



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**



OPĆINA MATULJI

KLASA: 944-05/20-01/0009
URBROJ: 2156/04-03-01/1-21-0010
Matulji 15.3.2021.

Općinskom vijeću

n/r predsjednika

PREDMET: Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju z.č.2233 i z.č.2254 k.o. Matulji

Poštovani predsjedniče općinskog vijeća ,

u privitku dostavljamo materijale za točku dnevnog reda :

Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju z.č.2233 i z.č.2254 k.o. Matulji

Izvjestitelj na sjednici općinskog vijeća biti će Ljubomira Vrh dipl.iur.Voditelj Odsjeka za samoupravu i upravu.

Općinski načelnik

Mario Ćiković

Obrazloženje uz prijedlog točke dnevnog reda :
„Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina oznake
z.č.2233 i z.č. 2254 k.o. Matulji“

Općina Matulji upisana je u zemljišnim knjigama kao vlasnik z.č. 2233 dvorište od 150 m² , stambena zgrada od 121 m² , ukupne površine 271 m² k.o. Matulji.

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Jankovićeve ceste 21, Matulji.

Predmetna nekretnina je stambena kuća koja se sastoji od prizemlja i kata, P+1.

U prizemlju se nalazi jedan stan , a također na katu se nalazi jedan stan do kojeg se dolazi vanjskim stepeništem.

Građevina je neodržavana , stanovi su u derutnom stanju ,vidljivo probijanje oborinske vode kroz terasu-ravan krov stana na katu, tako da stan u prizemlju nije u funkciji uporabljivosti.

Dio građevine koji se koristio kao spremište , nije u funkciji korištenja,. zamijećena su znatna oštećenja drvene konstrukcije krovišta i nosivog zida objekta ,

Za građevinu koja je izgrađena prije 15. 2 .1968 godine Upravni odjel za prostorno uređenje ,graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Opatija, izdao je uporabnu dozvolu ,kao dokaz o legalnosti građevine.

Uz z.č.2233 k.o. Matulji nalazi se z.č.2254 voćnjak od 252 m² k.o. Matulji u vlasništvu Općine Matulji ,koja nekretnina predstavlja okućnicu stambenog objekta.

Z.č.2254 k.o. Matulji je većim dijelom u koridoru ceste .

Sagledavajući stanje u kojoj se nekretnina nalazi i nemogućnost stanovanja u istoj bez dodatnih novčanih ulaganja ,smatram da je interes Općine Matulji da se nekretnine prodaju na način i po postupku utvrđen aktom o raspolaganju nekretninama Općine Matulji.

Stalni sudski vještak građ.struke Iva Karlavaris dipl.ing.građ.,izradila je procjembeni elaborata i dobivena tržišna vrijednost nekretnina z.č.2233 k.o.Matulji i z.č.2254 k.o.Matulji ukupno iznosi 899.000,00 kn.

Obzirom da vrijednost nekretnine, sukladno čl.48 Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi koja će biti predmetom otuđenja prelazi 0.5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina odnosno raspolaganja ostalom imovinom , to je raspolaganje istom u nadležnosti Općinskog vijeća.

Predlažem da Općinsko vijeće donese odluku o raspisivanju natječaja za prodaju z.č. 2233 i z.č.2254 k.o. Matulji po početnoj cijeni od 899.000,00 kn.

Općinski načelnik
Mario Ćiković

Na temelju čl.32.Statuta Općine Matulji(„Službene novine Primorsko goranske županije „ broj 26/09, 38/09, 8/13, 17/14, 29/14, 14-pročišćeni tekst, 39/15 i 7/18) Općinsko vijeće na sjednici održanoj dana donosi

ODLUKU

I.

Raspisuje se natječaj za prodaju nekretnine z.č. 2233 dvorište od 150 m² i stambena zgrada od 121 m² ,ukupne površine 271 m² i z.č.2254 voćnjak od 252 m² sve u k.o. Matulji po početnoj cijeni od 899.000,00 kuna

II.

Određuje se iznos jamčevine u visini od 10% početne cijene iz točke I. ove Odluke koja se daje kao novčani polag uplatom na račun Općine Matulji.

III.

Rok za zaključenje ugovora sa najpovoljnijim ponuditeljem je 30 dana od dana donošenja odluke o prodaji.

IV.

Kupoprodajna cijena plaća se u cijelosti u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora uplatom na račun Općine Matulji.

U iznos kupoprodajne cijene uključuje se uplaćeni iznos jamčevine.

V.

Općina Matulji zadržava pravo da ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja.

VI.

Ovlašćuje se Općinski načelnik da raspiše javne natječaj za prodaju nekretnina sukladno točkama I. do VI.prema ovoj Odluci u roku od 30 dana od dana donošenja ove odluke.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE MATULJI
Predsjednik Općinskog vijeća

Darjan Buković,bacc.oec.

KLASA: 944-05/20-01/0009

URBROJ: 2156/04-03-01/1-21-0009

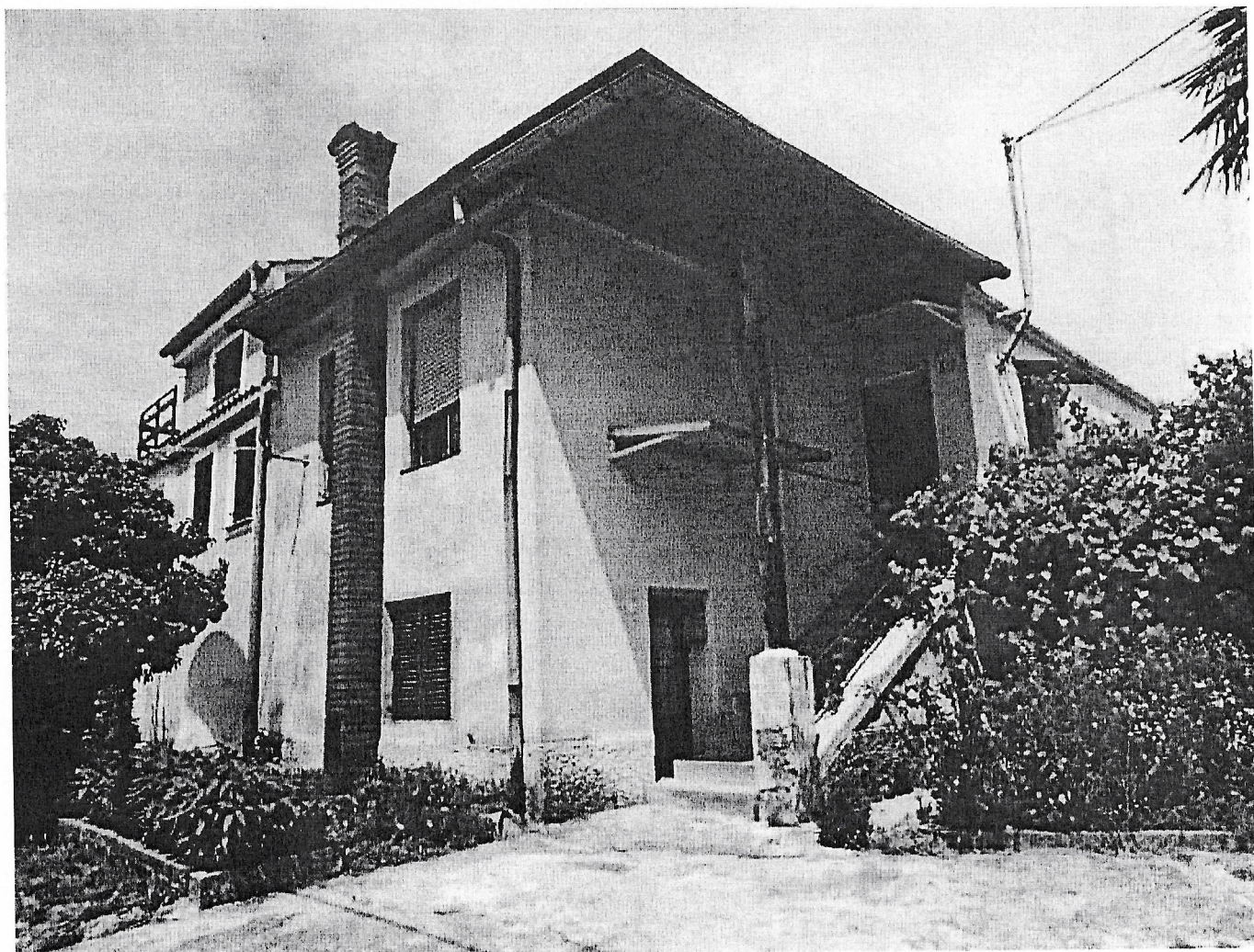
Naručitelj: OPĆINA MATULJI
Trg M. Tita 11
51 211 Matulji
OIB: 23730024333

PROCJEMBENI ELABORAT

za nekretnine u K.O. MATULJI,

-kat.č. 2233, (Jankovićeve cesta 271 m-stambena zgrada 121 m2, dvorište 150 m2), **z.k.ul.1883**

-kat.č. 2254, (voćnjak 252 m2), **z.k.ul. 1880**



SVRHA procjene : kupoprodaja

Izradila: Iva Karlavaris, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građ. struke

Ovl. Br. 4Su-52/2021-6, Rijeka 28. veljače 2021.

El. broj: 16/21

Izrađeno u dva (2) primjerka.

Opatija, 08. 03. 2021.

5. ZADATAK PROCJENE:

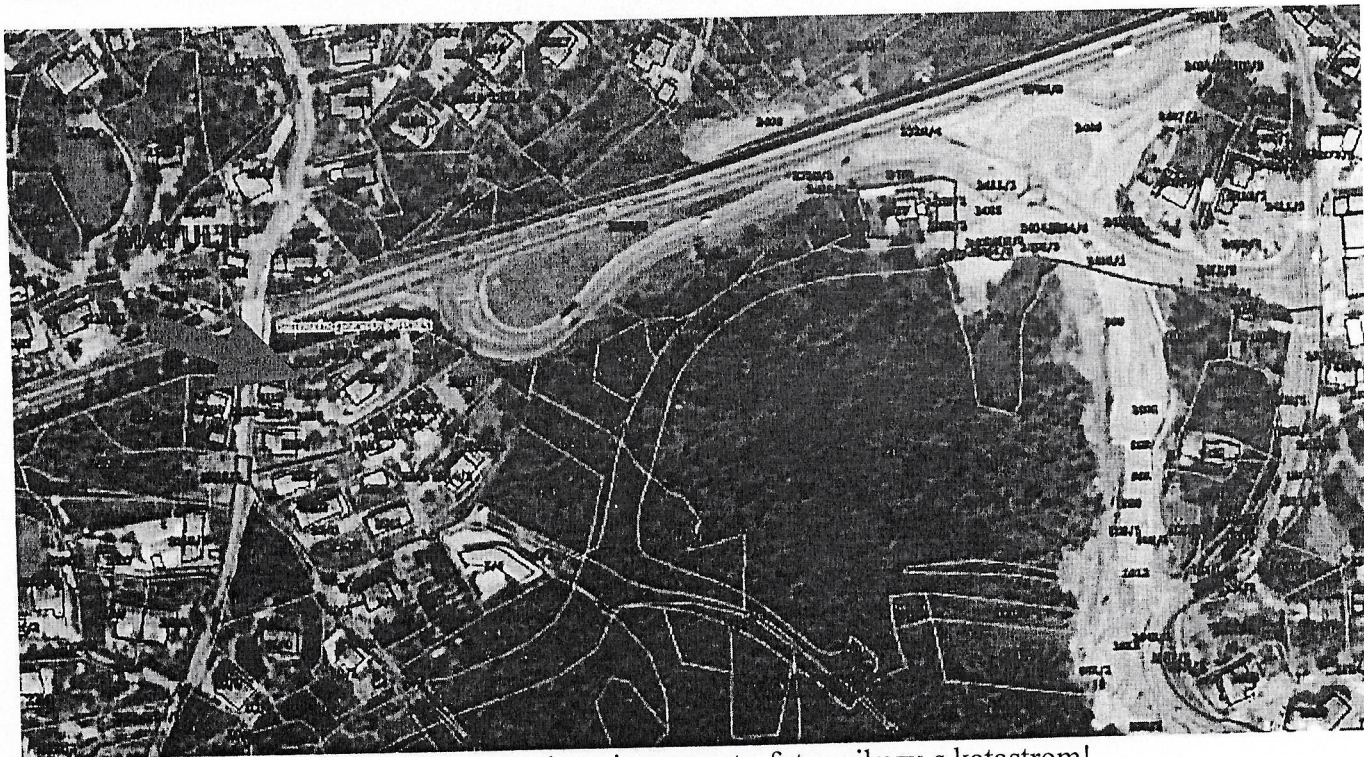
Na zahtjev Naručitelja potrebno je Procjembeni elaborat od 30. 05. 2020. godine, DOPUNITI na način da se uključi i okućnica zgrade, tj. kat.č. 2254,

K.O. MATULJI u Procjembeni elaborat: procijeniti će se:

-kat.č. 2233, (Jankovićeve cesta 271 m-stambena zgrada 121 m², dvorište 150 m²), z.k.ul.1883

-kat.č. 2254, (voćnjak 252 m²), z.k.ul. 1880

SVRHA: kupoprodaja nekretnine!



-identifikacija predmetnih nekretnina na orto-foto prikazu s katastrom!

NAPOMENA: Pozvana sam od strane Naručitelja na izradu DOPUNE Procjembenog elaborata izrađenog 30. 05. 2020. , na način da se izradi i Procjembeni elaborat za k.č. 2254, K.O. MATULJI, a koja predstavlja okućnicu predmetnog objekta, koja nije bila obuhvaćena u prvom Elaboratu. U međuvremenu Naručitelj je predmetnu nekretninu upisao ZK, kao stambena zgrada u površini od 121 m², za koju je dobivena i UPORABNA dozvola Klasa: UP/I-361-05/20-30/000055, Ur. broj:2170/1-03-06/3-20-0004 od 14. rujna 2020. godine!

Napominjem da sam prilikom očevida utvrdila da su se dodatno promijenili uvjeti uporabivosti dijela zgrade, tj. zamjećena su znatna oštećenja drvene konstrukcije krovišta, te nosivog zida, što će se prilikom ove DOPUNE procjene uzimati u obzir, tj. u FK MATRICI, korigirati će se faktor korištenja, uporabivosti!

6. OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE:

- opis nekretnine,
- prostorno-planski uvjeti,
- stanje na tržištu, prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu,
- komunalni doprinos,
- vodni doprinos,
- vrste metodologija za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine sa odabranom metodom procjene vrijednosti nekretnine,

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA i prikaz položaja predmetnih nekretnina s opisom zatečenog stanja:

Elementi na temelju kojih je izvršen nalaz:

- Očevid na licu mjesta 2x s detaljnom izmjerom prostora u prizemlju,
- Podaci o izvršenim kupoprodajama nekretnina na predmetnom području,
- Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina,
- Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, N.N. 78/15,
- BILTEN IGH, 06. 2018. godine,
- PRIRUČNIK za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir i B. Majčica, Zagreb 2016. godina,
- Prema ODLUCI o komunalnom doprinosu, Općine Matulji,
- Uvjereje o starosti građevine, Klasa:935-08/20-02/67, Ur. broj.541-17-03/4-20-2, Opatija, 05.03.2020.
- UPORABNA dozvola, Klasa: UP/I-361-05/20-30/000055, Ur. broj:2170/1-03-06/3-20-0004 od 14. rujna 2020. godine!

-OPIS NEKRETNINE:

Kuća se nalazi na adresi Jankovićeve ceste br. 21, do kuće postoji kolni pristup, lokacija građevine je vrlo atraktivna, ali je unutrašnjost objekta derutna i zapuštena. Dio građevine koji se sada koristi kao spremište, nije u funkciji korištenja, vidljivo je urušavanje drvene konstrukcije krovišta i nosivog zida, s obzirom da nisu izvedeni horizontalni vertikalni serklaži prilikom gradnje.

Predmetna nekretnina je stambena kuća koja se sastoji od prizemlja i kata, P+1!

U prizemlju se nalazi jedan stan, na katu se nalazi jedan stan do kojeg se dolazi vanjskim stepeništem. Građevina je neodržavana, stanovi su u derutnom stanju, vidljivo probijanje oborinske vode kroz terasu-ravan krov stana na katu, tako da stan u prizemlju nije u funkciji uporabljivosti.

Kat.č. 2254, koja predstavlja okućnicu zgrade, pozadinski vrt prema autocesti, većim dijelom se nalazi u koridoru ceste, a dijelom je u zoni S gradnje što će se priikom izračuna tržišne vrijenosti uzimati u obzir.

Zatečeno stanje predmetnog prostora prikazano je u FOTO ELABORATU koji se nalazi u prilogu NALAZA!

ODABRANA METODA PROCJENE NEKRETNINE:

Za procjenu predmetne nekretnine odabrana je metoda:

-USPOREDNA (poredbena) metoda za procjenu zemljišta:

Za kat.č. 2233: -kategorija zemljišta: I (PRILOG 4. Pravilnika)

(udjel vrijednosti u postocima: 100%)

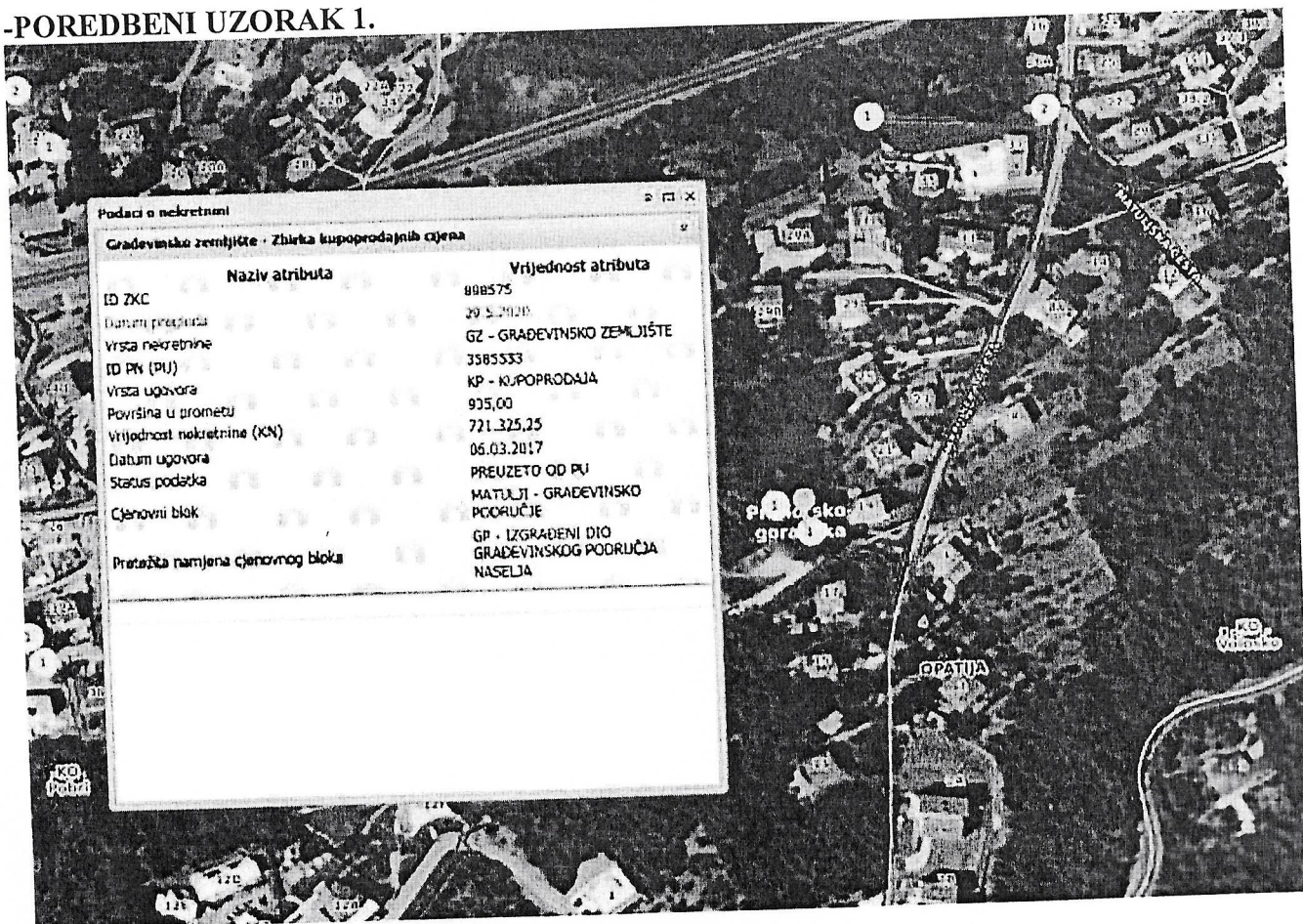
Za KAT.Č. 2254: -kategorija zemljišta: II zemljište je većim dijelom u koridoru ceste, (udjel vrijednosti: 50%)

Za procjenu vrijednosti zemljišta odabrana je poredbena metoda, jer postoji mogućnost neposredne usporedne transakcije (kupoprodaje), tj. usporedne vrijednosti predmetnog zemljišta te vrijednosti sličnih po istoj namjeni i mjeri korištenja u stvarnim transakcijama. Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom dobiveni

Zbog zatečenog stanja predmetne stambene građevine te dužeg perioda neupotrebljivosti, tržišna vrijednost izračunati će se **TROŠKOVNOM METODOM!**
Provjerom USPOREDNOM metodom provjeriti će se dobiveni podaci!

-usporedni uzorci –zemljište:

-POREDBENI UZORAK 1.



-Zaključak: dobiveni rezultati izračuna tržišne vrijednosti stambene zgrade USPOREDNOM metodom odstupaju od vrijednosti dobivene TROŠKOVNOM METODOM za cca 17,44 %, manje vrijednosti/m2 objekta! **-PRIHVATLJIVO!**

8.) ZAKLJUČAK sa iskazom dobivene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine,

REKAPITULACIJA izračuna tržišne vrijednosti nekretnine:

8.) ZAKLJUČAK: Dobivena tržišna vrijednosti po odabranoj TROŠKOVNOJ METODI, a izračun zemljišta po USPOREDNOJ METODI iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST nekretnina u:
K.O.MATULJI, kat.č. 2233 i kat.č. 2254
ukupno iznosi: 899.168,57

-zaokruženo prema Čl. 68 Pravilnika: **899.000,00 Kn** ili **118.592,26 Eura**
-srednji tečaj HNB 1 Euro = 7,580596 Kn

NAPOMENA: dobivena tržišna vrijednost predmetne nekretnine ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina.

Opatija, 08. 03. 2021.

Izradila:

