 ŠUMA I LIVADA površine 1654 m2 pravo zaloga u iznosu od 5.000.000,00 KN (slovima:pet milijuna kuna), s redovnom kamatom u visini prinosa na trezorske zapise Ministarstva financija Republika Hrvatske na bazi 182 (sto osamdeset dva) dana, uvećano za kamatnu maržu od 3,25 (slovima:tri zarez dvadeset pet) postotnih poena, godišnje, promjenjiva, u skladu s aktima Vjerovnika, minimalno 7,00% (slovima:sedam posto) godišnje, s kamatom po dospjeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 17% /sedamnaest posto) godišnje, odnosno redovnu kamatu u visini iz ovog članka ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te se ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i ovim Sporazumom, za korist:</p> <p>PRIVREDNA BANKA ZAGREB - DIONIČKO DRUŠTVO ZAGREB, OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOGA 6</p>	5.000.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 557 K.O. MATULJI
6.			
6.1	<p>Temeljem zapisnika-rješenja broj 500/2010/199 od 23. svibnja 2012. godine, prenosi se sljedeći upis:</p> <p>Zaprimljeno 01.03.2012. broj Z-2145/12 SPOREDNA HIPOTEKA</p> <p>Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 29.02.2012.g., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta., broj OV-4582/2012 uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine u iznosu od 607.660,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Privredne banke Zagreb d.d. za EUR na dan dospijeca, uvećano za kamate, naknade i troškove, sve sukladno predmetnom Sporazumu za korist:</p> <p>PRIVREDNA BANKA ZAGREB - DIONIČKO DRUŠTVO ZAGREB, OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOGA 6</p>	607.660,00 DEM	GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 557 K.O. MATULJI
7.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 199

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 06.11.2012. broj Z-8743/12 - GLAVNA HIPOTEKA Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 31.10.2012. god. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, na nekretnine upisane u A (ranije oznake zč. br. 2144/7 k.o. Kućeli), uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 275.000,00 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti, po srednjem tečaju Privredne banke Zagreb d.d. na dan dospijea, s redovnom kamatom u visini tromjesečnog EURIBOR-a uvećano za 6,00 postotnih poena, minimalno 7,00 % godišnje, promjenjiva u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijecu u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % godišnje, odnosno u visini redovne kamate iz čl. 3 navedenog Sporazuma ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim ugovorom i sporazumom, za korist:	275.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA U ZK.UL. 557 ISTE K.O.
7.3	Zaprimljeno 12.06.2019.g. pod brojem Z-16560/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 30.05.2019., Potvrde od 03.06.2019., dopušta uknjižuje se prijenos založnog prava pod posl. br. Z-8743/12, na nekretninama upisanim u A, i to sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika B2Kapital d.o.o, OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička Cesta 41, za korist: FACIES DRVO D.O.O., OIB: 64372164456, ULICA PAVELINSKA 36, 48000 KOPRIVNICA		na 7.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 21.03.2013. broj Z-1665/13 Glavna hipoteka! Temeljem Ugovora o založnom pravu od 20. ožujka 2013.g. koji ima snagu ovršnog javnobilj. akta br. OV-6587/2013 od 20. ožujka 2013.g., uknjižuje se pravo zaloga na iznos od 500.000,00 kn (ranija zč. br. 2144/7 k.o. Kućeli), uvećano za sve ugovorene kamate, troškove i naknade, te prema uvjetima iz predmetnog ugovora, za korist:	500.000,00 KN	SPOREDNA HIPOTEKA U ZK.UL. 557 K.O. MATULJI
8.2	Zaprimljeno 29.11.2019.g. pod brojem Z-34220/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA SOLEMNIZIRAN POD POSL. BR. OV-8477/19 27.09.2019 DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, BAAR, ŠVICARSKA		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 19.07.2013. broj Z-4561/13 GLAVNA HIPOTEKA Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 10. srpnja 2013., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, broj: OV-18233/2013 od 18. srpnja 2013., uknjižuje se založno pravo na nekretnini upisanoj u A (ranije oznake zč. br. 2144/7 k.o. Kućeli), u iznosu kunske protuvrijednosti iznosa od 102.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za EUR važećem na dan korištenja kredita, sve uvećano za pripadajuće naknade, kamatu, zateznu kamatu i sve ostale troškove prema važećim općim aktima Banke, te troškove ovjere i postupka uknjižbe, sve sukladno predmetnom Sporazumu, za korist:	102.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA U ZK. UL. 557 K.O. MATULJI
9.2	Zaprimljeno 16.09.2016.g. pod brojem Z-21727/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 07.04.2016 H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 9.1
10.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 199

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 19.07.2013. broj Z-4561/13 Zabilježuje se ovršivost tražbine na nekretnini upisanoj u A (ranije oznake zč. br. 2144/7 k.o. Kućeli), uz zabilježbu obveze brisanja hipoteke uknjižene pod posl. br. Z-3159/08, za iznos od 1.101.295,36 EUR, poslovnim brojem Z-633/10 za iznos od 1.093.300,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, pod posl. br. Z-634/10 za iznos od 410.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, pod posl. br. Z-1269/10 za iznos od 6.100.000,00 HRK, pod posl. br. Z-2335/11 za iznos od 5.000.000,00 HRK, pod posl. br. Z-2145/12 za iznos od 607.660,00 EUR, u kunskoj protuvrijednosti, pod posl. br. Z-8742/12 za iznos od 1.101.295,36 EUR u kunskoj protuvrijednosti, pod posl. br. Z-8743/12 za iznos od 275.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, pod posl. br. Z-1665/13 za iznos od 500.000,00 HRK, kao i hipoteka koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da se Založni dužnik prema banci obvezao ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbine raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi čl. 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		ZABILJEŽBA
11.			
11.1	Zaprimljeno 25. 11. 2013. br. Z-6880/13 Temeljem čl. 348.st.2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zabilježuje se da je hipoteka pod posl.br. Z-8742/12 u korist PBZ dd. upisana sa redom prvenstva izbrisanog založnog prava pod posl.br. Z-3159/08.		ZABILJEŽBA
12.			
12.1	Zaprimljeno 31.03.2014. broj Z-1929/14 SPOREDNA HIPOTEKA Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 11. ožujka 2014.g. solemniziranog pod posl. br. OV-7529/14 uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A (ranija zč. br. 2144/7 k.o. Kućeli) u iznosu od 399.735,91 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a za Eur, na dan plaćanja, s dospijecom, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, za korist: VENETO BANKA D.D. , OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	399.735,91 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U Z.K.UL. 557 ISTE K.O.
13.			
13.1	Zaprimljeno 31.03.2014. broj Z-1930/14 SPOREDNA HIPOTEKA Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 11. ožujka 2014., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, posl. br. OV-7520/14 od 27. ožujka 2014., uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama upisanim u A (ranija zč. br. 2144/7 k.o. Kućeli), radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja po Ugovoru o dugoročnom kreditu broj KS-022-2014 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 889.564,64 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a za Eur, na dan plaćanja, s dospijecom, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, za korist: VENETO BANKA D.D. , OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	889.564,64 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 557 ISTE K.O.
14.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uloška: 199

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	Zaprimljeno 29.05.2014. broj Z-3086/14 SPOREDNI ULOŽAK Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 15. svibnja 2014.g. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta pod posl. br. OV-13209/2014 uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A (ranija zč. br. 2144/7 k.o. Kućeli) u iznosu od 1.050.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja PBZ d.d. za EUR na dan dospijeca, s redovnom kamatom za vrijeme počka po stopi u visini 5,5 % godišnje, fiksna, a za vrijeme otplate po stopi u visini 6,5 % godišnje, fiksna, s kamatom po dospijecu u visini redovne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom br. ugovora/partija: 5110192119 i Sporazumom o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu, za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50	1.050.000,00 EUR	GLAVNI Z.K.UL. 557 K.O. ISTE
15.			
15.1	Zaprimljeno 29.05.2014. broj Z-3086/14 SPOREDNI ULOŽAK Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 15. svibnja 2014.g. koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta pod posl. br. OV-13209/2014 uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A (ranija zč. br. 2144/7 k.o. Kućeli) u iznosu od 261.341,32 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja PBZ d.d. za EUR na dan dospijeca, s redovnom kamatom za vrijeme počka po stopi u visini 5,5 % godišnje, fiksna, a za vrijeme otplate po stopi u visini 6,5 % godišnje, fiksna, s kamatom po dospijecu u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom br. ugovora/partija: 5110192126 i Sporazumom o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu, za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50	261.341,32 EUR	GLAVNI Z.K.UL. 557 K.O. ISTE
16.			
16.2	Zaprimljeno 29.05.2017.g. pod brojem Z-21627/2017 Prvenstveni red upisa: Z-6225/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POD POSL. BR. OVR-1380/17 18.05.2017, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini u iznosu od 150.791,71 KN uvećano za sve zakonske kamate, naknade i eventualne troškove, sve u skladu s predmetnim rješenjem, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	150.791,71 KN	
16.3	Zaprimljeno 29.05.2017.g. pod brojem Z-21627/2017 Prvenstveni red upisa: Z-6225/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 16.1
17.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 199

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17.1	Zaprimljeno 18.07.2018.g. pod brojem Z-28615/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. OVR-3018/18 03.07.2018, zabilježuje se ovrha na zč. 156/1 u A, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja B2 Kapital d.o.o. iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
18.			
18.1	Zaprimljeno 24.09.2019.g. pod brojem Z-26098/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDOG BROJ: IP-DO-1577/19-V od 20.09.2019., PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE BROJ: O-DO-406/19-V od 03.09.2019. zabilježuje se da je pokrenut ovršni postupak pod posl.br. Ovr-1126/19 pred Općinskim sudom u Rijeci u ovršnoj stvari predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, Ministarstvo financija - Porezna uprava, Područni ured Rijeka protiv protivnika osiguranja Tehnogips d.o.o. sukladno čl. 90. ZZK (N.N. 63/19).		
18.2	Zaprimljeno 25.10.2019.g. pod brojem Z-30144/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. OVR-1126/2019 21.10.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 127.215,75 kn (123.823,85 kn glavnice i 3.391,90 kn kamate, sa zakonskim zateznim kamatama i ovršnim troškovima, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA- POREZNA UPRAVA, OIB: 52634238587	127.215,75 KN	na 18.1
18.3	Zaprimljeno 25.10.2019.g. pod brojem Z-30144/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 18.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.10.2020.

kopija katastarskog plana s označenim obuhvatom procjene



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OPATIJA

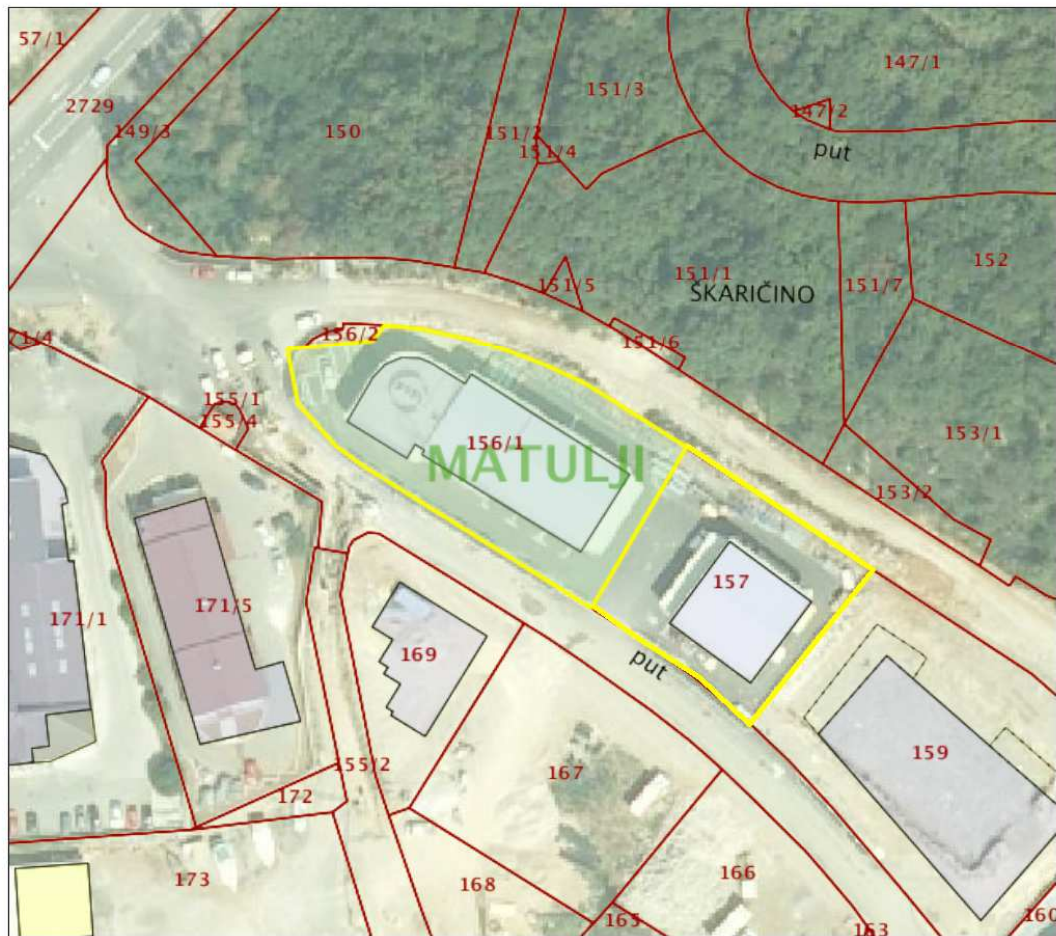
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MATULJI, 319961
k.č. br.: 156/1

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 17.10.2020

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- 4) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- 5) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 6) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- 7) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- 8) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- 9) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- 10) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/19, 61/19)
- 11) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 12) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA –

- 1) Osobna i poslovna baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) Bilteni HNB-a i DSZ-a
- 4) Podaci o ostvarenim kupoprodajama – zbirka isprava MGIPU RH – eNekretnine

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE NEKRETNINA

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporodive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Procjene troškovnom metodom koriste se i za utvrđenje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, kao i na dostupne podatke, te uobičajena pravila struke, u ovoj procjeni **korištena je prihodovna metoda procjene**, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

- ✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.
- ✦ Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na dostupnoj dokumentaciji dobivenoj od Suda i stranaka u postupku, kao i preuzetaj sa internetskih stranica državnih tijela i ne podrazumijeva pravnu provjeru vlasništva.
- ✦ Procjena je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

3. opis i obilježja nekretnine:

Nalaze se u Matuljima, u naselju Trtni, na adresi Trtni 70. Od centra Matulja je udaljena cca 1,3 km sjeverozapadno zračne linije. Nalaze se istočno od ceeste Matulji - Jurdani. Prilaz do nekretnine je asfaltiranom cestom sa južne i zapadne strane. Lokacija je komunalno opremljena vodovodom, kanalizacijom, elektro i telekomunikacijskom mrežom.

Pristup predmetnoj lokaciji :

- osobnim automobilom
- pješački

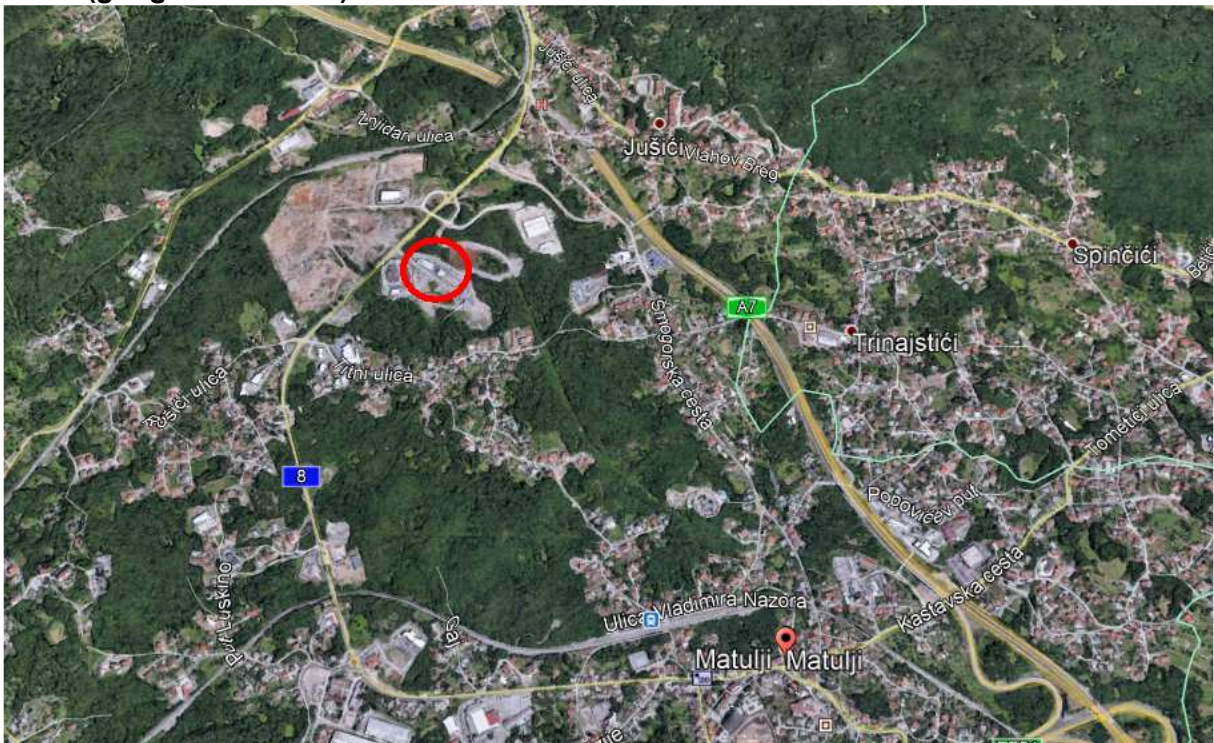
Promjene u okolini/prometnim rutama :

-

Opis okruženja :

- predmetni objekti se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja
- okolni objekti su uglavnom poslovne namjene,

Karta (google.earth.com)



Objekt na k.č.br. 157 k.o.Matulji

Poslovni objekt je smješten u središnjem dijelu parcele. Sastoji se od prizemlja i kata. Objekt se trenutno koristi u skladišno-distributivne svrhe. Vertikalna komunikacija je unutrašnjim stubištem.

Tehnički opis:

gradnja / održavanje

objekt je građen 2007. godine, održavanje dobro,

Konstrukcija

temelji betonski trakasti i betonske stope

nosiva konstrukcija armiranobetonska montažna

međukatna konstrukcija armiranobetonska ploča

krovna konstrukcija dvostrešna pokrivena limom

Završne obrade

podovi industrijski pod

zidovi ožbukani i obojani / natur beton

stropovi ožbukani i obojani / natur beton

Vrata i prozori

vanjska stolarija pvc s izo ostakljenjem / skladišna metalna rolo vrata

unutarnja stolarija -

Instalacije i priključci

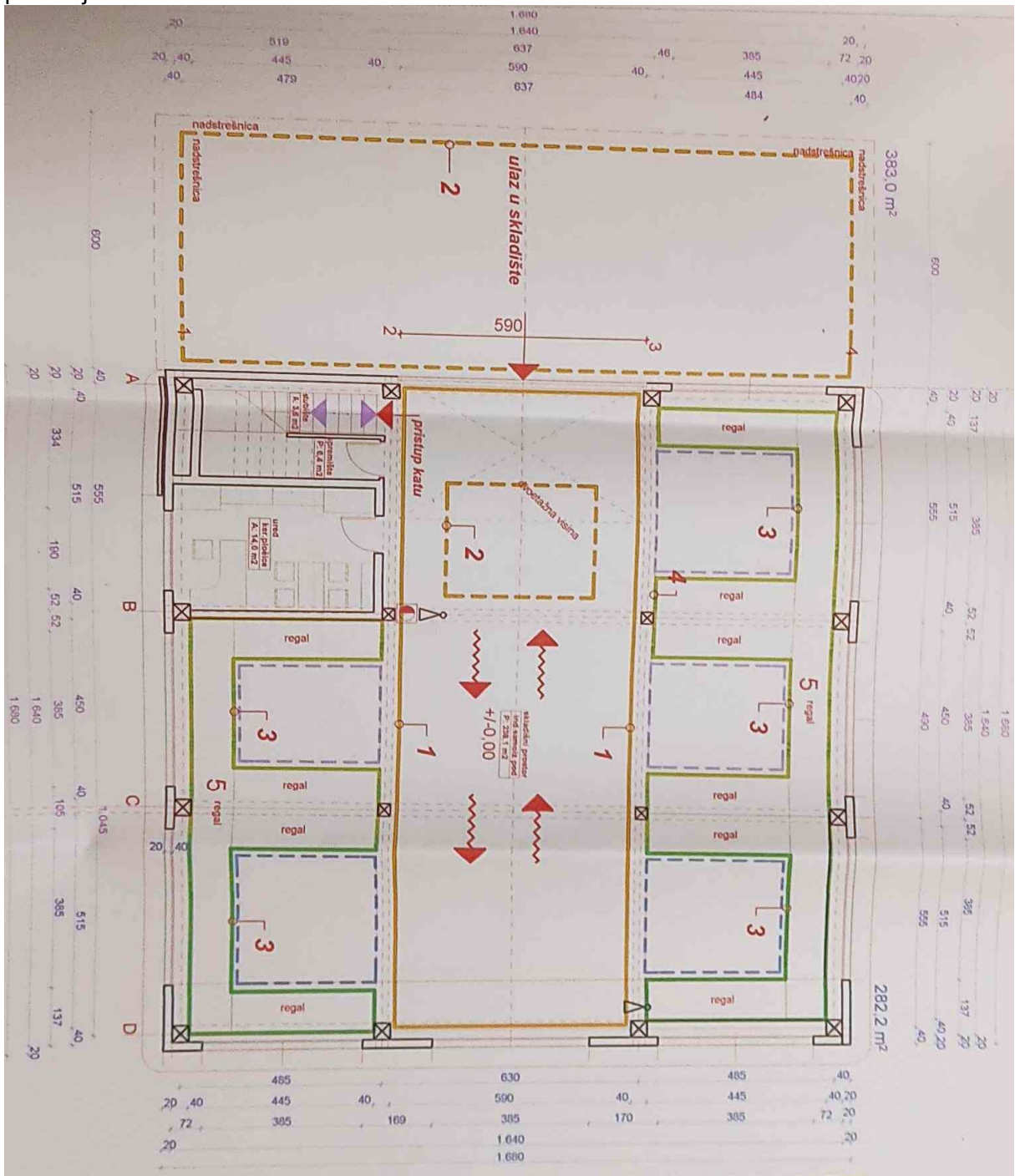
električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon,

Rizik zagađenja iz okoliša: ne postoji

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena;

Energetski razred: nepoznat (energetski certifikat nije predložen ili dostupan)

Tlocrti prizemlje



Iskaz geometrijskih podataka

neto i korisna površina				NP neto površina		KP korisna površina
r.br.	prostorija	površina	komada	m ²	koeficijent	m ²

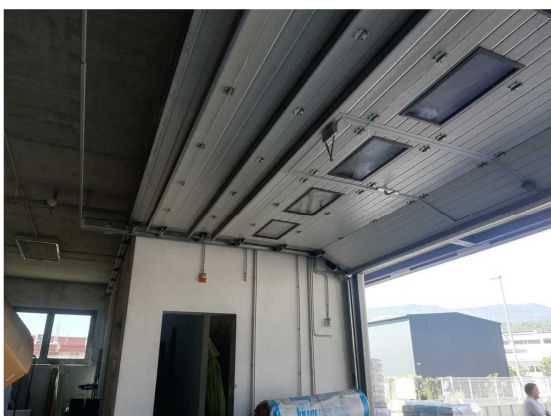
prizemlje						
1	skladište	238,10	1,00	238,10	1,00	238,10
2	ured	14,00	1,00	14,00	1,00	14,00
3	stubište	3,60	1,00	3,60	1,00	3,60
4	spremište	6,40	1,00	6,40	1,00	6,40
prizemlje ukupno				262,10		262,10
kat						
1	skladište	203,70	1,00	203,70	1,00	203,70
2	hodnik	9,40	1,00	9,40	1,00	9,40
3	stubište	7,70	1,00	7,70	1,00	7,70
4	garderoba i wc	13,90	1,00	13,90	1,00	13,90
kat ukupno				234,70		234,70
SVEUKUPNO				496,80		496,80

bruto površina i obujam		BP bruto površina	visina* za obračun obujma	OG obujam građevine
		m ²	visina	m ³

prizemlje						
				282,20	4,25	1.199,35
prizemlje ukupno				282,20		1.199,35
kat						
				282,20	3,93	1.109,05
kat ukupno				282,20		1.109,05
SVEUKUPNO				564,40		2.308,40

GEOMETRISJKI PODACI OBJEKTA	KP korisna površina	NP neto površina	BP bruto površina		OG obujam građevine
	m ²	m ²	m ²		m ³
	496,80	496,80	564,40		2.308,40

Fotodokumentacija – fotografije sa očevida



Objekt na k.č.br. 156/1 k.o.Matulji

Poslovni objekt je smješten u središnjem dijelu parcele. Sastoji se od prizemlja i kata. Objekt se trenutno koristi u skladišno-distributivne i prodajne svrhe. Vertikalna komunikacija je unutrašnjim stubištem. Kat u kojem je predviđen uredski prostor je u rohbau fazi.

Tehnički opis:

gradnja / održavanje

objekt je građen 2007. godine, održavanje dobro,

Konstrukcija

temelji betonski trakasti i betonske stope

nosiva konstrukcija armiranobetonska montažna

međukatna konstrukcija armiranobetonska ploča

krovnna konstrukcija dvostrešna pokrivena limom

Završne obrade

podovi industrijski pod / keramika / beton

zidovi ožbukani i obojani / keramika / natur beton / gipskartonske ploče

stropovi ožbukani i obojani / natur beton

Vrata i prozori

vanjska stolarija pvc s izo ostakljenjem / skladišna metalna rolo vrata

unutarnja stolarija obostrano furnirana, puna

Instalacije i priključci

električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon,

Rizik zagađenja iz okoliša: ne postoji

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena;

Energetski razred: nepoznat (energetski certifikat nije predložen ili dostupan)

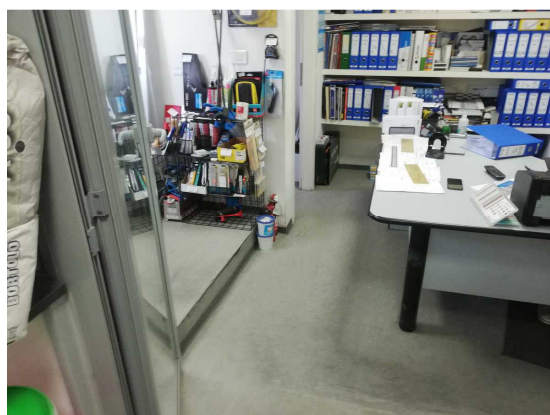
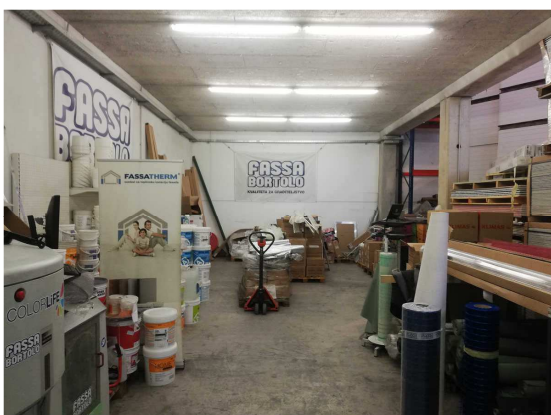
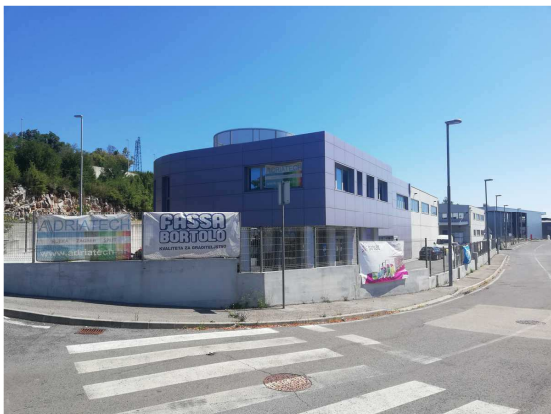
Iskaz geometrijskih podataka

netto i korisna površina				NP neto površina		KP korisna površina
r.br.	prostorija	površina	komada	m ²	koeficijent	m ²
prizemlje						
1	prodaja i uredi	132,91	1,00	132,91	1,00	132,91
2	skladište	426,00	1,00	426,00	1,00	426,00
prizemlje ukupno				558,91		558,91
kat						
1	stubište i hodnik	56,94	1,00	56,94	1,00	56,94
2	sanitarni čvor	10,50	1,00	10,50	1,00	10,50
3	ured	47,76	1,00	47,76	1,00	47,76
4	ured	19,20	1,00	19,20	1,00	19,20
5	ured	16,45	1,00	16,45	1,00	16,45
6	ured	15,51	1,00	15,51	1,00	15,51
7	ured	10,35	1,00	10,35	1,00	10,35
8	ured	15,04	1,00	15,04	1,00	15,04
9	ured	13,63	2,00	27,26	1,00	27,26
10	čajna kuhinja	13,16	1,00	13,16	1,00	13,16
11	ured	45,24	1,00	45,24	1,00	45,24
12	ured	47,18	1,00	47,18	1,00	47,18
kat ukupno				324,59		324,59
SVEUKUPNO				883,50		883,50

bruto površina i obujam		BP bruto površina	visina* za obračun obujma	OG obujam građevine
		m ²	visina	m ³
prizemlje				
		155,07	3,80	589,27
		187,50	3,80	712,50
		277,50	8,00	2.220,00
prizemlje ukupno		155,07		589,27
kat				
		190,07	3,80	722,27
		187,50	4,20	787,50
kat ukupno		155,07		722,27
SVEUKUPNO		310,14		1.311,53

GEOMETRISJKI PODACI OBJEKTA	KP korisna površina	NP neto površina	BP bruto površina	OG obujam građevine
	m ²	m ²	m ²	m ³
	883,50	883,50	310,14	1.311,53

Fotodokumentacija – fotografije sa očevida





4. opći vrijednosni odnosi

Nakon popuštanja mjera uzrokovanih pandemijom koronavirusa COVID-19, tržište je probuđeno ali sa vidno manjim brojem transakcija, odnosno realizacija.

Treba napomenuti da s obzirom da je tržište nekretnina u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da iskažemo vrijednost indeksa, pa u tom smislu su u grafikonu za navedena dva mjeseca zadržane vrijednosti indeksa od veljače.

Uočava se neizvjesnost na tržištu. Prodavatelji u pravilu ne korigiraju cijene, a kupci ne donose odluke, čekajući pad cijena.

U svibnju je ipak uočen određen pad realiziranih cijena u manjem postotku što se može obrazložiti korekcijom cijene određenih rabljenih, ionako cjenovno preskupih nekretnina. Tijekom ljeta nisu uočene značajnije promjene cijena.

Ne očekuje se pad cijena svim nekretninama. Kvalitetnije nekretnine će zadržati vrijednost, ali su one u manjini sveukupne tržišne ponude.

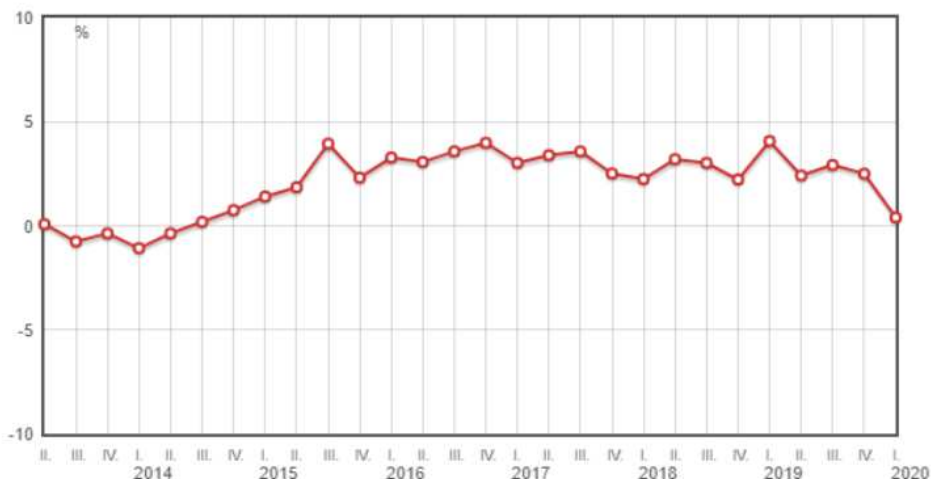
I dalje se očekuje pad broja nekretninskih transakcija.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

izvor: <https://www.dzs.hr/>

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Trimestarni obračun BDP-a

Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

5. procjena vrijednosti nekretnine - k.č.br. 157 k.o. Matulji

Procjena zemljišta kao udjela u vrijednosti nekretnine, izvršena je poredbenom metodom, sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina, a na temelju dostupnih podataka.

OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOM ZEMLJIŠTU

Dan vrednovanja	Lokacija	z.k.č.br. k.o. Matulji	Vrsta	Površina m ²	Namjena prema prostom planu	Kategorija zemljišta	kis
17.10.2020.	Matulji	157	zemljište	1.084	K	1	2,50

OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA ZEMLJIŠTA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA - IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci preuzeti iz baze podataka realiziranih cijena nekretnina MGIPU RH: eNekretnine. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima, ne starije od 4 godine.

Redni broj transakcije	Izvor podataka eNekretnine / ID ZKC	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Površina m ²	Namjena prema prostom planu	Kategorija zemljišta	kis
1	1274061	28.02.2017.	58,65	1.351	K	1	2,5
2	785313	11.07.2017.	60,80	2.056	K	1	2,5
3	397777	28.02.2018.	65,00	1.700	K	1	2,5

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Preuzete cijene usporedivih nekretnina, ne starije od 4 godine, zbog vremenskog promjena cijena na tržištu su svedene na dan vrednovanja uz korištenje baznih indeksa cijena nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Izvor: Bilten HNB-a. (Napomena: ukoliko ne postoji podatak o baznom indeksu za tekući kvartal, preuzima se vremenski najbliži podatak o baznom indeksu)

Redni broj transakcije	Izvor podataka eNekretnine / ID ZKC	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Korigirana - međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	1274061	28.02.2017.	58,65	102,25	126,30	1,24	72,44
2	785313	11.07.2017.	60,80	105,46	126,30	1,20	72,81
3	397777	28.02.2018.	65,00	110,54	126,30	1,14	74,27

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavljeno je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja koja bi značajno utjecala na tržišnu vrijednost.

Redni broj transakcije	Izvor podataka eNekretnine / ID ZKC	Položajna obilježja - poredba sam predmetnom nekretninom				Kpo Koeficijent položajnih obilježja	Fk Faktor korekcije
		cjenovni blok	Namjena	Konfiguracija terena	Infrastruktura		
1	1274061	isti	ista	slična	dostupna	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
2	785313	isti	ista	slična	dostupna	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
3	397777	isti	ista	slična	dostupna	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
predmetna nekretnina		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno - u izraženoj cijeni)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	72,44	1,00	72,44	1,00%	0,73	0,53
2	da	72,81	1,00	72,81	0,49%	0,36	0,13
3	da	74,27	1,00	74,27	-1,49%	-1,09	1,19

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANE NEKRETNINE	
Prosjek (medijan) EUR/m2 (a)	Odstupanje		Kp * Fk (b)	Vrijednost EUR/m2 (a x b)
	EUR/m2	%		
73,18	0,79	1,07	1,00	73,18

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Koeficijenti za preračunavanje orijentacijskih odnosa za različite kategorije svakog od predmetnih u odnosu na procjenjenu jediničnu vrijednost zemljišta su utvrđeni na temelju Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina - prilog IV

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m2	PROCJENJENA VRIJEDNOST prije zaokruživanja		
			koef.	EUR/m2	EUR
17.10.2020.	zemljište	1.084,00	1,00	73,18	79.322,38
	posebni dodaci			0,00	0,00
	posebni odbitci			0,00	0,00
	ukupno				79.322,38

Procjena ostvarive i održive jedinične cijene zakupa, korištenog za procjenu nekretnine prihodovnom metodom, izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se realizirane cijene zakupa onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

POREDBENA METODA - PROCJENA JEDINIČNE CIJENE ZAKUPA

OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Namjena	Površina m ²	Kat		
17.10.2020.	OKOLICA RIJEKE	Matulji, Trtni	POSLOVNI OBJEKT	SKLADIŠTE	496,80	pr+1		

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su ugovorene jedinične cijene zakupa za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE CIJENA ZAKUPA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci preuzeti iz baze podataka Grada Rijeke - direkcija za imovinske i pravne poslove

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o zakupu	Ugovorena mjesečna cijena zakupa EUR/mj	Namjena	Površina m ²	Kat	Ugovorena jedinična cijena zakupa EUR/m ² /mj
1.	OKOLICA RIJEKE Matulji	06.09.2018.	1.600	skladišna hala	316,00	pr	5,06
2.	Kukuljanovo	26.01.2019.	2.800	skladišna hala	508,00	pr	5,51
3.	Žegoti	30.12.2017.	2.740	skladište i uredi	354,31	pr	7,73

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Svi ugovori o zakupima i najmovima su dugoročni i važeći, te međuvremensko izjednačenje nije potrebno

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavljeno je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja koja bi značajno utjecala na tržišnu vrijednost. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Ukoliko procjenitelj smatra da postoje posebna obilježja bilo koje od poredbenih nekretnina, koristi se Faktor korekcije, a koji je utvrđen iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina ili na temelju utvrđenih evidentnih posebnih obilježja zbog čega bi postojala odstupanja.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok OKOLICA RIJEKE	Koeficijenti povoljnosti					Kp	Fk
		Mikrolokacija	Opremljenost	Katnost	Infrastruktura	Namjena	Koeficijent povoljnosti	Faktor korekcije
1.	Matulji	slična	standardno	prizemlje	sva	skladište	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
2.	Kukuljanovo	malo bolja	standardno	prizemlje	sva	skladište	1,06	1,00
		1,20	1,00	1,00	1,00	1,00		
3.	Žegoti	malo bolja	standardno	prizemlje i kat	sva	skladište i uredi	1,15	1,00
		1,30	1,00	1,00	1,00	1,30		
predmetna nekretnina		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2/mj	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2/mj	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	5,06	1,00	5,06	10,58%	0,60	0,36
2	da	5,51	1,06	5,20	8,17%	0,46	0,21
3	da	7,73	1,15	6,72	-18,76%	-1,06	1,13

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
5,66	0,75	13,30	1,00	5,66

Tržišna vrijednost										
Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja										
FK matrica	A	B	C	odabrano FK = 2						
	2	2	1							
starost građevine G	13 god			OVK	80 god					
relativna starost G/OVK	16 %			postotak OVK	71 %					
				OOVK	57 god					
Odabir stope kapitalizacije (IY)										
kategorijska:	proizvodne i skladišne	6,0%	-	7,0%	7 %					
prilagodavanje stope kapitalizacije :	položaj								0 %	
	kvaliteta građevine								0 %	
	rizik naplate								0 %	
	gospodarska situacija								1 %	
	razvojni potencijal								0 %	
		odabrano							8,0 %	
Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =									33.758 €	
Troškovi (% EBP)				14,0%						-4.726
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta				7,0%						-5.553
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =									23.479 €	
Stopa kapitalizacije-IY (%)	Trajanje uporabe - OOVK			8,0	57					
Faktor kapitalizacije - M				12,34						
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)				8,10%						
Troškovi ulaganja				0						
Vrijednost zgrade									289.784,28 €	
Vrijednost zemljišta									79.322,38 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)									369.106,67 €	

6. zaključak – k.č.br. 157 k.o. Matulji

Prema izvršenom izračunu i procjeni utvrđujem sljedeću vrijednost predmetne nekretnine:

PRIHODOVNA METODA procjena tržišne vrijednosti	TRŽIŠNA VRIJEDNOST prije zaokruživanja	KP m ²	EUR/m ² KP
POSLOVNI OBJEKT	369.106,67 kn	496,80	743
	2.795.613,89 kn		

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 17.10.2020. te iznosi 7,574 kn/€.

ZAKLJUČAK (zaokruženo u kn)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	KP m ²		
	369.686 EUR	496,80	744	EUR/m2
	2.800.000 kn		5.636 kn	kn/m2

Zaključak sa zaokruženom vrijednosti izraženom u kn, je prikazan sukladno pravilniku o metodama procjene nekretnina, čl. 68. stavak 5.

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

7. procjena vrijednosti nekretnine - k.č.br. 156/1 k.o. Matulji

Procjena zemljišta kao udjela u vrijednosti nekretnine, izvršena je poredbenom metodom, sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina, a na temelju dostupnih podataka.

OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOM ZEMLJIŠTU

Dan vrednovanja	Lokacija	z.k.č.br. k.o. Matulji	Vrsta	Površina m ²	Namjena prema prostomom planu	Kategorija zemljišta	kis
17.10.2020.	Matulji	156/1	zemljište	1.655	K	1	2,50

OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA ZEMLJIŠTA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA - IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci preuzeti iz baze podataka realiziranih cijena nekretnina MGIPU RH: eNekretnine. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima, ne starije od 4 godine.

Redni broj transakcije	Izvor podataka eNekretnine / ID ZKC	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Površina m ²	Namjena prema prostomom planu	Kategorija zemljišta	kis
1	1274061	28.02.2017.	58,65	1.351	K	1	2,5
2	785313	11.07.2017.	60,80	2.056	K	1	2,5
3	397777	28.02.2018.	65,00	1.700	K	1	2,5

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Preuzete cijene usporedivih nekretnina, ne starije od 4 godine, zbog vremenskog promjena cijena na tržištu su svedene na dan vrednovanja uz korištenje baznih indeksa cijena nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Izvor: Bilten HNB-a. (Napomena: ukoliko ne postoji podatak o baznom indeksu za tekući kvartal, preuzima se vremenski najbliži podatak o baznom indeksu)

Redni broj transakcije	Izvor podataka eNekretnine / ID ZKC	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Korigirana - međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	1274061	28.02.2017.	58,65	102,25	126,30	1,24	72,44
2	785313	11.07.2017.	60,80	105,46	126,30	1,20	72,81
3	397777	28.02.2018.	65,00	110,54	126,30	1,14	74,27

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavljeno je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja koja bi značajno utjecala na tržišnu vrijednost.

Redni broj transakcije	Izvor podataka eNekretnine / ID ZKC	Položajna obilježja - poredba sam predmetnom nekretninom				Kpo Koeficijent položajnih obilježja	Fk Faktor korekcije
		cjenovni blok	Namjena	Konfiguracija terena	Infrastruktura		
1	1274061	isti	ista	slična	dostupna	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
2	785313	isti	ista	slična	dostupna	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
3	397777	isti	ista	slična	dostupna	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
predmetna nekretnina		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno - u izraženoj cijeni)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	72,44	1,00	72,44	1,00%	0,73	0,53
2	da	72,81	1,00	72,81	0,49%	0,36	0,13
3	da	74,27	1,00	74,27	-1,49%	-1,09	1,19

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANE NEKRETNINE	
Prosjek (medijan) EUR/m2 (a)	Odstupanje		Kp * Fk (b)	Vrijednost EUR/m2 (a x b)
	EUR/m2	%		
73,18	0,79	1,07	1,00	73,18

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Koeficijenti za preračunavanje orijentacijskih odnosa za različite kategorije svakog od predmetnih u odnosu na procjenjenu jediničnu vrijednost zemljišta su utvrđeni na temelju Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina - prilog IV

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m2	PROCJENJENA VRIJEDNOST prije zaokruživanja		
			koef.	EUR/m2	EUR
17.10.2020.	zemljište	1.655,00	1,00	73,18	121.105,67
	posebni dodaci			0,00	0,00
	posebni odbitci			0,00	0,00
	ukupno				121.105,67

Procjena ostvarive i održive jedinične cijene zakupa, korištenog za procjenu nekretnine prihodovnom metodom, izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se realizirane cijene zakupa onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

POREDBENA METODA - PROCJENA JEDINIČNE CIJENE ZAKUPA

OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Namjena	Površina m2	Kat		
17.10.2020.	OKOLICA RIJEKE	Matulji, Trtni	POSLOVNI OBJEKT	SKLADIŠTE, PRODAJA I UREDI	883,50	pr+1		

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su ugovorene jedinične cijene zakupa za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE CIJENA ZAKUPA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci preuzeti iz baze podataka Grada Rijeke - direkcija za imovinske i pravne poslove

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o zakupu	Ugovorena mjesečna cijena zakupa EUR/mj	Namjena	Površina m2	Kat	Ugovorena jedinična cijena zakupa EUR/m2/mj
1.	OKOLICA RIJEKE Matulji	06.09.2018.	1.600	skladišna hala	316,00	pr	5,06
2.	Kukuljanovo	26.01.2019.	2.800	skladišna hala	508,00	pr	5,51
3.	Žegoti	30.12.2017.	2.740	skladište i uredi	354,31	pr	7,73

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Svi ugovori o zakupima i najmovima su dugoročni i važeći, te međuvremensko izjednačenje nije potrebno

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavljeno je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja koja bi značajno utjecala na tržišnu vrijednost. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Ukoliko procjenitelj smatra da postoje posebna obilježja bilo koje od poredbenih nekretnina, koristi se Faktor korekcije, a koji je utvrđen iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina ili na temelju utvrđenih evidentnih posebnih obilježja zbog čega bi postojala odstupanja.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok OKOLICA RIJEKE	Koeficijenti povoljnosti					Kp	Fk
		Mikrolokacija	Opremljenost	Katnost	Infrastruktura	Namjena	Koeficijent povoljnosti	Faktor korekcije
1.	Matulji	slična	standardno	prizemlje	sva	skladište	0,94	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	0,70		
2.	Kukuljanovo	malo bolja	standardno	prizemlje	sva	skladište	1,00	1,00
		1,20	1,00	1,00	1,00	0,70		
3.	Žegoti	malo bolja	standardno	prizemlje i kat	sva	skladište i uredi	1,09	1,00
		1,30	1,00	1,00	1,00	1,00		
predmetna nekretnina		1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	1,06	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2/mj	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2/mj	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	5,06	0,94	5,39	10,19%	0,61	0,37
2	da	5,51	1,00	5,51	8,10%	0,49	0,24
3	da	7,73	1,09	7,09	-18,29%	-1,10	1,20

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
6,00	0,78	12,96	1,06	6,36

Tržišna vrijednost						
Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja						
FK matrica	A	B	C	odabrano FK = 2		
	2	2	1			
starost građevine G	13 god			OVK	80 god	
relativna starost G/OVK	16 %			postotak OVK	71 %	
				OOVK	57 god	
Odabir stope kapitalizacije (IY)						
kategorija:	proizvodne i skladišne	6,0%	-	7,0%	7 %	
prilagodavanje stope kapitalizacije :	položaj					0 %
	kvaliteta građevine					0 %
	rizik naplate					0 %
	gospodarska situacija					1 %
	razvojni potencijal					0 %
		odabrano				8,0 %
Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =					67.403 €	
Troškovi (% EBP)			14,0%	-9.436		
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta			7,0%	-8.477		
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =					49.489 €	
Stopa kapitalizacije-IY (%)	Trajanje uporabe - OOVK			8,0	57	
Faktor kapitalizacije - M			12,34			
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)			8,10%			
Troškovi ulaganja - potrebno za dovršenje			-129.835,76			
Vrijednost zgrade					480.961,76 €	
Vrijednost zemljišta					121.105,67 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)					602.067,43 €	

8. zaključak – k.č.br. 156/1 k.o. Matulji

Prema izvršenom izračunu i procjeni utvrđujem sljedeću vrijednost predmetne nekretnine:

PRIHODOVNA METODA procjena tržišne vrijednosti	TRŽIŠNA VRIJEDNOST prije zaokruživanja	KP m ²	EUR/m ² KP
POSLOVNI OBJEKT	602.067,43 kn	883,50	681
	4.560.058,68 kn		

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 17.10.2020. te iznosi 7,574 kn/€.

ZAKLJUČAK (zaokruženo u kn)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	KP m ²		
	602.060 EUR 4.560.000 kn	883,50	681 5.161 kn	EUR/m2 kn/m2

Zaključak sa zaokruženom vrijednosti izraženom u kn, je prikazan sukladno pravilniku o metodama procjene nekretnina, čl. 68. stavak 5.

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

9. zaključak

Na osnovu raspoložive dokumentacije, izračuna i procjena utvrđujem sljedeću vrijednost predmetnih nekretnina, za svaku nekretninu posebno, sukladno zadaći dodjeljenoj od strane Suda, iskazanu tablično radi jasnijeg prikaza:

BR.	KČ.BR. K.O. MATULJI	ZK.UL. K.O. MATULJI	VRIJEDNOST EUR	VRIJEDNOST KN prije zokruživanja	VRIJEDNOST KN ZAOKRUŽENO
1	157	557	369.106,67	2.795.613,89	2.800.000,00
2	156/1	199	602.067,43	4.560.058,68	4.560.000,00
				UKUPNO:	7.360.000,00

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 23.06.2020. te iznosi 7,553 kn/€.

Zaključak sa zaokruženom vrijednosti izraženom u kn, je prikazan sukladno pravilniku o metodama procjene nekretnina, čl. 68. stavak 5.

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

Rijeka, 17.10.2020.

Izrada:

PING d.o.o.

Vještačenja za područje graditeljstva i procjene nekretnina
Rijeka, A. B. Šimića 38
mob. 098/424-441

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina
rješenje br. 4.Su.-603/2016 od 30.01.2017.