

PROCJEMBENI ELABORAT



- NEKRETNINA :** KUĆA
- 2. suvlasnički dio: 31/100 - Levaković Josipa
 - 4. suvlasnički dio: 23/100 - Surla-Lusch Nataša
- LOKACIJA :** SELCE, Andrije Antića 25
- NARUČITELJ :** Stečajna masa iza AGENCIJA ZA POVREMENI POSAO d.o.o. za privremeno zapošljavanje u stečaju, Virovitica (Grad Virovitica), Podravska ulica 9, OIB: 23135382097
- SVLASNICI; :**
- 2. 31/100 --- LEVAKOVIĆ JOSIPA, OIB: 48168027799, Tenja, Jana Pannoniusa 72
 - 3. 23/100 --- ŠPEHAR SLOBODAN, OIB: 10313454174, Osijek, Vijenac G. Zobundžije 9
 - 4. 23/100 --- SURLA-LUSCH NATAŠA, Osijek, Sjenjak 137
 - 5. 23/100 --- JUKIĆ ILIJA, Višnjevac, Kralja Tomislava 11A
- SVRHA :** Procjena tržišne vrijednosti suvlasničkog dijela br. 2 i 4

Donji Miholjac, 30.03.2024.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Procjena tržišne vrijednosti suvlasničkog dijela br. 2 i 4
Naručitelj procjene	Stečajna masa iza AGENCIJA ZA POVREMENI POSAO d.o.o. za privremeno zapošljavanje u stečaju, Virovitica (Grad Virovitica), Podravska ulica 9, OIB: 23135382097
Adresa nekretnine	SELCE, Andrije Antića 25
Tip nekretnine	KUĆA
Katastarska općina	Selce
zk. uložak	2882
zemljišno knjižna čestica	4733/2
površina zemljišta (m ²)	80,00
Neto korisna površina (m ²)	91,89
Brutto razvijena površina (m ²)	127,05
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	139.000,00
Legalitet	Pretpostavka legaliteta
Upisana pozitivna zabilježba	NE
Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	NE
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	Nije predodčen
Procjenitelj:	Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-645/2020-3.
Osijek, 27. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrhan, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16, i 61/19), a povodom zahtjeva Miroslava Ivića iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

MIROSLAV IVIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, OIB: 14328730751, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 5. veljače 2021.

Obrazloženje

Miroslav Ivić iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti budući mu s danom 4. veljače 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-28/2017-4, od 30. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LJERJE:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

PREDsjedNIK SUDA
Zvonko Vrbanić, v.r.

Za točnost otpremljeno
Josipa Jovanović



DOSTAVITI:

1. Miroslav Ivić
D. Mihaljac, V. Nazora 33
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 114/18; 39/19, 98/19; 67/23)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17; 39/19; 125/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19: 128/22)
- * Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- * Zakin o upravnim pristojbama (NN 115/16)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- * Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- * Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/20)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2022)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **Stečajna masa iza AGENCIJA ZA POVREMENI POSAO d.o.o. za privremeno zapošljavanje u stečaju, Virovitica (Grad Virovitica), Podravska ulica 9, OIB: 23135382097**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **KUĆA**

na lokaciji: **SELCE, Andrije Antića 25**

Dan kakvoće: 27.03.2024.

Dan vrednovanja: 30.03.2024.

Opis nekretnine: Kuća za odmor katnosti prizemlje i kat, sa četiri suvlasnička-uporabna dijela.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

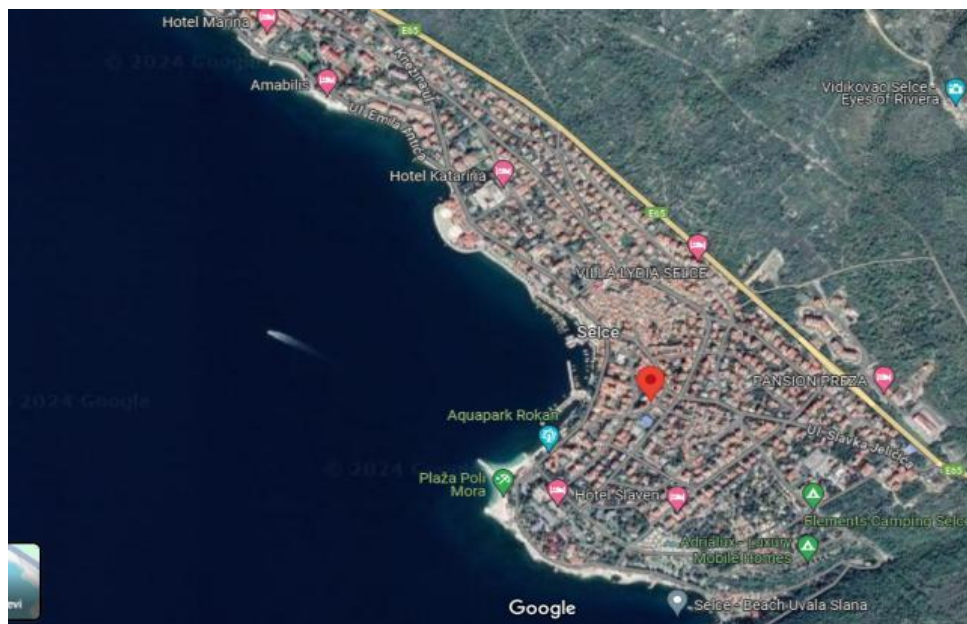
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Naselje Selce se nalazi u sjeverozapadnom dijelu zemlje na Kvarneru u Primorsko-goranskoj županiji, po veličini je manje mjesto koje potpada pod grad Crikvenicu. Samo naselje je smješten na obali mora., na nagnutom terenu. Naselje je dobro prometno povezano, nalazi se na glavnoj prometnici. Područje naselja zauzima ukupnu površinu od 7 km². Naselje danas ima oko 1298 stanovnika. Naselje ima stoljetnu turističku tradiciju.



izvor: <https://www.google.hr/maps/place>

5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Predmet procjene je kuća na adresi Andrije Antića 25, Selce. Mikro okolica su objekti stambene i poslovne namjene. Pristup predmetnoj nekretnini moguć je pješačkim putem. Lokacija procjenjivane nekretnine je dobra. Kuća je priključena na komunalnu infrastrukturu (struja, voda, kanalizacija, telefon). Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama stanovanja. Pristup objektu moguć je posredno s javne površine.



izvor: <https://www.google.hr/maps/place>

U e - prerinu **katastarskog plana** je ucrtana **k.č.br. 4733/2, k.o. Selce**, sa zgradom.



izvor: www.geoportal.dgu.hr

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišne knjige

Prema E-izvatku iz Općinskog suda u Crikvenici, ZK odjel Crikvenica

k.o. Selce
zk.ul. 2882
zk.č. 4733/2
datum: 29.03.2024.

U posjedovnici A upisano je:

1. 4733/2	kuća	22	čhv
	Ukupno:	22	čhv

U vlasničkom listu B upisano je:

- 31/100 --- LEVAKOVIĆ JOSIPA, OIB: 48168027799, Tenja, Jana Pannoniusa 72
- 23/100 --- ŠPEHAR SLOBODAN, OIB: 10313454174, Osijek, Vijenac G. Zobundžije 9
- 23/100 --- SURLA-LUSCH NATAŠA, Osijek, Sjenjak 137
- 23/100 --- JUKIĆ ILIJA, Višnjevac, Kralja Tomislava 11A

U teretnom listu C upisano je:

- Prema priloženom Zk izvatku u prilogu procjene!

6.2. Katastar

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SELCE (Mbr. 302686)

Posjedovni list: 1824

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/12	ANTIĆ Marija, Prilaz Partizanskoj 24, Selce	
2/12	JELIČIĆ Ivan, Maršala Tita 101, Selce, Hrvatska	
3/12	KRŠUL TIHOMIR, Matkino 2, Selce, Hrvatska	
2/12	TONKOVIĆ JOSIPA, Kičeri 12/A, 51253 Brbivir	
3/12	BAJIĆ SAŠA, Malo Brdo N-3/4, Crna Gora, Podgorica	
	4733/2	
	BRDO	80
	KUĆA, BRDO	80
	Ukupna površina katastarskih čestica	80

izvor: www.katastar.hr

6.3. Dokumentacija o gradnji

U zemljoknjižnom izvratku za k.o. Selce, br.z.k.ul. 2882, nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Sa osnova starosti te uvidom u digitalnu ortofoto kartu iz 1968. godine vidljivo je da je kuća izgrađena prije 15.02.1968. godine.

Za predmetnu nekretninu nije priložena službena dokumentacija (Uvjerenje o starosti, Uporabna dozvola za građevine izgrađene prije 15.veljače 1968. godine i sl.) stoga nije moguće utvrditi točan legalitet kuće.

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje je usklađeno.

Usklađenost izvedenog stanja i katastra /zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina ima indirektni pristup preko k.č.br. 4733/3 i 4725/1 u vlasništvu privatnih osoba na javnu površinu - ulica Andrije Antića, koja je u naravi asfaltirana i komunalno uređena ulica, označena kao k.č. 7807/5, k.o. Selce, u katastru je upisana kao cesta u vlasništvu javno dobro-putevi, ceste, vode Selce

Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- Nekretnina upisana u ZK
- E-izvod iz katastarskog plana, od 29.03.2024.g.
- U zemljoknjižnom izvratku za k.o. Selce, br.z.k.ul. 2882, nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.
- Za predmetnu nekretninu nije priložena službena dokumentacija (Uvjerenje o starosti, Uporabna dozvola za građevine izgrađene prije 15.veljače 1968. godine i sl.) stoga nije moguće utvrditi točan

Vizualnim pregledom i pregledom dokumentacije može se pretpostaviti legalitet nekretnine. Procjena će se napraviti pod pretpostavkom legaliteta u zatečenom stanju..

Upis pozitivne zabilježbe

Nije upisana. Temeljem priložene dokumentacije **nije** moguće upisati pozitivnu zabilježbu u zemljišnu knjigu.

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina

(izmjere preuzete iz elaborata vještačenje br. 18-08/2021 od 18.08.2021.g.)

KUĆA	tlocrtna površina (m²)	koef. neto	NKP (m²)	koef. bruto	BRP (m²)	h (m)	BV (m³)
kb = 1,45							
PRIZEMLJE							
hodnik	9,38	1,00	9,38	1,00	13,60	2,96	40,26
spremište	1,17	0,75	0,88	1,00	1,70	1,90	3,22
soba	12,92	1,00	12,92	1,00	18,73	2,96	55,45
soba (zatvorena)	10,75	1,00	10,75	1,00	15,59	2,96	46,14
kuhinja	10,21	1,00	10,21	1,00	14,80	2,52	37,31
predprostor	1,18	1,00	1,18	1,00	1,71	2,54	4,35
kupaonica	1,61	1,00	1,61	1,00	2,33	2,54	5,93
kupaonica	1,87	1,00	1,87	1,00	2,71	2,54	6,89
stubište za kat	6,01	1,00	6,01	1,00	8,71	2,54	22,13
PRIZEMLJE UKUPNO:	55,10		54,81		79,90		221,68
KAT							
hodnik	8,85	1,00	8,85	1,00	12,83	2,83	36,32
soba (zatvorena)	12,92	1,00	12,92	1,00	18,73	2,83	53,02
soba	10,75	1,00	10,75	1,00	15,59	2,83	44,11
terasa	18,24	0,25	4,56	0,00	0,00	0,00	0,00
KAT UKUPNO:	50,76		37,08		47,15		133,45
KUĆA UKUPNO:	105,86		91,89		127,05		355,12
SVEUKUPNO:	105,86		91,89		127,05		355,12

**** koef. neto iz Pravilnika o metodama procjene vrijenosti nekretnina, Prilog 1

**** kb - koeficijet odnosa bruto i neto površine

* Tlocrtna površina kuće dobivene su iz elaborata vještačenja

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

KVP = 91,89 m²

BRP = 127,05 m²

BVO = 355,12 m³

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Pr+1
- godina početka gradnje:	1950
- godina obnove:	-
- temelji:	kamen
- nosiva konstrukcija:	kamen i opeka
- međukatna konstrukcija:	drvena
- pregradni zidovi	opeka
- krov i pokrov:	drvena, pokrov crijep
- pročelje:	žbukano + boja
- svijetla visina prostorija:	Pr= 2,52 do 2,96 m
- obrada podova:	keramika, teraco, parket
- obrada unutrašnjih zidova:	žbuka+boja, dio keramika
- obrada unutrašnjih stropova:	žbuka+boja, dio keramika
- fasadni otvori:	drveni i pvc +grilje
- unutarnja stolarija	drvena
- grijanje, hlađenje	struja
- ventilacija	prirodna
- sanitarna oprema	standardna
- lift	ne
- instalacije	struja, voda, odvodnja
- održavanje:	prosječno
- ostalo:	klima uređaji

7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja

7.4. Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju	Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju	Na javnoj površini
- Karakteristike okolnih nekretnina	Objekti slični po veličini i namjeni

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	Stambeni prostor, više korisnika
- Mogućnost alternativnog korištenja	Najam
- Mišljenje	Nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni

7.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/20).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni A.

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Detaljno provedenim istraživanjem kao i analizom internetskih portala (Go home) utvrđeno je da je na području Selce ponuđeno 176 ponuda nekretnina, različite kvadrature i stanja, prosječne cijene kuća 2571 €/m².

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

9.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina: zbirka kupoprodajnih cijena

Poredba 1: Selce, Jesenova 3

Kuća sveukupne površine 156 m², izgrađena cca 1968.g. Kuća je prodana 12.12.2020. godine za 145.393,56 €.

Obilježja:	površina (NKP)	156 (m ²)	
	cijena:	175.000 (€)	
	datum transakcije:	12.12.2020.	1121,79 €/m ²
	namjena:	stambena	god. izgradnje: 1968 g.

ID ZKC	1610255	
Datum pregleda	30.3.2024.	
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)	
ID PN (PU)	4683004	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.03.2022	
Površina u prometu	58,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.319.852,80	
Vrijednost nekretnine (EUR)	175.000,00	
Datum ugovora	12.12.2020	
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">• Promet podliježe plaćanju PDV-a• Stopa PDV-a (%)• PDV uključen u prikazanoj cijeni• Optiranje	NE 25 NE NE	

Poredba 2: Selce, Andrije Kršula 6

Kuća sveukupne površine 177,6 m², izgrađena cca 1990.g. Kuća je prodana 04.08.2022. godine za 185.000,00 €.

Obilježja:	površina (NKP)	177,6 (m ²)	
	cijena:	220.000 (€)	
	datum transakcije:	04.08.2022.	1238,74 €/m ²
	namjena:	stambena	god. izgradnje: 1990 g.

ID ZKC	1767456	
Datum pregleda	30.3.2024.	
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)	
ID PN (PU)	4851586	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.10.2022	
Površina u prometu	177,60	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.652.987,82	
Vrijednost nekretnine (EUR)	220.000,00	
Datum ugovora	04.08.2022	
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE

Poredba 3: Selce, Andrije Kršula 66

Kuća sveukupne površine 127 m², izgrađena cca 1995.g. Kuća je prodana 07.03.2022. godine za 140.000,00 €.

Obilježja:	površina (NKP)	127,00 (m2)	
	cijena:	214.073 (€)	
	datum transakcije:	07.03.2022.	1685,61 €/m2
	namjena:	stambena	god. izgradnje: 1995 g.


ID ZKC	1972816
Datum pregleda	30.3.2024.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	5117144
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.10.2023
Površina u prometu	127,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.619.917,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	214.072,54
Datum ugovora	07.03.2022
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	
	NE
	25
	NE
	NE

**LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA**

- U** - lokacija usporednih nekretnina
P - lokacija predmetne nekretnine



9.3. Međuvremensko izjednačenje

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
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
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

www.dzs.hr

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Selce	Selce	selce		
Katastarska čestica:	4542/1	4564	4663/1		
Datum transakcije:	12.12.2020.	04.08.2022.	07.03.2022.		
Površina (m2) :	156,00	177,60	127,00		
Prodajna vrijednost (€):	175.000	220.000	214.073		
Cijena (€/m2) :	1122	1239	1686		
Indeks / dan transakcije:	127,61	155,8	147,28		
Indeks / dan vrednovanja:	168,50	168,50	168,50		
Korekcijski faktor:	1,32	1,08	1,14		
Međuvr.izjedn.cijena (€/m2):	1.481,25	1.339,71	1.928,47		

9.4. Analiza s isključenjem neodgovarajućih poredbi Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	površina	starost	stanje	adaptacija	katnost
KUĆA	91,89	74	dobro	-	Pr+1
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
Katastarska općina:	Selce	Selce	selce		
Katastarska čestica:	4542/1	4564	4663/1		
Međuvrem.izjedn.cijena (€/m2):	1.481,25	1.339,71	1.928,47		
Atraktivnost (lokacija)	lošija	slična	slična		
Prilagodba	10%	0%	0%		
Starost	56	34	29		
Prilagodba	0%	-5%	-5%		
Veličina	156,00	177,60	127,00		
Prilagodba	5%	5%	0%		
Parkiranje	nema	nema	ima		
Prilagodba	0%	0%	-5%		
Stanje nekretnine	bolje	slično	puno bolje		
Prilagodba	-5%	0%	-10%		
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo - zemljište	158,00	104,00	36,00		
Prilagodba	-5%	0%	5%		
Korigirana vrijednost (%):	5%	0%	-15%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (€):	1.555,31	1.339,71	1.639,20		
STATISTIKA					
Prosjek:	1.511,41				
Odstupanja od prosjeka:	43,90	-171,70	127,79		
Kvadrat odstupanja:	1.927,55	29.479,33	16.330,70		
suma	47.737,58				
Standardno odstupanje:	126,14	8,35%			
Pravilo dva-sigma (±)	252,29				
Odstupanja od prosjeka:	2,90%	-11,36%	8,46%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (€/m2):	1.511,41				
Vrijednost nekretnine (eur)	138.879,66				
Prosječna vrijednost (€/m2):	1.511,41				
Vrijednost nekretnine (eur)	138.879,66				

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

KUĆA

na lokaciji:

SELCE, Andrije Antića 25

na dan kakvoće: 27.03.2024.

na dan vrednovanja: 30.03.2024.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

zaokruženo 139.000 €

VRIJEDNOST SUVLASNIČKIH DIJELOVA

2. 31/100 --- LEVAKOVIĆ JOSIPA, OIB: 48168027799, Tenja, Jana Pannoniusa 72

43.100 €

4. 23/100 --- SURLA-LUSCH NATAŠA, Osijek, Sjenjak 137

32.000 €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Donji Miholjac, 30.03.2024.

Procjenu izradio :



Ivić Miroslav, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.
- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane procjenitelja, kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :



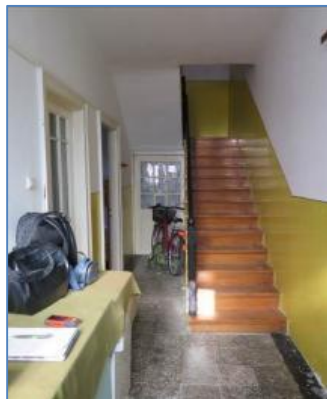
Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.

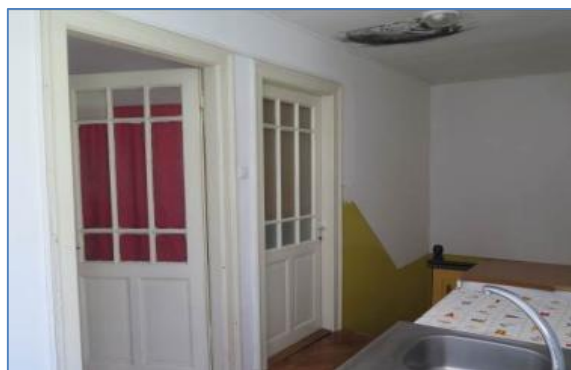
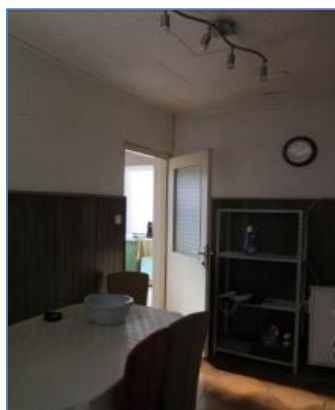
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



12. PRILOZI FOTOGRAFIJE NEKRETNINE

(slike preuzete iz elaborata vještačenje br. 18-08/2021 od 18.08.2021.g.)





13. DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL CRIKVENICA
Stanje na dan: 29.03.2024. 10:58

Katastarska općina: 302686, SELCE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3125/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2882

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4733/2	KUĆA		22		
		UKUPNO:		22		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 07.12.2017.g. pod brojem Z-48171/2017	
1.1	ZABILJEŽBA, VEZA posl. broj Z-2023/10 Na temelju ovosudnog zapisnika i rješenja posl. br. Z – 1475/10/5719 od 6. prosinca 2017 g. u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Selce koji je u tijeku kod ovog suda sastavljen je novi zk. ul. 5719, kč. br. 4733/2 upisanoj u zku12882 koja odgovara novoformiranoj kč.br. 1246 upisanoj u zk. ul. 5719k.o. Selce	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 31/100 LEVAKOVIĆ JOSIPA, OIB: 48168027799, TENJA, JANA PANNONIUSA 73	
3.	Suvlasnički dio: 23/100 ŠPEHAR SLOBODAN, OIB: 10313454174, OSIJEK, VIJENAC, G. ZOBUNDŽIJE 9	
4.	Suvlasnički dio: 23/100 SURLA - LUSCH NATAŠA, OSIJEK, SJENJAK 137	
5.	Suvlasnički dio: 23/100 JUKIĆ LUJA, VIŠNJEVAC, KRALJA TOMISLAVA 11 A	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 4 (23/100)		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 09.01.2013. broj Z-85/13 Na temelju ovosudnog rješenja br. Ovr-382/2012 od 07. siječnja 2013. godine, uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A, a radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 257.365,66 kuna uvećanom za zakonske zatezne kamate koje teku od 02. siječnja 2010. godine pa do isplate, te troškova ovrhe priznatih gore označenim rješenjem o ovrsi u iznosu od 9.819,90 kuna, te troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 6.150,00 kuna, za korist: AGENCIJA ZA PRIVREMENI POSAO D.O.O. U STEČAJU, OSIJEK, VUKOVARSKA 10/I	257.365,66 KN	
2.2	zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena 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		
6. Na suvlasnički dio: 2 (31/100)			
6.1	Zaprimljeno 16.05.2019.g. pod brojem Z-6586/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U CRIKVENICI, POSL. BROJ: OVR-736/2019-3 15.05.2019, zabilježuje se ovrha u pravnoj stvari ovrhovoditelja AGENCIJA ZA POVREMENI POSAO d. o.o. za privremeno zapošljavanje u stečaju, OIB: 23135382097, Vijenac Ivana Meštrovića 74, Osijek zastupan po punomoćniku Rončević Miji, Vijenac Ivana Meštrovića 74, Osijek, radi utvrđenja vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom, prijenosom sredstva i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		vezano uz B 2 (1.2)
7. Na suvlasnički dio: 4 (23/100)			
7.1	Zaprimljeno 16.05.2019.g. pod brojem Z-6586/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U CRIKVENICI, POSL. BROJ: OVR-736/2019-3 15.05.2019, zabilježuje se ovrha u pravnoj stvari ovrhovoditelja AGENCIJA ZA POVREMENI POSAO d. o.o. za privremeno zapošljavanje u stečaju, OIB: 23135382097, Vijenac Ivana Meštrovića 74, Osijek zastupan po punomoćniku Rončević Miji, Vijenac Ivana Meštrovića 74, Osijek, radi utvrđenja vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom, prijenosom sredstva i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		vezano uz B 4 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.03.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.03.2024. 11:06

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SELCE (Mbr. 302686)

Posjedovni list: 1824

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/12	ANTIĆ MARIJA, PRILAZ PARTIZANSKOJ 24, SELCE	
2/12	JELIČIĆ IVAN, MARŠALA TITA 101, SELCE, HRVATSKA	
3/12	KRŠUL TIHOMIR, MATKINO 2, SELCE, HRVATSKA	
2/12	TONKOVIĆ JOSIPA, KIČERI 12/A, 51253 BRIBIR	
3/12	BAJIĆ SAŠA, MALO BRDO N-3/4, CRNA GORA, PODGORICA	

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4733/2	BRDO	80			
			KUĆA, BRDO	80			
Ukupna površina katastarskih čestica				80			

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 NEKRETNOSTI CRIKVENICA

Stanje na dan: 29.03.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

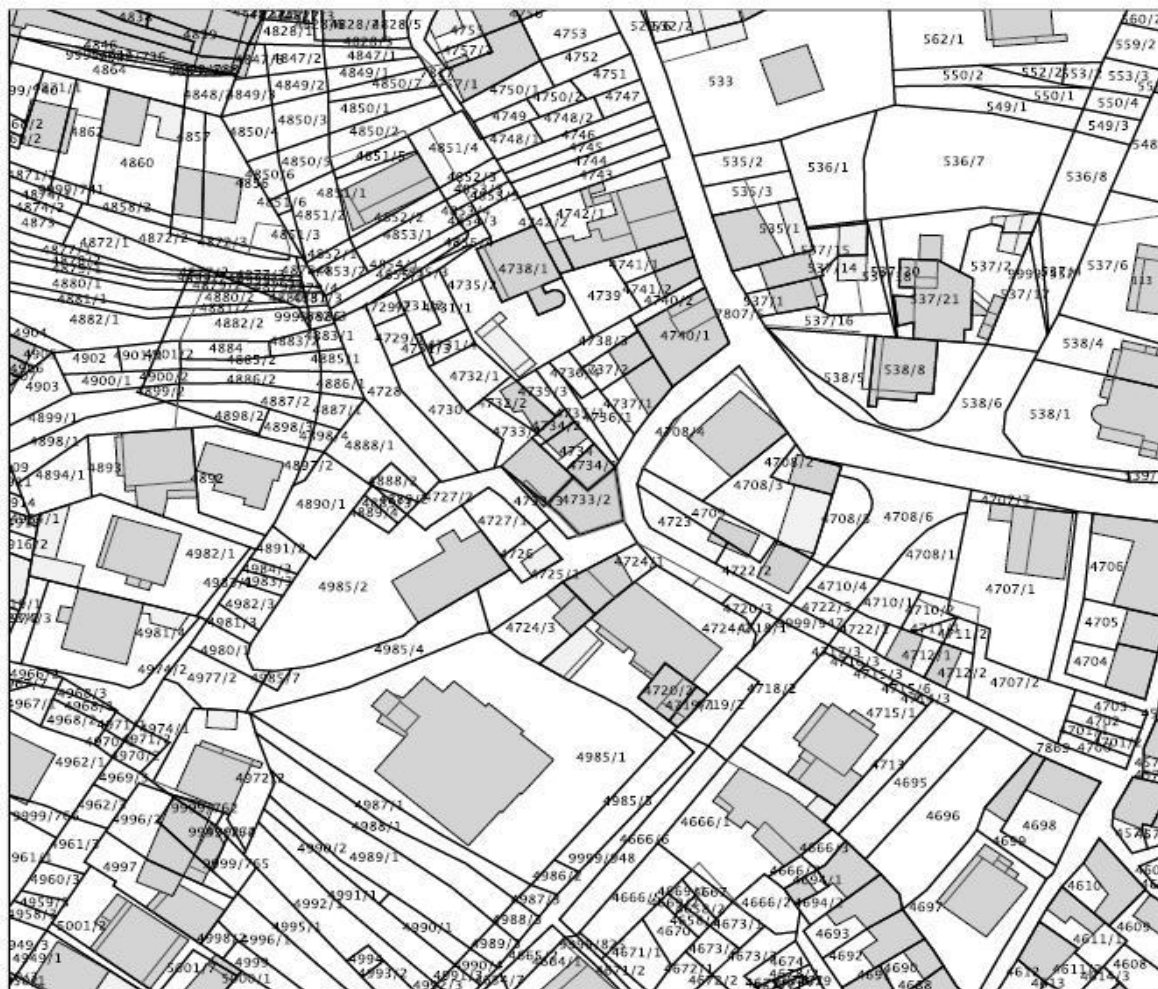
K.o. SELCE

k.č.br.: 4733/2

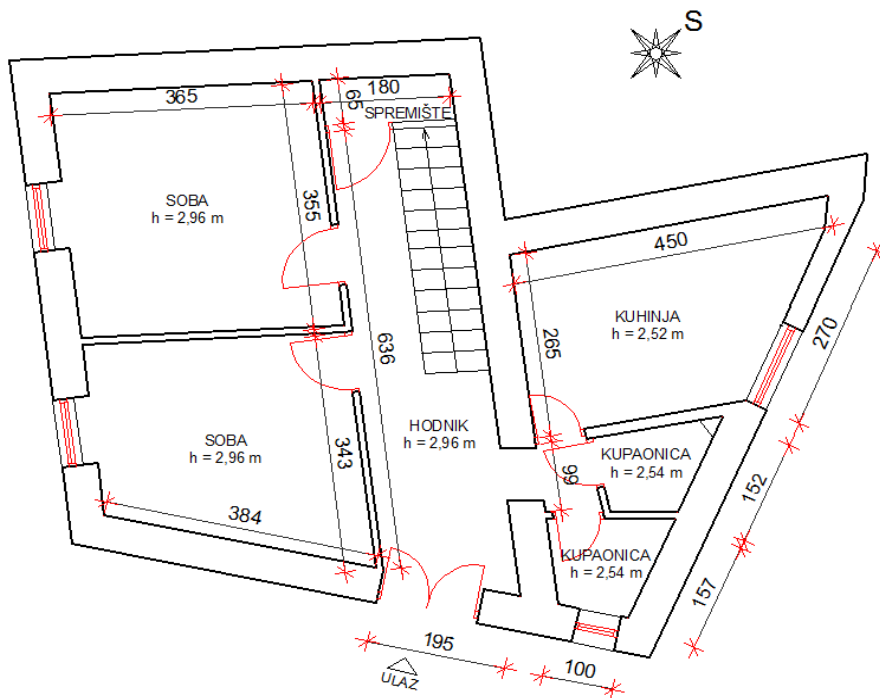
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

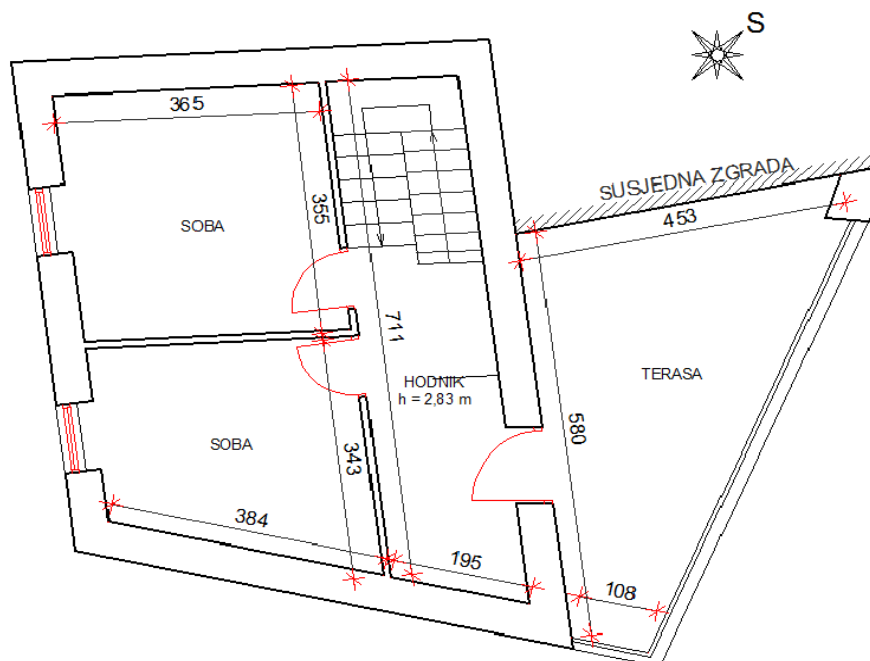
Izvorno mjerilo 1:2880



IZMJERA
(izmjera preuzete iz elaborata vještačenje br. 18-08/2021 od 18.08.2021.g.)
ANDRIJE ANTIĆA 25, SELCE
PRIZEMLJE

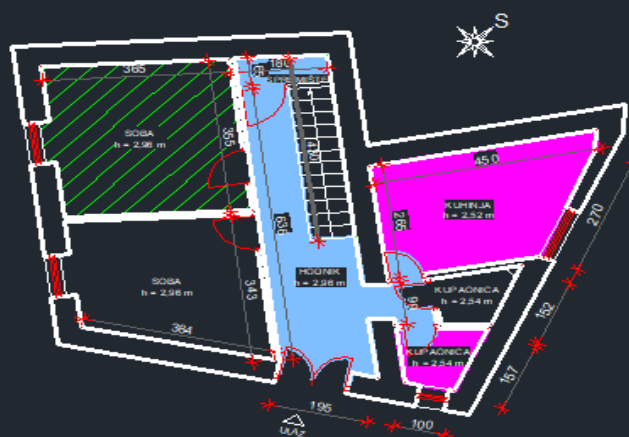


1. KAT



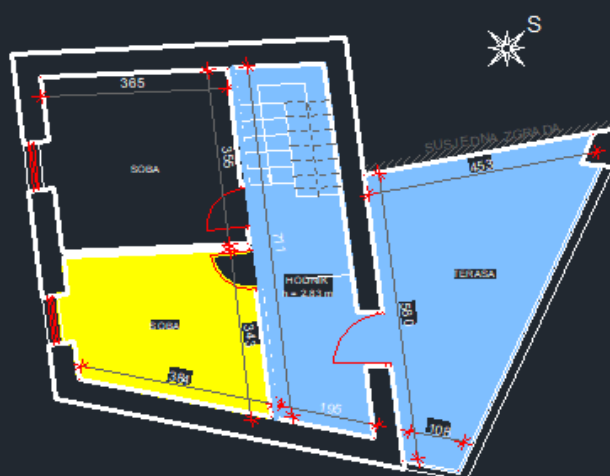
DIOBENI PLAN KORIŠTENJA

ANDRIJE ANTIĆA 25, SELCE
PRIZEMLJE



- KORISTI LEVAKOVIĆ JOSIPA
- KORISTI LEVAKOVIĆ JOSIPA I
NATAŠA SURLA -LUSCH SVAKA U 1/2
- ZAJEDNIČKI DIJELOV

1. KAT



- KORISTI NATAŠA SURLA -LUSCH
- ZAJEDNIČKI DIJELOV

PROSTORIJE I POVRŠINE KORIŠTENJA

STAMBENA ZGRADA - KORISTI JOSIPA LEVAKOVIĆ

Redni broj	Prostorija	Visina [m]	Površina [m²]	Koef.	Korisna površina [m²]
------------	------------	------------	---------------	-------	-----------------------

PRIZEMLJE

3	SOBA	2,96	12,92	1,00	12,92
5	KUHINJA U 1/2 DIJELA	2,52	5,11	1,00	5,11
7	KUPAONICA U 1/2 DIJELA	2,54	0,94	1,00	0,94
Ukupno			18,96		18,96
Suvlasnički dio na zajedničkim dijelovima (prizemlje : hodnik, stubište, <u>pretprostor</u> ; kat : hodnik, terasa)					7,10
SVEUKUPNO					26,06

STAMBENA ZGRADA - KORISTI NATAŠA SURLA -LUSCH

Redni broj	Prostorija	Visina [m]	Površina [m²]	Koef.	Korisna površina [m²]
------------	------------	------------	---------------	-------	-----------------------

PRIZEMLJE

5	KUHINJA U 1/2 DIJELA	2,52	5,11	1,00	5,11
7	KUPAONICA U 1/2 DIJELA	2,54	0,94	1,00	0,94
Ukupno			6,04		6,04

1. KAT

3	SOBA	2,83	10,75	1,00	10,75
---	------	------	-------	------	-------

Ukupno			10,75		10,75
Ukupno			16,79		16,79
Suvlasnički dio na zajedničkim dijelovima (prizemlje : hodnik, stubište, <u>pretprostor</u> ; kat : hodnik, terasa)					7,10
SVEUKUPNO					23,89

ZEMLJIŠTE - PLANSKI STATUS



Županija	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA			
Općina/grad	GRAD CRIKVENICA			
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA CRIKVENICE			
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA Selce			
Broj kartografskog prikaza:	4.4.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:5000	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 39/14 "Službene novine Grada Crikvenice" broj 8/15	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine Grada Crikvenice" broj 21/16			
Javna rasprava (datum objave): Novi list 21.02.2016. web stranice Grad Crikvenica 19.02.2016. web stranice MGIPU 19.02.2016.	Javni uvid održan od 26.02.2016. do 11.03.2015.			
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Stanka Car dipl.ing.građ.  (ime, prezime i potpis)			
Suglasnost na plan prema čl. 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13):				
broj suglasnosti klasa: 350-02/16-11/31		Ur.broj: 531-05-16-4		datum: 26. rujna 2016.