



**URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI** Neven Čačić, *struč.spec.ing.aedif.*

Škrljevo 42, 51223 Škrljevo

tel/fax: ++385 51 251 311; mob: ++385 91 2401 051

e-mail: cacicneven@gmail.com; OIB: 01616150378

žiro račun: IBAN HR60 2340 0093 1040 8460 6

HDSV br. 2069; rješenje MPU klasa UP/I-710-03/23-01/351

Broj elaborata: 1609-11-24

Naručitelj: Vardar-trgovina d.o.o. u stečaju, OIB: 02225927962
Trg palih boraca 10/I
51266 Selce

Lokacija: k.č. 5233 k.o. Selce-Nova
k.č. 346, 347, 350, 351, 4493 k.o. Selce
k.č. 4863/1, 4863/6 k.o. Sv. Jakov
k.č. 1180, 1207/2 k.o. Dobrinj

Nekretnine: zemljišta
Svrha izrade: imovinsko-pravni poslovi

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

U Rijeci, 28. studenoga 2024.



Izradio:

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.

stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMIJEJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
3.	ZADATAK	6
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu i posjedovanju	
4.	OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA	7
	- lokacija nekretnina	
	- legalnost nekretnina	
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- korištena metodologija za određivanje trž. vrijednosti nekretnine	
5.	ZAKLJUČAK	27
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	28
7.	PRILOZI	29
	- kopije katastarskih planova	30
	- vlasnički listovi	36
	- posjedovni listovi	55
	- izračun tržišne vrijednosti	62
	- hedonistički indeksni nizovi	76
	- fotodokumentacija	77

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/351
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-06

Zagreb, 30. listopada 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Nevena Čačića, stručnog specijaliste inženjera građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerenu presliku rješenja Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-386/2019 od 28. listopada 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Neven Čačić, Škrlevo, Škrlevo 42
2. Pismohrana-ovdje



-R-DEH_S6UOXJontQ8GHSQ

2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

Prilikom izvida predmetnih nekretnina izvršeno je detaljno premjeravanje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopije katastra, vlasnički listovi, posjedovni list, prostorni plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je odgovoriti na zadatak postavljen od strane Naručitelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnina, teret ili druge specifične okolnosti.

Navedeni novčani iznosi u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- 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, 152/14)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podatak o etalonskoj cijeni građenja biltena "Standardna kalkulacija" 12/21 IGH, Zagreb
- Krtalić V.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb, 2007.
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIŽ, Zagreb, 2016
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, MPUGDI, klasa 364-04/21-01/2, Zagreb, 2023
- PPUG Crikvenica (SN PGŽ 25/07, 18/08, 49/11, 2/12, 17/14, 39/14), (SN GC 21/16, 23/16, 70/19, 163/23, 184/23, 186/23)
- UPU Selce – Matkino (SN PGŽ 44/07)
- PPUO Dobrinj (SN PGŽ 24/08)
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK

OPĆENITO

Na temelju zahtjeva stečajnog upravitelja koji zastupa dužnika, tvrtku Vardar-trgovinu d.o.o. u stečaju, pozvan sam izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina za daljnje imovinsko-pravne potrebe dužnika.

Nekretnine koje su predmetom procjene:

- k.č. 5233 k.o. Selce-Nova
- k.č. 346, 347, 350, 351, 4493 k.o. Selce
- k.č. 4863/1, 4863/6 k.o. Sv. Jakov
- k.č. 1180, 1207/2 k.o. Dobrinj

Datum pregleda nekretnina:

15. studenoga 2024. godine.

Dan kakvoće predmetnih nekretnina:

15. studenoga 2024. godine.

Dan vrednovanja predmetnih nekretnina:

28. studenoga 2024. godine.

PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

a) vlasništvo:

k.č.	k.o.	ZK ul.	P(m2)	oznaka	(su)vlasnik
5233	Selce-Nova	6450	914	šuma	1/1 Vardar-trgovina d.o.o. u stečaju
346	Selce	2512	108	kuća	
347	Selce	2512	43	kuća	
350	Selce	2512	94	kuća	
351	Selce	2512	40	dvorište	
4493	Selce	3178	1566	oranica	441/1764 Vardar-trgovina d.o.o. u stečaju
4863/6	Sv. Jakov	6810	1356	pašnjak	70/420 Vardar-trgovina d.o.o. u stečaju
4863/1	Sv. Jakov	2798	6918	pašnjak	198/420 Vardar-trgovina d.o.o. u stečaju
1207/2	Dobrinj	4697	572	šuma	1/1 Vardar-trgovina d.o.o. u stečaju
1180	Dobrinj	4696	1752	šuma	

b) posjedovanje:

Prema upisu u posjedovnim listovima.

Vlasnički i posjedovni listovi u prilogu elaborata.

4. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

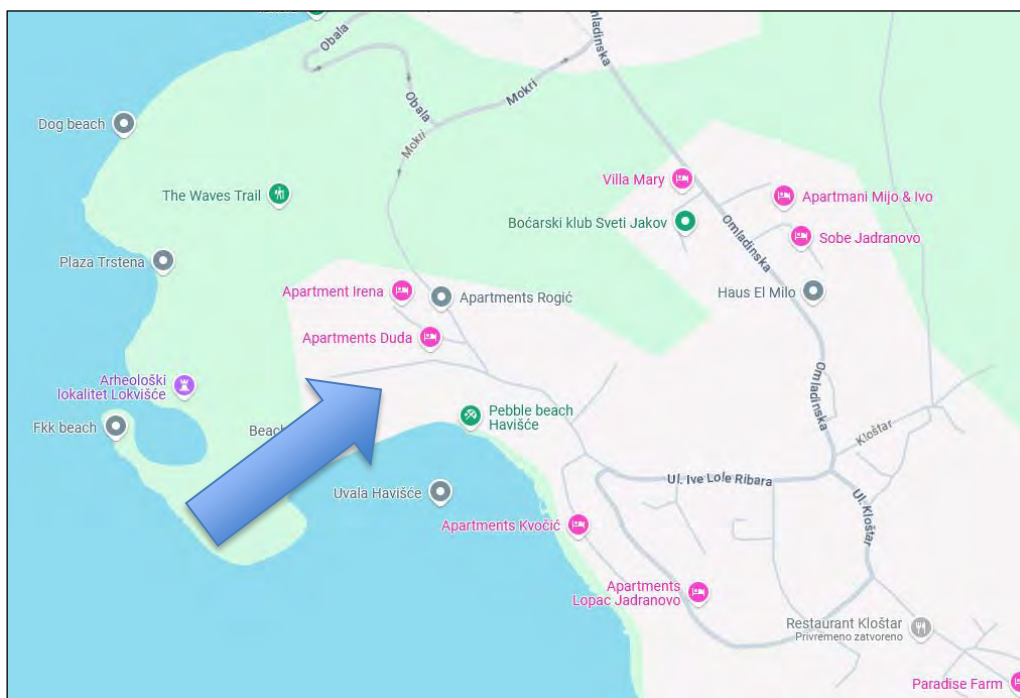
LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetne nekretnine k.č. 1180, 1207/2 k.o. Dobrinj smještene su na otoku Krku, predio Sv. Ivan Dobrinjski u Općini Dobrinj:



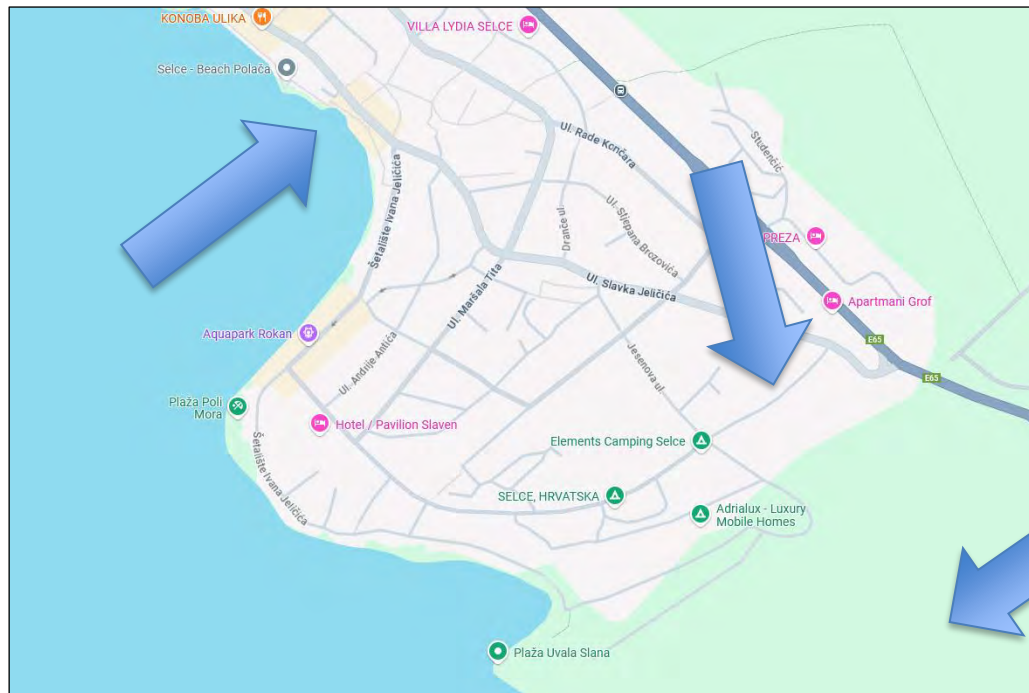
slika 1: lokacija otok Krk. izvor: www.google.hr

Predmetne nekretnine k.č. 4863/1 i 4863/6 k.o. Sv. Jakov smještene su u naselju Jadranovo, Grad Crikvenica:



slika 2: lokacija Jadranovo. izvor: www.google.hr

Predmetne nekretnine k.č. 346, 347, 350, 351, 4493 k.o. Selce i k.č. 5233 k.o. Selce-Nova smještene su u naselju Selce, Grad Crikvenica:



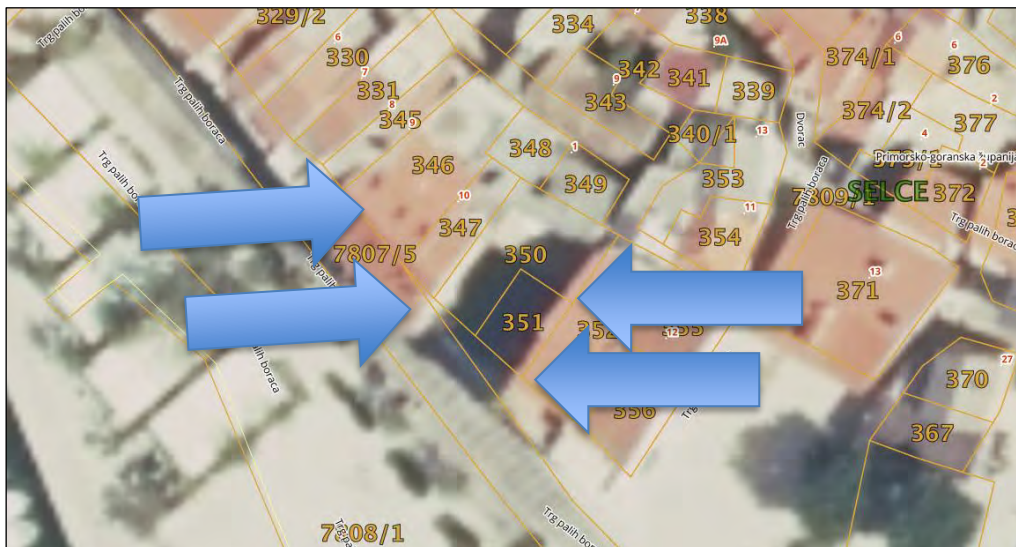
slika 3: lokacija Selce. izvor: www.google.hr

ORTOFOTOGRAMETRIJSKI PRIKAZI PREDMETNIH NEKRETNOSTI:



slika 4: ortofotogrametrijski snimak predmetne lokacije k.o. Dobrinj. Izvor: www.geoportal.dgu.hr





slika 6: ortofotogrametrijski snimak predmetne lokacije k.o. Selce. Izvor: www.geoportal.dgu.hr



slika 7: ortofotogrametrijski snimak predmetne lokacije k.o. Selce-Nova. Izvor: www.geoportal.dgu.hr



slika 8: ortofotogrametrijski snimak predmetne lokacije k.o. Selce. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

LEGALNOST NEKRETNINE

Uvidom u stanje na 1968. godinu, HOK5 podlogu te stanje na terenu, utvrđujem kako su predmetne nekretnine legalne. Također, zbog nemogućnosti pristupa u stambeno-poslovni objekt na k.č. 346, 347 k.o. Selce za isti se pretpostavlja kako je legalan obzirom da je objekt izvorno stariji od 15. veljače 1968. Navedeno može biti predmetom daljnjeg utvrđivanja.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 5233 k.o. Selce-Nova

1.	nekretnina	neizgrađeno zemljište unutar građevinskog područja naselja namjene T3 – kamp/autokamp
2.	lokacija/zona	Jasenova, Selce
3.	kolni prilaz s javne površine	ne
4.	pješački prilaz s javne površine	ne
5.	zatečena namjena	-
6.	mogućnost građenja i uvjeti	prema UPU Jasenova koji u ovom trenutku nije donešen, a u obvezi donošenja na temelju odredbi PPUG Crikvenica
7.	postojeći objekti na čestici	ne
8.	objekti oko čestice	ne
9.	zaravnjenost	u nagibu
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	ne
13.	oblik čestice	pravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: 914,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	ne
22.	kategorija zemljišta	III. kategorija u skladu s čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina – nisu donešeni svi potrebni planovi da bi se omogućila gradnja (obveza izrade UPU-a Jasenova)
23.	udio Dužnika u nekretnini:	1/1

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 346, 347, 350, 351 k.o. Selce

1.	nekretnina	izgrađeno zemljište unutar građevinskog područja naselja
2.	lokacija/zona	Selce, centar, Trg palih boraca
3.	kolni prilaz s javne površine	da
4.	pješački prilaz s javne površine	da
5.	zatečena namjena	poslovno-stambena
6.	mogućnost građenja i uvjeti	prema PPUG Crikvenica
7.	postojeći objekti na čestici	da
8.	objekti oko čestice	da
9.	zaravnjenost	da
10.	površinski sloj	uređena okućnica
11.	atraktivnost	da
12.	specifičnost	ne
13.	oblik čestice	čestice čine cjelinu, objekt položen preko dvije čestice
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	sveukupno za sve čestice podatak ZK ul.: 285,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	da
22.	kategorija zemljišta	I. kategorija u skladu s čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina
23.	udio Dužnika u nekretnini:	1/1

Na predmetnoj lokaciji izgrađen je troetažni objekt poslovno-stambene namjene. Predmetnim očevitom nije moguće pristupiti u objekt kao niti pribaviti tehničku dokumentaciju istog. Za potrebe imovinsko-pravnih postupaka Dužnika, u dogovoru sa stečajnim upraviteljem, objekt se ima procijeniti na temelju vanjskih gabarita, odnosno na temelju vanjskog pregleda. Ako se omogući pristup u nekretninu, izvršit će pregled iste te po potrebi dostaviti dopunu i/ili korekciju ovog elaborata, ako se ustanovi potreba.

Objekt je izveden kao troetažni, pri čemu se na etaži prizemlja nalazi poslovni prostor, a na gornjim etažama stambeni dio objekta. Prema tlocrtne površine objekta koji iznosi cca 150 m² po etaži, određuje se očekivana neto površina etaže od cca 120 m² što za tri etaže sveukupno iznosi 360 m². Pretpostavlja se kako je objekt uređen u skladu s prosječnim standardima i da je prosječnog komfora.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 4493 k.o. Selce

1.	nekretnina	neizgrađeno zemljište unutar građevinskog područja naselja namjene R1 – sportsko-rekreativna namjena
2.	lokacija/zona	Matkino, Selce
3.	kolni prilaz s javne površine	da
4.	pješački prilaz s javne površine	da
5.	zatečena namjena	trenutno na čestici mobilne kuće, no iste nisu predmetom procjene obzirom na svoju mobilnost ne predstavljaju nekretninu u klasičnom smislu
6.	mogućnost građenja i uvjeti	prema UPU Matkino (donešen)
7.	postojeći objekti na čestici	mobilni, nisu predmetom procjene
8.	objekti oko čestice	da
9.	zaravnjenost	da
10.	površinski sloj	uređeno
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	ne
13.	oblik čestice	pravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: 1566,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	da
22.	kategorija zemljišta	I. kategorija u skladu s čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina
23.	udio Dužnika u nekretnini:	441/1764

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 4863/1 k.o. Sv. Jakov

1.	nekretnina	neizgrađeno zemljište izvan građevinskog područja naselja namjene PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumska zemljišta
2.	lokacija/zona	Jadranovo, Havišće
3.	kolni prilaz s javne površine	da
4.	pješački prilaz s javne površine	da
5.	zatečena namjena	-
6.	mogućnost građenja i uvjeti	prema PPUG Crikvenica
7.	postojeći objekti na čestici	ne
8.	objekti oko čestice	da
9.	zaravnjenost	u padu
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	da
12.	specifičnost	ne
13.	oblik čestice	pravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: 6918,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	ne
22.	kategorija zemljišta	IV.2 kategorija u skladu s čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina
23.	udio Dužnika u nekretnini:	70/420

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 4863/6 k.o. Sv. Jakov

1.	nekretnina	neizgrađeno zemljište izvan građevinskog područja naselja namjene PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumska zemljišta
2.	lokacija/zona	Jadranovo, Havišće
3.	kolni prilaz s javne površine	ne
4.	pješački prilaz s javne površine	da
5.	zatečena namjena	-
6.	mogućnost građenja i uvjeti	prema PPUG Crikvenica
7.	postojeći objekti na čestici	ne
8.	objekti oko čestice	da
9.	zaravnjenost	u padu
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	da
12.	specifičnost	ne
13.	oblik čestice	pravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: 1356,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	ne
22.	kategorija zemljišta	IV.2 kategorija u skladu s čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina
23.	udio Dužnika u nekretnini:	198/420

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 1180 k.o. Dobrinj

1.	nekretnina	neizgrađeno zemljište izvan građevinskog područja naselja namjene Š1 – šuma osnovne namjene
2.	lokacija/zona	Dobrinj, predio Sv. Ivan Dobrinjski
3.	kolni prilaz s javne površine	ne
4.	pješački prilaz s javne površine	da
5.	zatečena namjena	-
6.	mogućnost građenja i uvjeti	prema PPUO Dobrinj
7.	postojeći objekti na čestici	ne
8.	objekti oko čestice	ne
9.	zaravnjenost	da
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	ne
13.	oblik čestice	pravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: <i>nepoznato</i> preuzima se podatak iz PL: 1752,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	ne
22.	kategorija zemljišta	IV.1 kategorija u skladu s čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina
23.	udio Dužnika u nekretnini:	1/1

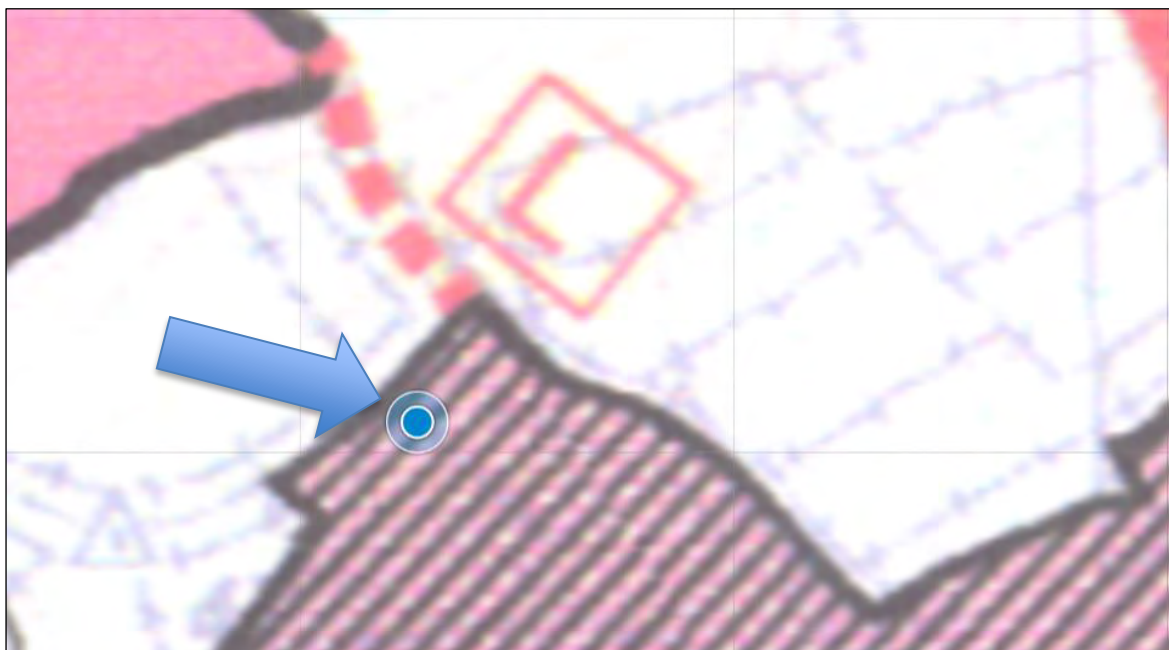
TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 1207/2 k.o. Dobrinj

1.	nekretnina	neizgrađeno zemljište izvan građevinskog područja naselja namjene Š1 – šuma osnovne namjene
2.	lokacija/zona	Dobrinj, predio Sv. Ivan Dobrinjski
3.	kolni prilaz s javne površine	ne
4.	pješački prilaz s javne površine	da
5.	zatečena namjena	-
6.	mogućnost građenja i uvjeti	prema PPUO Dobrinj
7.	postojeći objekti na čestici	ne
8.	objekti oko čestice	ne
9.	zaravnjenost	da
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	ne
13.	oblik čestice	pravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: <i>nepoznato</i> preuzima se podatak iz PL: 572,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	ne
22.	kategorija zemljišta	IV.1 kategorija u skladu s čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina
23.	udio Dužnika u nekretnini:	1/1

PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su: zakonska dopustivost, fizička mogućnost, financijska ostvarivost, maksimalna profitabilnost.

Za k.č. 5233 k.o. Selce-Nova (T3 – turistička namjena kamp/autokamp):

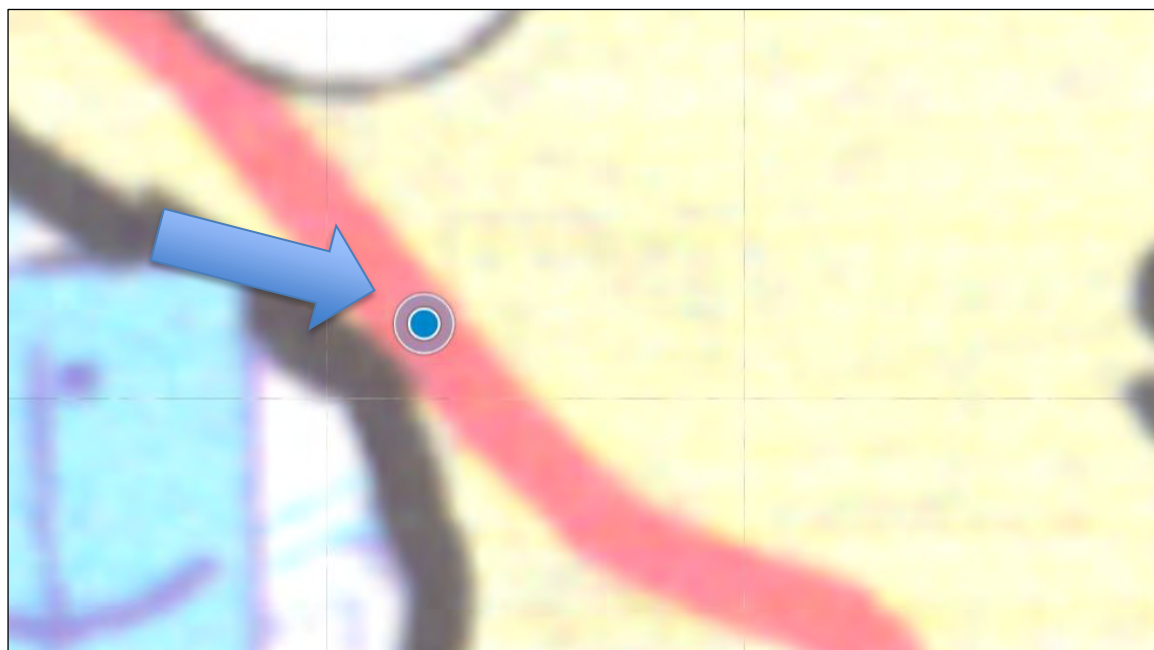


KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Prostor/površina za razvoj i uređenje		
Razvoj i uređenje prostora / površina naselja		
izgrađeno	neizgrađeno	
		GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - T14N, T16N, T17N
		ZONA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE UNUTAR NASELJA
		ZONA GROBLJA UNUTAR NASELJA
		POSTOJEĆE VIKEND NASELJE
Razvoj i uređenje prostora / površina izvan naselja		
izgrađeno	neizgrađeno	
		GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
		UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA hotel - T1; kamp - autokamp - T2
		SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA sportski centar R1; uređene plaže - R2
		GROBLJE
		INFRASTRUKTURNA NAMJENA benzinska crpka, čvor Crikvenica-zapad

Županija/Grad Zagreb	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Općina/grad	GRAD CRIKVENICA
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA CRIKVENICE Pročišćeni tekst Odbora za provedbu i grafički dio plana Štampano prema Planiranoj grafici Županijske uprave broj 25007/1608, 49/11, 52/12, 13/14, 39/16 Štampano prema Gradu Crikvenici 21/16, 20/16, 18/23, 15/23
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza:	1
Ortaka o izradi plana:	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000 Oduka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeni glasnik) "Službeni glasnik Grada Crikvenice" broj 186/23
Javna rasprava (datum odjave):	Javni uvid odjave:
Pučiati tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 99/19, 67/23) Nije potrebna.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo Pročišćeni tekst Odbora za provedbu i grafički dio plana:	URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a
Pučiati pravne osobu/tijelo koje je izradilo Pročišćeni tekst Odbora za provedbu i grafički dio plana:	Odgovorna osoba:
URBANISTICA ZAGREB, Gajeva 2a	Jasminka Pitar - Katalvić, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi Pročišćenog teksta Odbora za provedbu i grafički dio plana:	
Iva Luković, dipl.ing.arh. Ivana Katalvić, bacc.oec. Domaćić Šumanović, ing.arh.	
Pučiati predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pučiati nadležnog tijela:
(ime, prezime i potpis)	

slika 9-11: namjena, legenda i sastavnica PPUG Crikvenica

Za k.č. 346, 347, 350, 351 k.o. Selce (građevinska zona namjene):



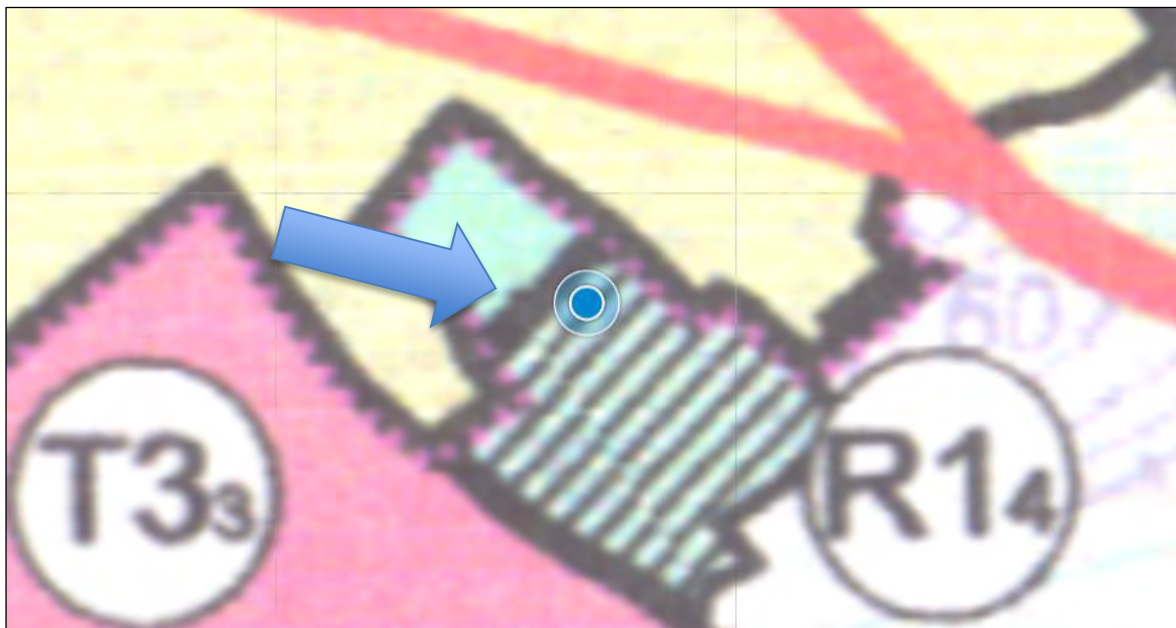
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA Prostori/površine za razvoj i uređenje Razvoj i uređenje prostora / površina naselja

izgrađeno	neizgrađeno naseljeno / neizgrađeno	
		GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - T14N, T16N, T17N
		ZONA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE UNUTAR NASELJA
		ZONA GROBLJA UNUTAR NASELJA
		POSTOJEĆE VIKEND NASELJE
izgrađeno	neizgrađeno naseljeno / neizgrađeno	
		GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
		UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA novi - T1; kamp - autokamp - T3
		SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA sportski centar R1; uređene plaže - R2
		GROBLJE
		INFRASTRUKTURNA NAMJENA benzinska opskrba, čvor Crikvenica-zapad

Županija/Grad Zagreb	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Općina/grad	GRAD CRIKVENICA
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA CRIKVENICE <small>Pročišćeni tekst Odluke za provedbu i grafički dio plana Štampani izvodi: Primorsko-goranska županija broj 250/17, 180/18, 48/11, 62/12, 13/14, 36/14 Štampani izvodi: Gradska Crkvenica 21/16, 20/16, 14/22, 18/20</small>
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza:	1
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:25000
Odluka o izradi plana:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeni glasnik): "Službeni glasnik Grada Crikvenice" broj 186/23
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid otkada:
Potpis tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 69/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23): Nije potrebna	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo Pročišćeni tekst Određbi za provedbu i grafički dio plana:	URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Glavna 2a
Potpis pravne osobe/tijela koje je izradilo Pročišćeni tekst Određbi za provedbu i grafički dio plana:	Odgovorna osoba: Jasminka Pilar - Kalavitić, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi Pročišćenog teksta Određbi za provedbu i grafički dio plana:	Iva Lukinić, dipl.ing.arh. Ivana Kalavitić, dipl.oec. Domagoj Šumanović, ing.arh.
Potpis predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjesta:	Potpis nadležnog tijela:
(ime, prezime i potpis)	

slika 12-14: namjena, legenda i sastavnica PPUG Crikvenica

Za k.č. 4493 k.o. Selce (R1 – sportsko-rekreativna zona namjene):



RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

PLANIRANO



SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA

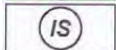
R1-1 -SPORTSKA DVORANA SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA

R1-21 -POSTOJEĆE RUKOMETNO IGRALIŠTE S GLEDALIŠTEM

R1-21 -OSTALA OTVORENA SPORTSKA IGRALIŠTA



ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE



POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

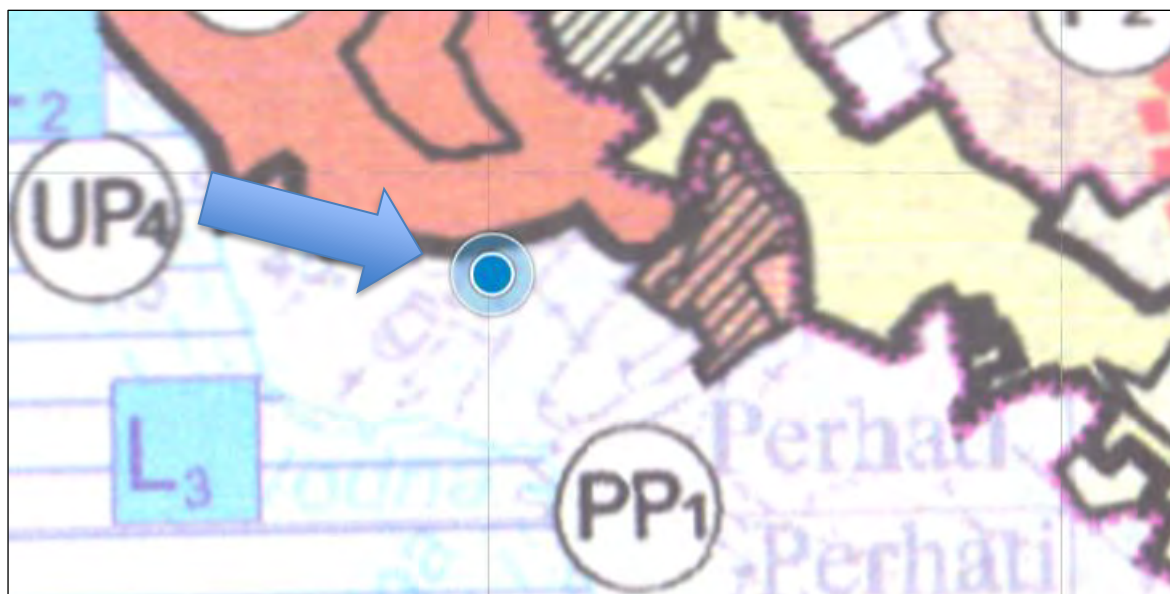
IS1 - PROMETNICE

IS2 - PJEŠAČKA POVRŠINA

PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA GRAD CRIKVENICA	
Naslov prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA SELCE - MATKINO (UPU 26)	
Naslov kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 1 000
Prostorni plan uređenja Grada Crikvenice ("Službene novine" Primorsko-goranske županije, br. 250/1)	Odobio Gradsko vijeće Grada Crikvenice o donošenju Urbanističkog plana uređenja Selce - Matkino (UPU 26): (26. POZ, br. 840/1)
Odobio Gradsko vijeće Grada Crikvenice o stavljajući Urbanističkog plana uređenja Selce - Matkino (UPU 26) na javni iako javni ogled: 26.05.2007.g.	Javni svrni natječaj: od 27.05.2007. do: 27.07.2007.
Podat li je odgovornost za pravilnost javne rasprave:	Odgovornost osigurava provedbena javna rasprava:
Suglasnost na plan: - Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštita okoliša, proširivanja i izmjenika - država, općina, Grad Crikvenica, Kriševci: 550-0567-41-76, ur. broj: 21.10.20-01-07-02/08, datum: 26.05.2007.g.	
Pravna osoba koja je izradila plan: CPA - Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o., Zagreb, Odranska 2	
Podat pravne osobe koja je izradila plan: 	Odgovorna osoba:
Koordinacija u ime Grada Crikvenice: - Predsjednik PETROVIĆ, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: 1. Tomislav DOLEČKI, dipl.ing.arh. 2. Nedra KAMINSKI - KRS, dipl.ing.arh. 3. Zrinka TADIĆ, dipl.ing.arh. 4. Petre MAKŠAN, dipl.ing.arh. 5. Nada MUJAKIĆ, dipl.ing.arh. 6. Anica TOMIĆ, dipl.ing.gred. 7. mr. Vladimir ZANIC, dipl.ing.prom.	
Predsjednik gradskog vijeća: 	Predsjednik Gradskog vijeća:
Istodobnost ovog prostornog plana s javnom raspravom o njemu:	Podat nadležnog tijela: M.P.
Ime, prezime i pečat	

slika 15-17: namjena, legenda i sastavnica UPU Matkino

Za k.č. 4863/1 i 4863/6 k.o. Sv. Jakov (PŠ – ostala poljoprivredna tla, šuma i šumsko zemljište):



POLJOPRIVREDNE, ŠUMSKE I VODNE PLOŠTINE	
Poljoprivredna tla isključivo osnovne namjene	
	VRIJEDNO OBRADIVO TLO
	OSTALA OBRADIVA TLA
Šuma isključivo osnovne namjene	
	GOSPODARSKA NAMJENA
	ZASTITNA ŠUMA
	ŠUMA POSEBNE NAMJENE
Ostala poljoprivredna tla, šume i šumsko zemljište	
	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
Vodne površine	
	VODOTOK, DUBRAČINA
Morske površine	
	MORSKE PLOŠTINE
Plaže	
	UREĐENA PLAŽA NA KOPNU
	PRIRODNA PLAŽA (IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA)

Županija/Grad Zagreb	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Općina/grad	GRAD CRIKVENICA
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA CRIKVENICE Priloženi tekst Odnosi za provedbu i grafički dio plana: Školske novine Primorsko-goranske županije broj 25/05, 14/08, 48/11, 20/12, 17/14, 26/14 Školske novine Grada Crikvenice 3/14, 7/14, 14/22, 14/23
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza:	1
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:25000
Odluka o izradi plana:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (u skladu s planom)
Javna rasprava (datum objave):	Javna rasprava (datum objave):
Početak tjedna odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Suglasnost na plan prema članku 105. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 15/17, 114/18, 20/19, 90/19, 97/22) Nije potrebna.	
Pravna osoba koja je izradila Pročišćeni tekst Odnosi za provedbu i grafički dio plana:	URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a
Početak pravne osobitosti koje je izradio Pročišćeni tekst Odnosi za provedbu i grafički dio plana:	Odgovorna osoba:
URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Gajeva 2a	Jasminka Pilar-Kalinić, dipl. ing. arh.
Svrha i namjena Pročišćenog teksta Odnosi za provedbu i grafički dio plana:	Iva Lukinić, dipl. ing. arh.
Ivana Kalinić, licenc. arh.	Domagoj Sumanovac, ing. arh.
Početak predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:
Izjava o ovjerenosti ovog prostornog plana s izvornikom objedinjen:	Početak nadležnog tijela:
(ime, prezime i potpis)	

slika 18-20: namjena, legenda i sastavnica PPUG Crikvenica

Za k.č. 1180 i 1207/2 k.o. Dobrinj (Š1 – šuma osnovne namjene):



PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

- IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- POVRŠINE IZVAN NASELJA**
- IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE komunalno servisna
- NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE komunalno servisna
- NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE - hoteli s pratećim sadržajima (T1) i turističko naselje (T2)
- PRIVEZ UZ PROSTORNU CJELINU UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE
- UREĐENA MORSKA PLAŽA
- NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE - rekreacijsko područje (RP), sportski centar (SC)
- VRIJEDNO OBRADIVO TLO
- OSTALA OBRADIVA TLA
- ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
- ŠUMA POSEBNE NAMJENE
- OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
- GROBLJE

Županija: PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA	
Općina: OPĆINA DOBRINJ	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE DOBRINJ	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25.000
Program vrijednosti za usprjeđenje istraživanja u prostoru: "Službene novine PGŽ br. 8/98, 9/01, 22/02." "Službene novine PGŽ br. 24/08 od 27.08.2008."	
Javna rasprava (datum objave): 21. 05. 2001. Ponovljena javna rasprava (datum objave): 05. 10. 2002. Uredba - javna rasprava (datum objave): 05. 12. 2005. Ponovljena javna rasprava (datum objave): 02. 03. 2008.	Javni uvid odobren: od: 29.05.01. do: 29.06.01. Ponovljeni javni uvid odobren: od: 14.10.02. do: 14.11.02. Uredba - javni uvid odobren: od: 14.12.05. do: 29.12.05. Ponovljeni javni uvid odobren: od: 10.03.08. do: 15.03.08.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: NEVEN KOMADINA (ime, prezime i potpis)	
Suglasnost na plan prema članku 24. Zakona o prostornom uređenju ("NN", br. 30/04, 66/06, 61/00, 32/02 i 100/04), datum: 25.01.2007. Suglasnost na plan prema članku 325. Zakona o prostornom uređenju ("NN", br. 30/04, 66/06, 61/00, 32/02 i 100/04), datum: 20.04.2008. Broj suglasnosti Klasa: 350-05/06-01/494 a u vezi s odredbom članka 325. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("NN", br. 76/07), datum: 20.04.2008.	
Priznava osobu / tijelo koje je izradio plan: GRAĐEVNO PROJEKTI ZAVOD d.d. RIJEKA Pečat pravne osobe / tijela koje je izradio plan: GPZ d.d. riječka - d. šponera 8 (ime, prezime i potpis)	
Koordinatizator plana: VLADIMIR GRUBEŠIĆ, dipl. ing. arh. Stručni tim u izradi plana: 1. ZDENKO NOVOSIEL, dipl. ing. arh. 2. TATJANA RAKOVAC, dipl. ing. arh. 3. SENKO VLAH, dipl. ing. grad. (ime, prezime i potpis)	
Pečat predstavničkog tijela: Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom potvrđuje: (ime, prezime i potpis)	
Predsjednik predstavničkog tijela: ZORAN KIRINČIĆ (ime, prezime i potpis) Pečat nadležnog tijela:	

slika 21-23: namjena, legenda i sastavnica PPUO Dobrinj

STANJE NA TRŽIŠTU

Općenito, stanje na tržištu nekretnosti u posljednje 4 godine pokazuje značajan porast cijena nekretnosti. Prosječni porast cijena po regijama u posljednje 4 godine na temelju hedonističkih nizova, zaokruženo, iznosi: regija Jadran + 35%, regija Zagreb + 50%, ostali teritorij + 33%.

Iako su nekretnosti u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena prelazi 2000 €/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 6000 €/m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu.

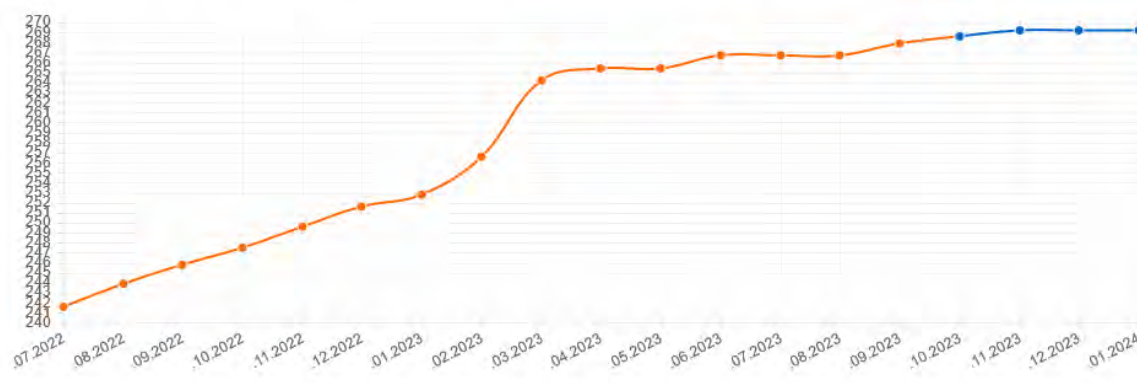
Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretnostima i subvencije stambenih nekretnosti. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnosti i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

U protoku vremena prema 2023. na dalje, zabilježen je značajan porast potražnje i podizanja cijena nekretnosti kao posljedica reinvestiranja građanstva kao posljedica straha od devalvacije valuta zbog gospodarskih turbulencija na globalnoj razini u periodu od 2020 do danas, a u posljednje vrijeme i zbog posljedica devalvacije novca, inflacije i rata u Ukrajini te promjene valute na euro.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce. Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja. Možemo zaključiti da tržište nekretnosti ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji se očekuje zaključno s 2023. godinom, u 2024. godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretnostima i pad cijena u realizaciji.

BN Index

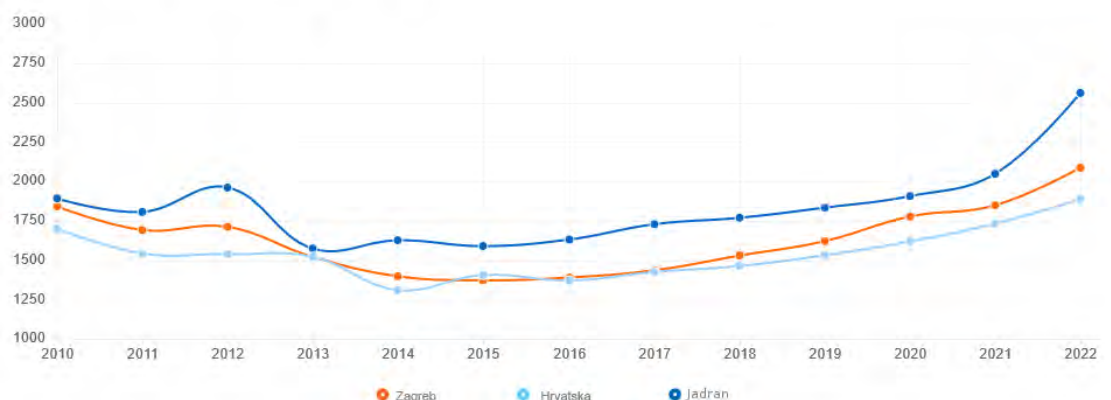
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



slika 24: BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH

Prosječno postignute cijene

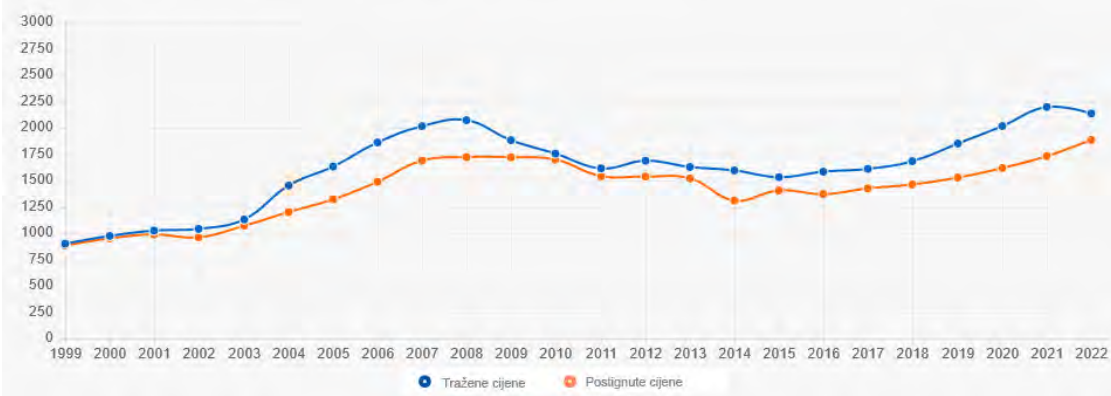
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 25: grafikon odnosa realiziranih cijena stambenih nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 26: grafikon odnosa traženih i postignutih cijena nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području JLU/JLS: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20). Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznavačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Komunalni i vodni doprinosi ne obračunavaju pri odabranoj metodologiji procjene nekretnina. Vodni doprinos se ne obračunava temeljem izmjena i dopuna Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 120/16, 127/17, 66/19, 36/24).

KORIŠTENA METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE TRŽ. VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena vrijednosti nekretnina prema poredbenim transakcijama (poredbena metoda)

Poredbena prodajna cijena nekretnina određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatranih nekretnina i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnina koje se procjenjuju. Metoda poredbenih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Iz sustava eNekretnine odabrane i komparirane su kupoprodajne transakcije na što sličnijoj lokaciji koje su izvršene unutar posljednje 4 godine od trenutka izrade nalaza.

Iz komparativnog uzorka izbačene su sve one transakcije koje neuobičajeno odudaraju od prosjeka, ako postoje. Na temelju izvršenog pročišćavanja kupoprodaja te vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, konačno je odabran uzorak za usporedbu prema kojem je određena prosječna cijena, na temelju njihovih karakteristika. Odabrani uzorak nakon vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja ne odudara +/- 30% od prosjeka. Izračunom je udovoljen zahtjev da se usporedba izvrši na minimalno tri usporedne nekretnine.

Procjena zemljišta i objekta izvedena je poredbenom metodom.

Zbog obima, izračun tržišne vrijednost nalazi se u prilogu elaborata.

5. ZAKLJUČAK

Cilj ove procjene jest doći do realne i poštene tržišne vrijednosti promatrane nekretnine. Pri procjeni nekretnina bilo je potrebno uzeti u obzir sve dostupne parametre i dr. Prema gore navedenom, procijenjeni rezultat je dolje naveden:

r.br.	k.č.	k.o.	P(m2)	jed. cijena (€/m2)	ukupno (€)
1	5233	Selce-Nova	914	94,05	85.961,70
2	346, 347, 350, 351	Selce	-	objekt	736.470,00
3	4493	Selce	1566	77,12	120.769,92
4	4863/6	Sv. Jakov	1356	21,07	28.570,92
5	4863/1	Sv. Jakov	6918	21,07	145.762,26
6	1207/2	Dobrinj	572	14,35	8.208,20
7	1180	Dobrinj	1752	14,35	25.141,20
sveukupno:					1.150.884,20
zaokruženo:					1.150.000,00

Pregled tržišne vrijednosti suvlasničkih udjela Dužnika:

r.br.	k.č.	k.o.	ukupno (€)	udio Vardar-trgovina	iznos udjela
1	5233	Selce-Nova	85.961,70	1/1	85.961,70
2	346, 347, 350, 351	Selce	736.470,00	1/1	736.470,00
3	4493	Selce	120.769,92	441/1764	30.192,48
4	4863/6	Sv. Jakov	28.570,92	70/420	4.761,82
5	4863/1	Sv. Jakov	145.762,26	198/420	68.716,49
6	1207/2	Dobrinj	8.208,20	1/1	8.208,20
7	1180	Dobrinj	25.141,20	1/1	25.141,20
sveukupno					959.451,89
zaokruženo:					959.000,00

Navedeni iznosi ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Rijeci, 28. studenoga 2024.

NEVEN ČAČIĆ
struč. spec. ing. aedif.
Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina
ŠKRLJEVO

6. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražio od Naručitelja, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiram kao poslovnu tajnu te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi samo za potrebe Naručitelja. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na isti, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata bio sam neovisan, osobno nezainteresiran za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne nekretnine.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Ministarstva pravosuđa i uprave za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.


Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

7. PRILOZI

- kopije katastarskih planova
- vlasnički listovi
- posjedovni listovi
- izračun tržišne vrijednosti
- hedonistički indeksni nizovi
- fotodokumentacija



k.č.br.: 5233

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI CRIKVENICA

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. SELCE

k.č.br.: 346, 347, 350, 351

Stanje na dan: 27.11.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

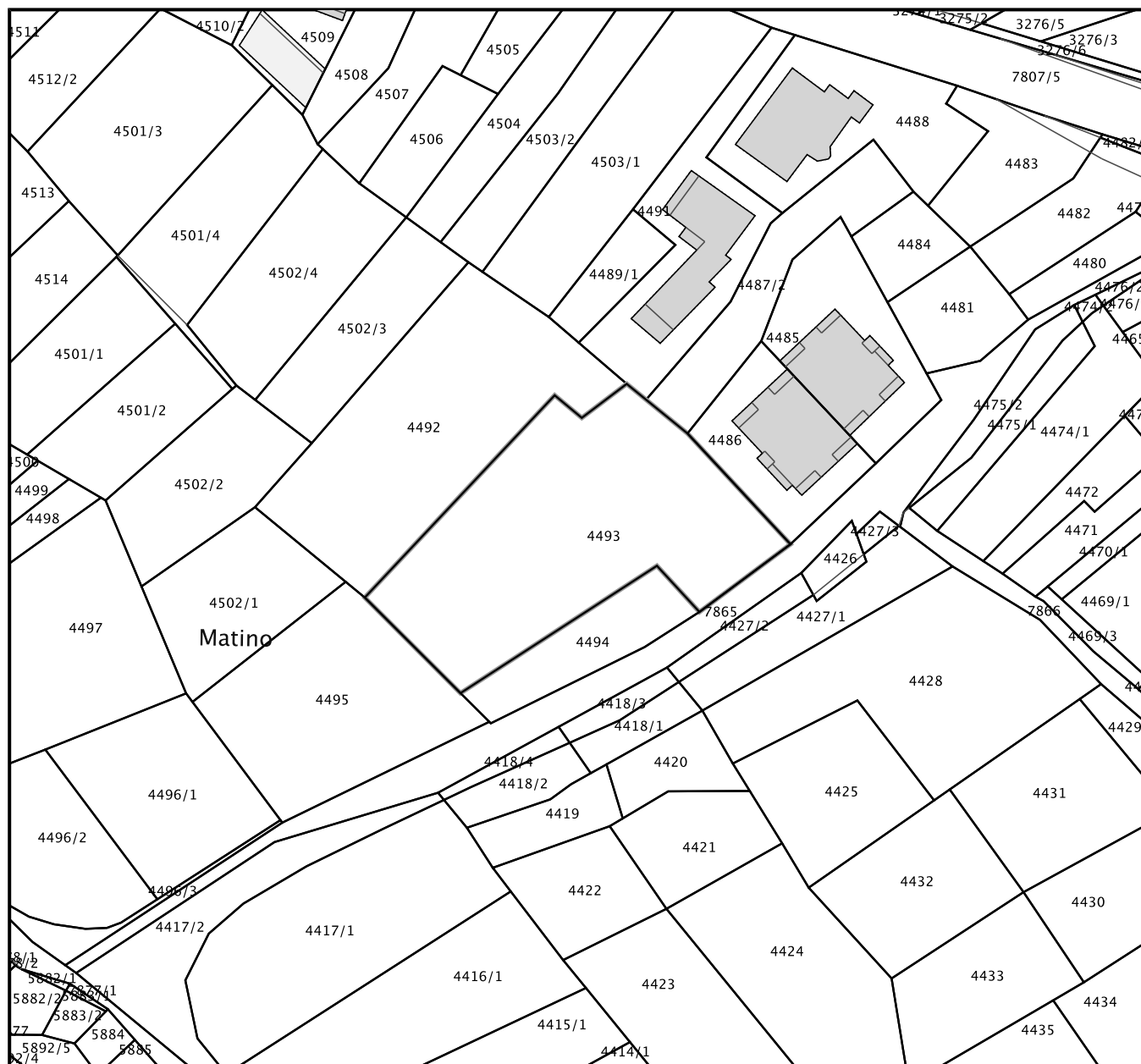
Izvorno mjerilo 1:2880





k.č.br.: 4493

Izvorno mjerilo 1:2880





k.č.br.: 4863/6





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI CRIKVENICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. JADRANOVO
k.č.br.: 4863/1

Stanje na dan: 27.11.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880





K.o. DOBRINJ

k.č.br.: 1207/2, 1180

Stanje na dan: 27.11.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA
Stanje na dan: 27.11.2024. 22:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 338770, SELCE - NOVA

Broj ZK uložka: 6450

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20187/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5233	LIŠINA ŠUMA			914 914	
		UKUPNO:			914	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02225927962, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 940.586,68 KN UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U CRIKVENICI STALNE SLUŽBE U KRKU POSL.BR. OVR-529/2022 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate po stopi od 7,31% godišnje, (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao 1 sukladno cl. 14. at. 4. i 8. u svezi cl. 290. OZ-a, troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 13.725,00 kn/1.821,620 EUR (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), uz zakonsku zateznu kamatu po stopi od 7,31% godišnje od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do naplate, a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućoj od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate kao i eventualne daljnje ovršne troškove		

stranica br. 36

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587		
1.2	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a)		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a)		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA
Stanje na dan: 27.11.2024. 22:26

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302686, SELCE

Broj ZK uložka: 2512

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13654/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	346	KUĆA		30		
2.	347	KUĆA		12		
3.	350	KUĆA		26		
4.	351	DVORIŠTE		11		
		UKUPNO:		79		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 28.06.2010. broj Z-2023/10	
1.1	Na temelju ovosudnog zapisnika i rješenja posl. br. Z - 1475/10/433 od 08. prosinaca 2010 g. za kč. br. 346, 347, 350, 351 u A, u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Selce koji je u tijeku kod ovog suda sastavljen je novi zk. ul. 433 i ista odgovara novoformiranoj kč. br. 1000 upisane u zk. ul. 433 k.o. Selce	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	3. Vlasnički dio: 1/1	
	VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02225927962, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA	
3.3	Zaprimljeno 14.09.2023.g. pod brojem Z-13654/2023	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL.BR. ST-551/2022 14.09.2023, nad dužnikom VARDAR-TRGOVINA d.o.o. Selce, OIB: 02225927962, Trg palih boraca 10/I, Selce.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 26.05.2017.g. pod brojem Z-21462/2017</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Zaprimljeno 12.05.2017.g. pod brojem Z-19246/2017 UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ: 500160-9056094 10.05.2017. g, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINI ZALOŽNOG DUŽNIKA BROJ: 83/04-2017 10.05.2017. g, u iznosu od 579.319,50 kn uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz ugovora</p> <p>SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA</p>	579.319,50 KN	
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 29.08.2017.g. pod brojem Z-33314/2017</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINI ZALOŽNOG DUŽNIKA BROJ: 156/07-2017 24.07.2017, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU 24.07.2017, u iznosu od 220.000,00 kn (slovima dvjestodvadesettisućakuna), s rokom vraćanja od 120 (slovima: stodvadeset) mjeseci od dana prijenosa kredita uz otplatu, uz povrat glavnice kredita u mjesečnim anuitetima i uz fiksnu ugovornu kamatnu stopu od 6% (slovima šestposto) godišnje uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz navedenog ugovora.</p> <p>SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA</p>	220.000,00 HRK	
6.			
6.1	<p>Zaprimljeno 15.07.2021.g. pod brojem Z-10528/2021</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA 15.07.2021, u iznosu od 1.211.292,90 kuna (milijundvjestojedanaesttisućadvjestodevedeset dvijekune idevedesetlipo) koji se sastoji od glavnice 1.152.825,00 kuna (milijunstopedesetdvijetisuće osamstodvadesetpetkunainulalipo) i kamata 58.467,90 kuna (pedesetosamtisućačetiristo šezdesetsedamkunaidevedesetlipo) i daljnjih zateznih kamata koje se obračunavaju na iznos glavnice od 30. lipnja 2021.g. (tridesetoglipnjadvijetisućedvadesetiprve) godine pa do namirenja duga u cijelosti</p> <p>MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA,, RIVA 16, 51000 RIJEKA</p>	1.211.292,90 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA
Stanje na dan: 27.11.2024. 22:26

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302686, SELCE

Broj ZK uložka: 3178

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20187/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4493	ORANICA SA TRSJEM		435		Pripis iz uložka 2932
		UKUPNO:		435		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 05.04.2022.g. pod brojem Z-5140/2022 ZABILJEŽBA, ZABILJEŽBA, VEZA posl. broj Z-2023/10 Na temelju ovosudnog zapisnika i rješenja posl. br. Z-1475/2010/8081 od 24.03.2022. godine u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Selce koji je u tijeku kod ovog suda sastavljen je novi zk. ul. 7915, za kč. 4493 koja odgovara novoformiranoj kč.br. 1789/2 upisana u zk.ul. 7915 k.o. Selce	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 133/1764	POGREBNO PODUZEĆE ZAGREB D.O.O., OIB: 58389924351, ZAGREB, PAVLA RADIĆA 9	
2. Suvlasnički dio: 72/1764	GRADSKO DRUŠTVO CRVENOG KRIŽA ZAPREŠIĆ, OIB: 25151542664, TRG ŽRTAVA FAŠIZMA 8, 10290 ZAPREŠIĆ	
5. Suvlasnički dio: 72/1764	KORIZMA NEDJELJKA, OIB: 66026999214, ZAGREB, KAJFEŠOV BRIJEG 10	
9. Suvlasnički dio: 189/1764	VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02225927962, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA	
10. Suvlasnički dio: 189/1764	ŠKRTIĆ IVICA, ANDRIJE KRŠULA 4, SELCE	
11. Suvlasnički dio: 189/1764	MILAT ELVIS, BRAĆE DR. SOBOL 20, CRIKVENICA	
13. Suvlasnički dio: 91/1764	GRADSKO DRUŠTVO CRVENOG KRIŽA ZAPREŠIĆ, OIB: 25151542664, TRG ŽRTAVA FAŠIZMA 8, 10290 ZAPREŠIĆ	

stranica br. 40

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
14. Suvlasnički dio: 126/1764	MILAT MARKO, CRIKVENICA, BR. DR. SOBOL 20	
15. Suvlasnički dio: 252/1764	VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02225927962, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA	
16. Suvlasnički dio: 91/1764	POGREBNO PODUZEĆE ZAGREB D.O.O., OIB: 58389924351, ULICA PAVLA RADIĆA 9, 10000 ZAGREB	
17. Suvlasnički dio: 360/1764	KORIZMA NEDJELJKA, OIB: 66026999214, ZAGREB, KAJFEŠOV BRIJEG 10	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5. Na suvlasnički dio: 9 (189/1764)			
5.1	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022	940.586,68 KN	vezano uz B 9 (1.1)
	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U CRIKVENICI STALNE SLUŽBE U KRKU POSL.BR. OVR-529/2022 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate po stopi od 7,31% godišnje, (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao 1 sukladno cl. 14. at. 4. i 8. u svezi cl. 290. OZ-a, troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 13.725,00 kn/1.821,620 EUR (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), uz zakonsku zateznu kamatu po stopi od 7,31% godišnje od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do naplate, a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućoj od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate kao i eventualne daljnje ovršne troškove</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587</p>		
5.2	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022		na 5.1
	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a)		
5.3	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022		na 5.1
	ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA
Stanje na dan: 27.11.2024. 22:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302643, SV. JAKOV

Broj ZK uložka: 6810

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20187/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4863/6	PAŠNJAK			1356	
		UKUPNO:			1356	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 120/420	IVANOVIĆ NOVIT, OIB: 95838414711, JADRANOVO, XIII PRIMORSKO GORANSKE DIVIZIJE 62	
3. Suvlasnički dio: 70/420	VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02225927962, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA	
11. Suvlasnički dio: 64/420	IVANOVIĆ NOVIT, OIB: 95838414711, JADRANOVO, XIII PRIMORSKO - GORANSKE DIVIZIJE 66	
12. Suvlasnički dio: 76/420	IVANOVIĆ NOVIT, OIB: 95838414711, JADRANOVO, XIII PRIMORSKO GORANSKE DIVIZIJE 66	
13. Suvlasnički dio: 90/420	IVANOVIĆ NOVIT, OIB: 95838414711, 13.PRIM.GOR. DIVIZIJE 66, JADRANOVO, HRVATSKA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.2	Zaprimljeno 19.10.2017.g. pod brojem Z-40900/2017 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG Primljeno 03. svibnja 2007. Z - 1307/07 Na temelju ovosudnog rješenja posl. br. Z - 1307/07 zabilježuje se odbacivanje žalbe pod posl. br. Z - 799/07.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Zaprimljeno 19.10.2017.g. pod brojem Z-40900/2017</p> <p>ZABILJEŽBA</p> <p>Usljed prijenosa vlasništva prenaša se slijedeći upis.</p> <p>Primljeno 01. travnja 2003 g. Z- 730/03</p> <p>Temeljem prijedloga od 31. ožujka 2003 g. zabilježuje se potraživanje Centra za socialnu skrb Crikvenica radi povratka isplaćenih iznosa uzdržavanja na 15/45 dijela nekretnina Kovačević Ivke za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO RADA I SOCIALNE SKRBI</p>		
2. Na suvlasnički dio: 3 (70/420)			
2.1	<p>Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U CRIKVENICI STALNE SLUŽBE U KRKU POSL.BR. OVR-529/2022 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate po stopi od 7,31% godišnje, (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao 1 sukladno cl. 14. at. 4. i 8. u svezi cl. 290. OZ-a, troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 13.725,00 kn/1.821,620 EUR (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), uz zakonsku zateznu kamatu po stopi od 7,31% godišnje od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do naplate, a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućoj od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate kao i eventualne daljnje ovršne troškove</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587</p>	940.586,68 KN	vezano uz B 3 (3.1)
2.2	<p>Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a)</p>		na 2.1
2.3	<p>Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022</p> <p>ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a)</p>		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA
Stanje na dan: 27.11.2024. 22:26

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302643, SV. JAKOV

Broj ZK uložka: 2798

Broj zadnjeg dnevnika: Z-943/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4863/1	PAŠNJAK			6918	
		UKUPNO:			6918	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Suvlasnički dio: 70/420	VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02225927962, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA	
10. Suvlasnički dio: 35/420	VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02225927962, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA	
11. Suvlasnički dio: 35/420	VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02225927962, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA	
12. Suvlasnički dio: 90/420	MITROVIĆ DRAGO, OIB: 74435513858, 1220 BEČ, MOISSIGASSE 10 B-13, R. AUSTRIJA	
13. Suvlasnički dio: 23/420	VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02225927962, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA	
14. Suvlasnički dio: 23/420	VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02225927962, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA	
15. Suvlasnički dio: 6/420	VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02225927962, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA	
16. Suvlasnički dio: 6/420	VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02225927962, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA	
18. Suvlasnički dio: 17/420	MITROVIĆ DRAGO, OIB: 74435513858, 13. PRIMORSKO - GORANSKE DIVIZIJE 70, JADRANOVO 51260 CRIKVENICA	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
19. Suvlasnički dio: 103/420	IVANOVIĆ NOVIT, OIB: 95838414711, JADRANOVO, XIII PRIMORSKO GORANSKE DIVIZIJE 62	
20. Suvlasnički dio: 6/420	ŠALKOVIĆ MARIJA, OIB: 47132846861, ČERININA ULICA 2, 10000 ZAGREB	
21. Suvlasnički dio: 6/420	KNEZ JELENA, OIB: 82349684209, KRIŠKA ULICA 107, 10000 ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	<p>Primljeno 14. listopada 2004 Z- 2552/04</p> <p>Na temelju prijedloga i tužbe od 13. listopada 2004. zabilježuje se spor na nekretninama Knez Benjamina, Knez Ivana, Knez Josipa, Knez Adele, Knez Josipa, Grbčić Ivice, Knez Marije, Knez Josipa i Bilen Nikole koji se vodi kod ovog suda pod P- 302/03 sa Ivanković Novitom.</p>	
4.1	<p>Primljeno 03. svibnja 2007. Z - 1307/07</p> <p>Na temelju ovosudnog rješenja posl. br. Z - 1307/07 zabilježuje se odbacivanje žalbe pod posl. br. Z - 799/07.</p>	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	<p>1.1 Usljed prijenosa vlasništva prenaša se slijedeći upis.</p> <p>Primljeno 01. travnja 2003 g. Z- 730/03</p> <p>Temeljem prijedloga od 31. ožujka 2003 g. zabilježuje se potraživanje Centra za socialnu skrb Crikvenica radi povratka isplaćenih iznosa uzdržavanja na 15/45 dijela nekretnina Kovačević Ivke za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO RADA I SOCIALNE SKRBI</p>		
2.	Na suvlasnički dio: 7 (70/420)		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U CRIKVENICI STALNE SLUŽBE U KRKU POSL.BR. OVR-529/2022 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate po stopi od 7,31% godišnje, (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao 1 sukladno cl. 14. at. 4. i 8. u svezi cl. 290. OZ-a, troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 13.725,00 kn/1.821,620 EUR (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), uz zakonsku zateznu kamatu po stopi od 7,31% godišnje od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do naplate, a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućoj od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate kao i eventualne daljnje ovršne troškove REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	940.586,68 KN	vezano uz B 7 (1.3)
2.2	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a)		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a)		na 2.1
3. Na suvlasnički dio: 10 (35/420)			
3.1	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U CRIKVENICI STALNE SLUŽBE U KRKU POSL.BR. OVR-529/2022 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate po stopi od 7,31% godišnje, (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao 1 sukladno cl. 14. at. 4. i 8. u svezi cl. 290. OZ-a, troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 13.725,00 kn/1.821,620 EUR (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), uz zakonsku zateznu kamatu po stopi od 7,31% godišnje od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do naplate, a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućoj od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate kao i eventualne daljnje ovršne troškove REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	940.586,68 KN	vezano uz B 10 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a)		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a)		na 3.1
4. Na suvlasnički dio: 11 (35/420)			
4.1	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U CRIKVENICI STALNE SLUŽBE U KRKU POSL.BR. OVR-529/2022 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate po stopi od 7,31% godišnje, (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao 1 sukladno cl. 14. at. 4. i 8. u svezi cl. 290. OZ-a, troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 13.725,00 kn/1.821,620 EUR (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), uz zakonsku zateznu kamatu po stopi od 7,31% godišnje od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do naplate, a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućoj od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate kao i eventualne daljnje ovršne troškove REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	940.586,68 KN	vezano uz B 11 (1.2)
4.2	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a)		na 4.1
4.3	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a)		na 4.1
5. Na suvlasnički dio: 13 (23/420)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U CRIKVENICI STALNE SLUŽBE U KRKU POSL.BR. OVR-529/2022 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate po stopi od 7,31% godišnje, (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao 1 sukladno cl. 14. at. 4. i 8. u svezi cl. 290. OZ-a, troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 13.725,00 kn/1.821,620 EUR (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), uz zakonsku zateznu kamatu po stopi od 7,31% godišnje od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do naplate, a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućoj od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate kao i eventualne daljnje ovršne troškove REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	940.586,68 KN	vezano uz B 13 (1.1)
5.2	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a)		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a)		na 5.1
6. Na suvlasnički dio: 14 (23/420)			
6.1	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U CRIKVENICI STALNE SLUŽBE U KRKU POSL.BR. OVR-529/2022 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate po stopi od 7,31% godišnje, (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao 1 sukladno cl. 14. at. 4. i 8. u svezi cl. 290. OZ-a, troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 13.725,00 kn/1.821,620 EUR (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), uz zakonsku zateznu kamatu po stopi od 7,31% godišnje od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do naplate, a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućoj od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate kao i eventualne daljnje ovršne troškove REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	940.586,68 KN	vezano uz B 14 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.2	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a)		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a)		na 6.1
7. Na suvlasnički dio: 15 (6/420)			
7.1	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U CRIKVENICI STALNE SLUŽBE U KRKU POSL.BR. OVR-529/2022 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate po stopi od 7,31% godišnje, (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao 1 sukladno cl. 14. at. 4. i 8. u svezi cl. 290. OZ-a, troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 13.725,00 kn/1.821,620 EUR (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), uz zakonsku zateznu kamatu po stopi od 7,31% godišnje od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do naplate, a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućoj od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate kao i eventualne daljnje ovršne troškove REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	940.586,68 KN	vezano uz B 15 (1.2)
7.2	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a)		na 7.1
7.3	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a)		
8. Na suvlasnički dio: 16 (6/420)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U CRIKVENICI STALNE SLUŽBE U KRKU POSL.BR. OVR-529/2022 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate po stopi od 7,31% godišnje, (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao 1 sukladno cl. 14. at. 4. i 8. u svezi cl. 290. OZ-a, troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 13.725,00 kn/1.821,620 EUR (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), uz zakonsku zateznu kamatu po stopi od 7,31% godišnje od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do naplate, a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućoj od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate kao i eventualne daljnje ovršne troškove REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	940.586,68 KN	vezano uz B 16 (1.2)
8.2	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a)		na 8.1
8.3	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-20187/2022 ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.11.2024.



Katastarska općina: 315877, DOBRINJ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4697

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20332/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1207/2	ŠUMA				PRIPIS IZ G.T. 15 ZK.UL. 814
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02225927962, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 19.12.2022.g. pod brojem Z-20332/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, temeljem Rješenja Općinskog suda u Crikvenici - Stalna služba u Krku, posl. br. Ovr-529/2022-2, od 14. prosinca 2022. godine, uknjižba založnog prava na nekretnini VARDAR-TRGOVINA d.o.o. za ugostiteljstvo i trgovinu, OIB: 02225927962, Trg palih boraca 10/I, Selce, 51260 Crikvenica koja se sastoji od kčbr. 1207/2 šuma, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate po stopi od 7,31% godišnje, (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao 1 sukladno cl. 14. at. 4. i 8. u svezi cl. 290. OZ-a, troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 13.725,00 kn/1.821,620 EUR (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), uz zakonsku zateznu kamatu po stopi od 7,31% godišnje od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do naplate, a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućoj od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate kao i eventualne daljnje ovršne troškove, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	940.586,68 KN	
3.2	Zaprimljeno 19.12.2022.g. pod brojem Z-20332/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a).		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 19.12.2022.g. pod brojem Z-20332/2022 ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a).		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.11.2024.



Katastarska općina: 315877, DOBRINJ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4696

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20332/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1180	ORANICA				PRIPIS IZ G.T. 6 ZK.UL. 814
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02225927962, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 19.12.2022.g. pod brojem Z-20332/2022	940.586,68 KN	
	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, temeljem Rješenja Općinskog suda u Crikvenici - Stalna služba u Krku, posl. br. Ovr-529/2022-2, od 14. prosinca 2022. godine, uknjižba založnog prava na nekretnini VARDAR-TRGOVINA d.o.o. za ugostiteljstvo i trgovinu, OIB: 02225927962, Trg palih boraca 10/I, Selce, 51260 Crikvenica koja se sastoji od kčbr. 1180 oranica, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 940.586,68 kn/124.837,306 EUR (915.755,18 kn/121.541,599 EUR glavnice i 24.831,50 kn/3.295,706 EUR kamata), s daljnjim zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 915.755,18 kn/121.541,599 EUR teku od 13. listopada 2022. godine pa do naplate po stopi od 7,31% godišnje, (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao 1 sukladno cl. 14. at. 4. i 8. u svezi cl. 290. OZ-a, troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 13.725,00 kn/1.821,620 EUR (srednji tečaj konverzije 1 EUR=7.53450 kn), uz zakonsku zateznu kamatu po stopi od 7,31% godišnje od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do naplate, a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućoj od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate kao i eventualne daljnje ovršne troškove, za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</p>		
3.2	Zaprimljeno 19.12.2022.g. pod brojem Z-20332/2022		na 3.1
	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ-a).		
3.3	Zaprimljeno 19.12.2022.g. pod brojem Z-20332/2022		na 3.1
	ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.11.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.11.2024. 22:38

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SELCE - NOVA (Mbr. 338770)

Posjedovni list: 6450

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA, HRVATSKA (VLASNIK)	02225927962

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5233	LIŠINA	914	23		
			ŠUMA	914			
Ukupna površina katastarskih čestica				914			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.11.2024. 22:39

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SELCE (Mbr. 302686)

Posjedovni list: 1858

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VARDAR TRGOVINA D.O.O., ILICA 125, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		346	SELCE	108	195		
			KUĆA, SELCE	108			
		347	SELCE	43			
			KUĆA, SELCE	43			
		350	SELCE	95			
			KUĆA, SELCE	95			
		351	SELCE	40			
			DVORIŠTE	40			
Ukupna površina katastarskih čestica				286			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.11.2024. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SELCE (Mbr. 302686)

Posjedovni list: 1814

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
72/3528	KORIZMA NEDELJKA, KAJFEŠOV BREG 10, 10000 ZAGREB	
504/3528	POBOR MIHOVIL, BRDO 25, SELCE, HRVATSKA	
72/3528	ALBANEZE IVAN, MARŠALA TITA 131, SELCE, HRVATSKA	
189/3528	MILAT ELVIS, BRAĆE DR. SOBOL 20, CRIKVENICA, HRVATSKA	
56/3528	ANTIĆ BRANKO, MATKINO 3, SELCE, HRVATSKA	
72/3528	ALBANEZE MARIJA, ANDRIJE ANTIĆA 42, SELCE	
56/3528	ANTIĆ IVICA, ANDRIJE ANTIĆA 8, SELCE, HRVATSKA	
252/3528	ŠKRTIĆ ANICA, ANDRIJE KRŠULA 4, SELCE, HRVATSKA	
189/3528	BOGDANOVIĆ VERA, EUGENA KUMIČIĆA 69, 51000 RIJEKA	05688605656
72/3528	ALBANEZE STANIĆ ANDRINA, HRUSTA 2A, CRIKVENICA, HRVATSKA	
72/3528	ALBANEZE VALTER, ANDRIJE ANTIĆA 43, SELCE, HRVATSKA	
72/3528	LONČARIĆ VJEKOSLAVA, MARŠALA TITA, SELCE	
84/3528	GRAD CRIKVENICA, KRALJA TOMISLAVA 85, 51260 CRIKVENICA	81687755716
504/3528	POBOR IVAN, LUKA, BRDO 25, SELCE, HRVATSKA	
126/3528	MILAT MARKO, BRAĆE DR. SOBOL 20, CRIKVENICA, HRVATSKA	25793993272
56/3528	ANTIĆ STJEPAN, RADE KONČARA 18, SELCE, HRVATSKA	
504/3528	POBOR JURAJ, LUKA, BRDO 25, SELCE, HRVATSKA	
504/3528	POBOR LUKA, LUKA, BRDO 25, SELCE, HRVATSKA	
72/3528	LONČARIĆ JELENA, EMILA ANTIĆA 26, SELCE, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4493	MATKINO	1564			
			ORANICA	224			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
			ORANICA	670			
			PAŠNJAK	223			
			ORANICA	224			
			PAŠNJAK	223			
		4589	BRDO	119			
			GOSP.ZGR.I DVOR.	119			
		6764	ŽBEGOVO	237			
			ŠUMA	118			
			ŠUMA	59			
			ŠUMA	60			
Ukupna površina katastarskih čestica				1920			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.11.2024. 22:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JADRANOVO (Mbr. 302643)

Posjedovni list: 2669

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
120/420	IVANOVIĆ NOVIT, JADRANOVO, XIII PRIMORSKO GORANSKE DIVIZIJE 62 (VLASNIK)	95838414711
64/420	IVANOVIĆ NOVIT, JADRANOVO, XIII PRIMORSKO - GORANSKE DIVIZIJE 66, HRVATSKA (VLASNIK)	95838414711
76/420	IVANOVIĆ NOVIT, JADRANOVO, XIII PRIMORSKO GORANSKE DIVIZIJE 66, HRVATSKA (VLASNIK)	95838414711
90/420	IVANOVIĆ NOVIT, 13.PRIM.GOR. DIVIZIJE 66, JADRANOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	95838414711
70/420	VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA, HRVATSKA (VLASNIK)	02225927962

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4863/6	GRBIĆ U KLOŠTRU	1356			
			PAŠNJAK	1356			
Ukupna površina katastarskih čestica				1356			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.11.2024. 22:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JADRANOVO (Mbr. 302643)

Posjedovni list: 2558

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/14	GRBČIĆ MARIJA, MATE, IVANI 95, JADRANOVO (VLASNIK)	
1/14	BILEN NIKOLA, PINEZIĆI, VRŠAK 40, 51500 KRK (VLASNIK)	
2/14	KNEZ STJEPAN, MATE, KLOŠTAR 21, JADRANOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	
2/14	KNEZ IVAN, MATO, KANADA (VLASNIK)	
2/14	LIMPIĆ ANKA, FRAN, R.KNEZ, PETRINJSKA 104, SISAK (VLASNIK)	
2/14	KOVAČIĆ IVANKA, BRUNO, KLOŠTAR 9, JADRANOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	
2/14	GRBČIĆ ALBINA, FRANJO, R.KNEZ, KLOŠTAR 58, JADRANOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	
1/14	VARDAR-TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, TRG PALIH BORACA 10I, SELCE 51260 CRIKVENICA, HRVATSKA (VLASNIK)	02225927962

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4863/1	GRBIĆ U KLOŠTRU	6918			
			PAŠNJAK	6918			
Ukupna površina katastarskih čestica				6918			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.11.2024. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DOBRINJ (Mbr. 315877)

Posjedovni list: 1917

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GALANTE IVAN, BLATIŠĆE 26, POLJE 51511 MALINSKA, HRVATSKA (VLASNIK)	26337150192

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		348	SV.IVAN	686	4		
			KUĆA, SV.IVAN	686			
		1098	PRIMISELO	472	4		
			ŠUMA	472			
		1159/2	TIHOVOD	889	4		
			ŠUMA	889			
		1173/1	TIHOVOD	2592	4		
			ORANICA	2592			
		1180	OBLAČICA	1752	4		
			PAŠNJAK	876			
			ORANICA	876			
		1207/2	NA SELI	572	4		
			ŠUMA	572			
		1241/1	NA SELI	2162	4		
			MASLINIK	1081			
			ORANICA	1081			
		1269/2	SELO	536	4		
			ORANICA	536			
		1269/3	BOBIŠĆE	399	4		
			PAŠNJAK	199			
			PAŠNJAK	200			
		1311/3	MEKOTICA	309	4		
			MASLINIK	309			
Ukupna površina katastarskih čestica				10369			

k.č. 5233 k.o. Selce-Nova

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

KARAKTERISTIKE														
- oznaka čestice:	5233													
- katastarska općina:	Selce-Nova													
- ZK ul. br. :	6450													
- oznaka zemljišta:	šuma													
- upisana površina (m2):	914													
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	PPUG Crikvenica													
- namjena:	T3 - turistička namjena (kampovi/autokampovi)													
- kategorija zemljišta:	III u obvezi donošenja UPU-a, prema čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, predmetna čestica III. kategorije													
- kis(max):	0,8													
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	188,98 (2024Q2, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)													

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	1188920	Selce	93,60	6.930,42	74,04	2020Q4	Selce-turizam 2	127,61	188,98	Selce	2200/2	29.01.2019.	III	0,8	T1
2	2006158	Selce	15,33	1.000,00	65,23	2023Q2	Selce-turizam 2	170,86	188,98	Selce	2226/5	26.05.2023.	III	0,8	T1
3	2207663	Selce	339,00	34.000,00	100,29	2024Q3	Dramalj-grad.	188,89	188,98	Dramalj	749/6	30.07.2024.	III	0,8	T1

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem"ne postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
Odbacivanje zbog neobično previsokih kupoprodaja: -
Odbacivanje zbog neobično pre niskih kupoprodaja: -
Odbacivanje zbog ostalih razloga: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1188920	III	93,60	6.930,42	74,04	2020Q4	2200/2	127,61	188,98	1,48	109,65
2	2006158	III	15,33	1.000,00	65,23	2023Q2	2226/5	170,86	188,98	1,11	72,15
3	2207663	III	339,00	34.000,00	100,29	2024Q3	749/6	188,89	188,98	1,00	100,34

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket. kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k _A	k _N	kupoprodajna izjednačena cijena	kis (poredbena)	kis (procijenjena)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procijenjene nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i	interkvalitativno
-------	----------------	----------------------	---------------	----------------	----------------	---------------------------------	-----------------	--------------------	--------------------	--	---	-------------------

redni broj	identifikacijski broj	klasifikacija zemljišta	površina (m ²)	k.o.	n.m.	cijena (€/m ²)	ukupna površina (€/m ²)	nekretnina	klasifikacija zemljišta nekretnina	klasifikacija zemljišta	klasifikacija zemljišta	klasifikacija zemljišta	lokaciju	izjednačenje cijena
1	1188920	III	93,60	2200/2	Selce	74,04	109,65	0,8	0,8	1,00	III	1,00	1,00	109,65
2	2006158	III	15,33	2226/5	Selce	65,23	72,15	0,8	0,8	1,00	III	1,00	1,00	72,15
3	2207663	III	339,00	749/6	Dramalj	100,29	100,34	1,2	0,8	1,00	III	1,00	1,00	100,34

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r. br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1188920	93,60	2200/2	Selce	74,04	109,65	109,65	16,59
2	2006158	15,33	2226/5	Selce	65,23	72,15	72,15	-23,28
3	2207663	339,00	749/6	Dramalj	100,29	100,34	100,34	6,69
prosjek:							94,05	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc = 94,05 €/m2
Nema građevinskih elemnata.

Tržišna vrijednost čestice:	
- ukupna površina zemljišta:	914,00 m2
- jedinična vrijednost:	94,05 €/m2
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	85.961,70 €
Zaokružena tržišna vrijednost nekretnine (€):	86.000,00 €

k.č. 346, 347, 350, 351 k.o. Selce
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KUĆE S OKUĆNICOM MJEŠOVITE NAMJENE STAMBENO-POSLOVNE

Osnovni podaci za izračun poredbenom metodom dobiveni su iz baze kupoprodaja stanova Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

PROCJENJIVANA NEKRETNINA

- površina objekta: **360,00 m2**
- kategorija zemljišta: I.
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 188,98 (2024Q2, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće: PPUG Crikvenica **izgrađeni dio građevinskog područja namjene**

KOMPARATIVNI UZORAK

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližijih nekretnina koje su međuvremenski izjednačene.
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje ugovorene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

r.br.	ID	lokacija u naselju	površina (m2)	kupoprodajna cijena(€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	razlika indeksa	napomena
1	1791116	Selce	72,00	129.000,00	1.791,67	2021Q3	Selce-grad	138,18	188,98	Selce	4612	22.07.2021.	1,37	-
2	1754978	Selce	172,64	230.000,00	1.332,25	2021Q2	Selce-grad	134,34	188,98	Selce	520	21.06.2021.	1,41	-
3	1729951	Selce	194,00	250.000,00	1.288,66	2021Q2	Selce-grad	134,34	188,98	Selce	1986/1	3.05.2021.	1,41	-

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
odbacivanja zbog previsoke cijene: -
odbacivanja zbog preniske cijene: -
ostali razlozi za odbacivanje: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko i interkvantitativno usklađenje)

r.br.	ID	lokacija u naselju	površina (m2)	kupoprodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	OSTUPANJE OD PROSJEKA
1	1791116	Selce	72,00	129.000,00	1.791,67	2021Q3	Selce-grad	138,18	188,98	Selce	4612	22.07.2021.	2.450,35	19,78
2	1754978	Selce	172,64	230.000,00	1.332,25	2021Q2	Selce-grad	134,34	188,98	Selce	520	21.06.2021.	1.874,12	-8,39
3	1729951	Selce	194,00	250.000,00	1.288,66	2021Q2	Selce-grad	134,34	188,98	Selce	1986/1	3.05.2021.	1.812,80	-11,39
privremena prosječna cijena (€/m2):													2.045,75	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Privremena prosječna jedinična tržišna cijena iznosi = 2.045,75 €/m2

UMANJENJA NA RAČUN NEDOVRŠENOSTI ILI LOŠEG STANJA STANA (U):

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, slijedi da su troškovi gradnje i dobiti izvođača u drugom polugodištu 2023. godine u iznosu od: 87,44 %
Izračun: (1235€ + 484€) / 1966€ = 0.87436419

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m ² , euri		
	korisna površina		troškovi građevinskog	troškovi gradnje i	

	broj	korisna površina, m ²	ukupna	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
VII. – XII. 2023.						
Republika Hrvatska	2 017	135 465	2 278	275	1 400	603
Zagreb	773	53 067	2 762	318	1 657	787
Ostala naselja	1 244	82 398	1 966	247	1 235	484
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 870	125 252	2 359	279	1 431	649
Zagreb	773	53 067	2 762	318	1 657	787
Ostala naselja	1 097	72 185	2 063	251	1 265	547
POS						
Republika Hrvatska	147	10 213	1 280	215	1 027	38
Zagreb	-	-	-	-	-	-
Ostala naselja	147	10 213	1 280	215	1 027	38

U trenutku očevida nije moguće pristupiti u nekrentinu. Ne može se odrediti eventualno odstupanje po ovoj osnovi pa se isti određuje na 0%0%

U1 = 87,44 % x 0,00 = 0,0000 % = 0,00

JEDINIČNA TRŽIŠNA CIJENA ZA 1 m2 IZNOSI :

Jc = kp x ppc x (1-U) =
Jc = 2.045,75 €/m2

- BUKA I ZAGAĐENJE**
- buka: nema izvora buke koji bi bili od posebnog značaja za umanjenje vrijednosti nekretnine
 - zagađenje: nema izvora zagađenja koji bi bili od posebnog značaja za umanjenje vrijednosti nekretnine

TRŽIŠNA CIJENA NEKRETNINE U TRENUTKU IZRADE PROCJEMBENOG ELABORATA:					
Tržišna cijena stana izračunava se prema slijedećim podacima:					
- ukupna korisna površina:	360,00 m2				
- jedinična tržišna cijena:	2.045,75 €/m2				
TC =	360,00 m2	x	2.045,75 €/m2	=	736.470,00 €
				odnosno zaokruženo	736.000,00 €

k.č. 4493 k.o. Selce

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

KARAKTERISTIKE																
- oznaka čestice:	4493															
- katastarska općina:	Selce															
- ZK ul. br. :	3178															
- oznaka zemljišta:	oranica															
- upisana površina (m2):	1566															
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	UPU Matkino															
- namjena:	R1 - sportsko-rekreativna namjena															
- kategorija zemljišta:	I															
- kis(max):	0,2															
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 188,98 (2024Q2, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)																

PROCJENA JEDINICNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	1605205	Opatija	525,00	35.001,75	66,67	2021Q4	Opatija-rekreacija	142,51	188,98	Volosko	53	15.10.2021.	2	-	R
2	1473729	Opatija	314,06	15.121,99	48,15	2021Q2	Volosko-grad	134,34	188,98	Volosko	44/3	30.04.2021.	2	-	R
3	1483892	Opatija	669,98	32.259,54	48,15	2021Q2	Opatija-rekreacija	134,34	188,98	Volosko	50	30.04.2021.	2	-	R
4	1605293	Opatija	335,00	16.130,25	48,15	2021Q4	Opatija-rekreacija	142,51	188,98	Volosko	42/1	13.11.2021.	1	-	R
5	1483871	Opatija	523,43	25.203,15	48,15	2021Q2	Opatija-rekreacija	134,34	188,98	Volosko	51	30.04.2021.	2	-	R
6	1483883	Opatija	837,47	40.324,18	48,15	2021Q2	Opatija-rekreacija	134,34	188,98	Volosko	42/1	30.04.2021.	1	-	R

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem"ne postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
Odbacivanje zbog neobično previsokih kupoprodaja: 1
Odbacivanje zbog neobično pre niskih kupoprodaja: -
Odbacivanje zbog ostalih razloga: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
2	1473729	2	314,06	15.121,99	48,15	2021Q2	44/3	134,34	188,98	1,41	67,73
3	1483892	2	669,98	32.259,54	48,15	2021Q2	50	134,34	188,98	1,41	67,73

4	1605293	1	335,00	16.130,25	48,15	2021Q4	42/1	142,51	188,98	1,33	63,85
5	1483871	2	523,43	25.203,15	48,15	2021Q2	51	134,34	188,98	1,41	67,73
6	1483883	1	837,47	40.324,18	48,15	2021Q2	42/1	134,34	188,98	1,41	67,73

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:		(interkvalitativno izjednačenje)					korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket. kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju						
r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procenijavana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procenijavane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena
2	1473729	2	314,06	44/3	Volosko	48,15	67,73	-	0,2	1,00	I	1,25	84,67
3	1483892	2	669,98	50	Volosko	48,15	67,73	-	0,2	1,00	I	1,25	84,67
4	1605293	1	335,00	42/1	Volosko	48,15	63,85	-	0,2	1,00	I	1,00	63,85
5	1483871	2	523,43	51	Volosko	48,15	67,73	-	0,2	1,00	I	1,25	84,67
6	1483883	1	837,47	42/1	Volosko	48,15	67,73	-	0,2	1,00	I	1,00	67,73

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:		(statistička obrada i izračun)						
r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
2	1473729	314,06	44/3	Volosko	48,15	67,73	84,67	9,79
3	1483892	669,98	50	Volosko	48,15	67,73	84,67	9,79
4	1605293	335,00	42/1	Volosko	48,15	63,85	63,85	-17,20
5	1483871	523,43	51	Volosko	48,15	67,73	84,67	9,79
6	1483883	837,47	42/1	Volosko	48,15	67,73	67,73	-12,17
prosjeak:							77,12	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc = 77,12 €/m2
Zatečeni građevinski elementi nisu predmetom procjene te imaju mobilni karakter.

Tržišna vrijednost čestice:	
- ukupna površina zemljišta:	1.566,00 m2
- jedinična vrijednost:	77,12 €/m2
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	120.769,92 €
Zaokružena tržišna vrijednost nekretnine (€):	121.000,00 €

k.č. 4863/6 k.o. Sv. Jakov

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

KARAKTERISTIKE

</

PROCJENA JEDINICNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.

U predmetnoj tablici prikazuje se popis najsličnijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	2003307	Jadranovo	387,00	8.000,00	20,67	2023Q1	Jadranovo-šuma	166,65	188,98	Selce	520	21.06.2021.	IV.2	-	PŠ
2	1783278	Selce	410,00	2.255,00	5,50	2021Q1	Selce-šuma	132,80	188,98	Selce-Nova	4227	9.02.2021.	IV.1	-	PŠ
3	1961671	Selce	1.962,16	10.589,28	5,40	2022Q2	Selce-šuma	151,52	188,98	Selce-Nova	6467	27.04.2022.	IV.1	-	PŠ

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem"ne postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:

Odbacivanje zbog neobično previsokih kupoprodaja: -

Odbacivanje zbog neobično pre niskih kupoprodaja: -

Odbacivanje zbog ostalih razloga: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2003307	IV.2	387,00	8.000,00	20,67	2023Q1	520	166,65	188,98	1,13	23,44
2	1783278	IV.1	410,00	2.255,00	5,50	2021Q1	4227	132,80	188,98	1,42	7,83
3	1961671	IV.1	1.962,16	10.589,28	5,40	2022Q2	6467	151,52	188,98	1,25	6,73

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. nekret.

kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju														
r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena	
1	2003307	IV.2	387,00	520	Selce	20,67	23,44	-	-	1,00	IV.2	1,00	23,44	
2	1783278	IV.1	410,00	4227	Selce-Nova	5,50	7,83	-	-	1,00	IV.2	2,50	19,57	
3	1961671	IV.1	1.962,16	6467	Selce-Nova	5,40	6,73	-	-	1,00	IV.2	3,00	20,19	

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2003307	387,00	520	Selce	20,67	23,44	23,44	11,27
2	1783278	410,00	4227	Selce-Nova	5,50	7,83	19,57	-7,12
3	1961671	1.962,16	6467	Selce-Nova	5,40	6,73	20,19	-4,15
prosjeak:							21,07	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc = 21,07 €/m2
Nema zatečenih građevinskih elemenata.

Tržišna vrijednost čestice:	
- ukupna površina zemljišta:	1.356,00 m2
- jedinična vrijednost:	21,07 €/m2
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	28.570,92 €
Zaokružena tržišna vrijednost nekretnine (€):	28.600,00 €

k.č. 4863/1 k.o. Sv. Jakov

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

KARAKTERISTIKE

<

PROCJENA JEDINICNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.

U predmetnoj tablici prikazuje se popis najsličnijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	2003307	Jadranovo	387,00	8.000,00	20,67	2023Q1	Jadranovo-šuma	166,65	188,98	Selce	520	21.06.2021.	IV.2	-	PŠ
2	1783278	Selce	410,00	2.255,00	5,50	2021Q1	Selce-šuma	132,80	188,98	Selce-Nova	4227	9.02.2021.	IV.1	-	PŠ
3	1961671	Selce	1.962,16	10.589,28	5,40	2022Q2	Selce-šuma	151,52	188,98	Selce-Nova	6467	27.04.2022.	IV.1	-	PŠ

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem"ne postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:

Odbacivanje zbog neobično previsokih kupoprodaja: -

Odbacivanje zbog neobično pre niskih kupoprodaja: -

Odbacivanje zbog ostalih razloga: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2003307	IV.2	387,00	8.000,00	20,67	2023Q1	520	166,65	188,98	1,13	23,44
2	1783278	IV.1	410,00	2.255,00	5,50	2021Q1	4227	132,80	188,98	1,42	7,83
3	1961671	IV.1	1.962,16	10.589,28	5,40	2022Q2	6467	151,52	188,98	1,25	6,73

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. nekret.

kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju														
r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procenijavana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procenijavane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena	
1	2003307	IV.2	387,00	520	Selce	20,67	23,44	-	-	1,00	IV.2	1,00	23,44	
2	1783278	IV.1	410,00	4227	Selce-Nova	5,50	7,83	-	-	1,00	IV.2	2,50	19,57	
3	1961671	IV.1	1.962,16	6467	Selce-Nova	5,40	6,73	-	-	1,00	IV.2	3,00	20,19	

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2003307	387,00	520	Selce	20,67	23,44	23,44	11,27
2	1783278	410,00	4227	Selce-Nova	5,50	7,83	19,57	-7,12
3	1961671	1.962,16	6467	Selce-Nova	5,40	6,73	20,19	-4,15
prosjeak:							21,07	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc = 21,07 €/m2
Nema zatečenih građevinskih elemnata.

Tržišna vrijednost čestice:	
- ukupna površina zemljišta:	6.918,00 m2
- jedinična vrijednost:	21,07 €/m2
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	145.762,26 €
Zaokružena tržišna vrijednost nekretnine (€):	146.000,00 €

k.č. 1207/2 k.o. Dobrinj

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

KARAKTERISTIKE															
- oznaka čestice:	1207/2														
- katastarska općina:	Dobrinj														
- ZK ul. br. :	4697														
- oznaka zemljišta:	šuma														
- upisana površina (m2):	572														
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	PPUG Crikvenica														
- namjena:	Š1 šuma gospodarske namjene														
- kategorija zemljišta:	IV.1														
- kis(max):	-														
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 188,98 (2024Q2, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)															

PROCJENA JEDINICNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.

U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	2057197	Dobrinj	618,00	6.000,00	9,71	2023Q3	Kras-šuma	132,80	188,98	Dobrinj	5/2	7.09.2023.	IV.1	-	Š1
2	2057205	Dobrinj	237,00	6.000,00	25,32	2023Q3	Kras-šuma	132,80	188,98	Dobrinj	10/1	7.09.2023.	IV.2	-	Š1
3	1998455	Dobrinj	500,00	5.000,00	10,00	2023Q3	Čičići-šuma	168,50	188,98	Dobrinj	1125	16.08.2023.	IV.1	-	Š1

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem"ne postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:

Odbacivanje zbog neobično previsokih kupoprodaja: -

Odbacivanje zbog neobično pre niskih kupoprodaja: -

Odbacivanje zbog ostalih razloga: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2057197	IV.1	618,00	6.000,00	9,71	2023Q3	5/2	132,80	188,98	1,42	13,82
2	2057205	IV.2	237,00	6.000,00	25,32	2023Q3	10/1	132,80	188,98	1,42	36,03
3	1998455	IV.1	500,00	5.000,00	10,00	2023Q3	1125	168,50	188,98	1,12	11,22

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. nekret.

kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju														
r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena	
1	2057197	IV.1	618,00	5/2	Dobrinj	9,71	13,82	-	-	1,00	IV.1	1,00	13,82	
2	2057205	IV.2	237,00	10/1	Dobrinj	25,32	36,03	-	-	1,00	IV.1	0,50	18,01	
3	1998455	IV.1	500,00	1125	Dobrinj	10,00	11,22	-	-	1,00	IV.1	1,00	11,22	

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2057197	618,00	5/2	Dobrinj	9,71	13,82	13,82	-3,71
2	2057205	237,00	10/1	Dobrinj	25,32	36,03	18,01	25,54
3	1998455	500,00	1125	Dobrinj	10,00	11,22	11,22	-21,83
prosjeak:							14,35	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc = 14,35 €/m2
Nema zatečenih građevinskih elemnata.

Tržišna vrijednost čestice:	
- ukupna površina zemljišta:	572,00 m2
- jedinična vrijednost:	14,35 €/m2
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€): 8.208,20 €	
Zaokružena tržišna vrijednost nekretnine (€): 8.200,00 €	

k.č. 1180 k.o. Dobrinj

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

KARAKTERISTIKE															
- oznaka čestice:	1180														
- katastarska općina:	Dobrinj														
- ZK ul. br. :	4696														
- oznaka zemljišta:	šuma														
- upisana površina (m2):	1752														
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	PPUG Crikvenica														
- namjena:	Š1 šuma gospodarske namjene														
- kategorija zemljišta:	IV.1														
- kis(max):	-														
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 188,98 (2024Q2, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)															

PROCJENA JEDINICNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.

U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	2057197	Dobrinj	618,00	6.000,00	9,71	2023Q3	Kras-šuma	132,80	188,98	Dobrinj	5/2	7.09.2023.	IV.1	-	Š1
2	2057205	Dobrinj	237,00	6.000,00	25,32	2023Q3	Kras-šuma	132,80	188,98	Dobrinj	10/1	7.09.2023.	IV.2	-	Š1
3	1998455	Dobrinj	500,00	5.000,00	10,00	2023Q3	Čičići-šuma	168,50	188,98	Dobrinj	1125	16.08.2023.	IV.1	-	Š1

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem"ne postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:

Odbacivanje zbog neobično previsokih kupoprodaja: -

Odbacivanje zbog neobično pre niskih kupoprodaja: -

Odbacivanje zbog ostalih razloga: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2057197	IV.1	618,00	6.000,00	9,71	2023Q3	5/2	132,80	188,98	1,42	13,82
2	2057205	IV.2	237,00	6.000,00	25,32	2023Q3	10/1	132,80	188,98	1,42	36,03
3	1998455	IV.1	500,00	5.000,00	10,00	2023Q3	1125	168,50	188,98	1,12	11,22

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. nekret.

kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju														
r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procenijavana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procenijavane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena	
1	2057197	IV.1	618,00	5/2	Dobrinj	9,71	13,82	-	-	1,00	IV.1	1,00	13,82	
2	2057205	IV.2	237,00	10/1	Dobrinj	25,32	36,03	-	-	1,00	IV.1	0,50	18,01	
3	1998455	IV.1	500,00	1125	Dobrinj	10,00	11,22	-	-	1,00	IV.1	1,00	11,22	

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)


r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2057197	618,00	5/2	Dobrinj	9,71	13,82	13,82	-3,71
2	2057205	237,00	10/1	Dobrinj	25,32	36,03	18,01	25,54
3	1998455	500,00	1125	Dobrinj	10,00	11,22	11,22	-21,83
prosjeak:							14,35	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc = 14,35 €/m2
Nema zatečenih građevinskih elemnata.

Tržišna vrijednost čestice:	
- ukupna površina zemljišta:	1.752,00 m2
- jedinična vrijednost:	14,35 €/m2
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	25.141,20 €
Zaokružena tržišna vrijednost nekretnine (€):	25.100,00 €

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

FOTODOKUMENTACIJA

k.č. 5233 k.o. Selce-Nova



FOTODOKUMENTACIJA

k.č. 346, 347, 350, 351 k.o. Selce



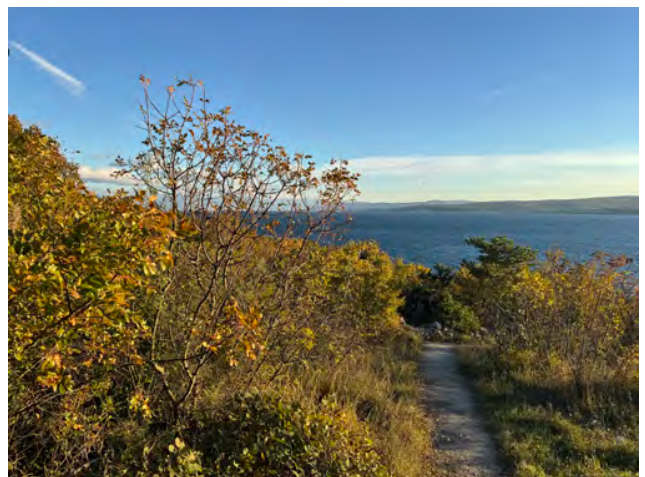
FOTODOKUMENTACIJA

k.č. 4493 k.o. Selce



FOTODOKUMENTACIJA

k.č. 4863/6 k.o. Sv. Jakov



k.č. 4863/1 k.o. Sv. Jakov



FOTODOKUMENTACIJA

k.č. 1207/2 k.o. Dobrinj



k.č. 1180 k.o. Dobrinj

