

JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak u građevinarstvu
rješenje br. 4.Su- 62/2020-6
51 000 Rijeka, Švalbina 7
OIB 23206156984

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U CRIKVENICI

Vještačenje : 18-08/2021

Veza : Posl.br. Ovr-736/2019

Ovrhovoditelj : **Stečajna masa iza Agencije za povremeni posao d.o.o. u stečaju**, Osijek, Vukovarska 10/1, zastupana po stečajnom upravitelju Miji Rončeviću, a oboje zastupani po punomoćniku Krunoslavu Vukšiću, odvjetniku iz Osijeka

Ovršenik :
1. **Josipa Levaković**, OIB: 48168027769, Tenja, Jana Panoniusa 73, zastupana po punomoćniku Dubravku Marjanoviću, odvjetniku iz Osijeka
2. **Nataša Surla-Lusch**, OIB: 88488204587, Sjenjak 137, Osijek

Radi : ovrhe na nekretnini

NALAZ I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA

SADRŽAJ

1.	Opće informacije	str.	2
2.	Lokacija	str.	3
3.	Građevina i okućnica	str.	7
4.	Procjena prometne vrijednosti	str.	12
5.	Zaključak	str.	32

Rijeka, 18.08.2021.

Izradila :
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu ovrhe

Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, **Poslovni broj Ovr-736/2019** vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi prometnu vrijednost nekretnine u vlasništvu ovršenika:

- k.č.br. 4733/2 - KUĆA površine 22 čhv upisana u z.k.ul.br.2882, k.o. Selce

2. Suvlasnički dio: 31/100

LEVAKOVIĆ JOSIPA, OIB: 48168027799, TENJA, JANA PANNONIUSA 73

4. Suvlasnički dio: 23/100

SURLA - LUSCH NATAŠA, OSIJEK, SJENJAK 137

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti: 18.08.2021.

Datum očevida, kakvoće: 26.02.2021.

Opseg obilaska: obavljen pregled objekta, izmjera i snimak postojećeg stanja objekta na dan pregleda

Korišteno na obilasku: izvadak iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista, izvod iz katastarskog plana

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

U zemljoknjižnom izvatku 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.

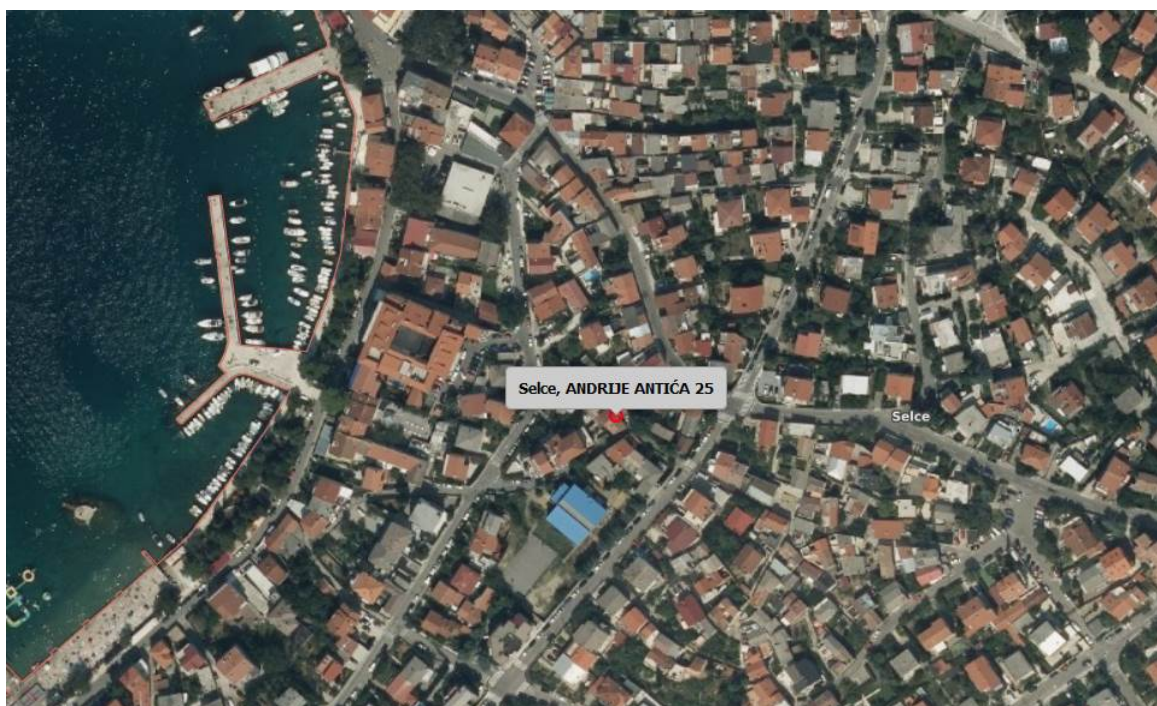


Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju površine je usklađeno. Građevina je upisana u Glavnu knjigu i posjedovni list.
Nekretnina je stambene namjene.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene je stambena građevina 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.





GEOPORTAL
(k.č 4733/2, k.o. Selce)

2.1.1. Makrolokacija

Selce je naselje južno od Crikvenice. Upravno pripada općini Crikvenica. Nalazi se u Primorsko-goranskoj županiji. Selce se nalazi u uvali. Ima stoljetnu turističku tradiciju. Nekoć je bio naselje ribara i zidara, a danas je turistička destinacija. Karakteriziraju ga prirodne ljepote, čist zrak i more. Četiri puta je proglašeno za najuređenije turističko mjesto na Kvarneru. Plaže u Selcu imaju Plavu zastavu. To je najbolje jamstvo čistoće mora. U Selcu se nalazi šetalište uz more. Održavaju se brojne kulturno-zabavne i sportske priredbe. Selce može ugostiti nekoliko tisuća turista u privatnom i hotelskom smještaju, odmaralištima i dva autokampa. Pogodna klima čini Selce rehabilitacijskim i lječilišnim centrom.

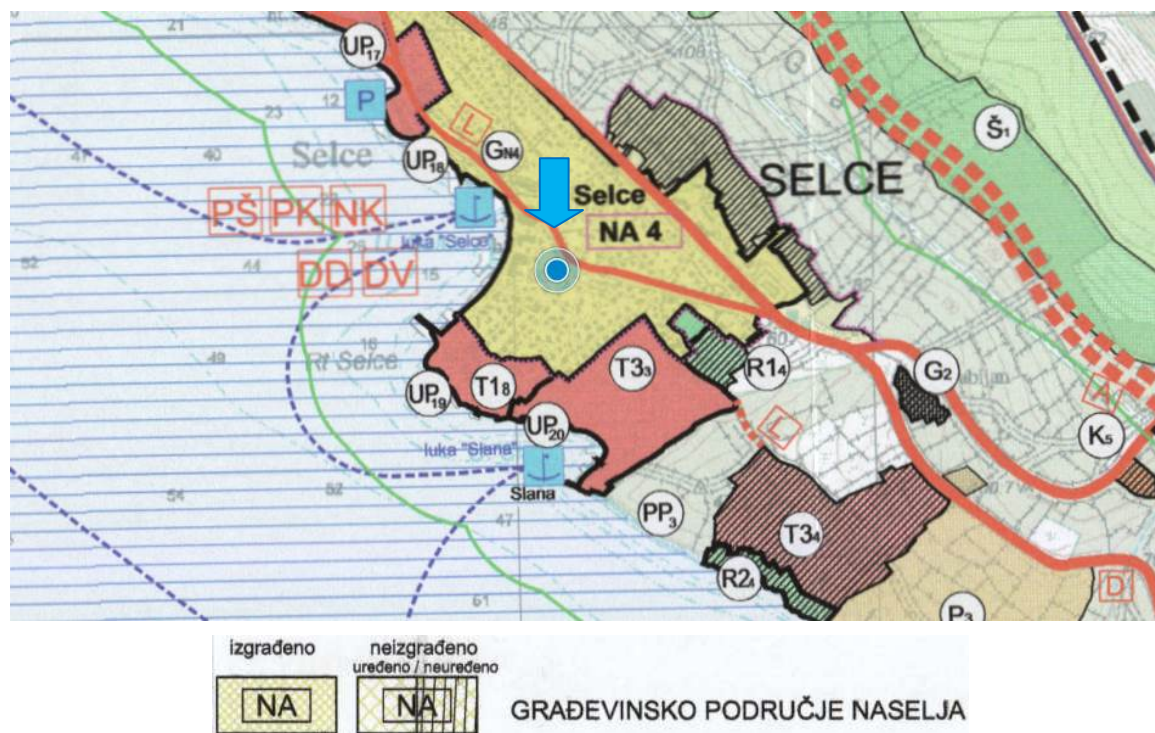
2.1.2. Lokalni položaj

Kuća se nalazi u centru Selca, u okruženju stambenih i poslovnih objekata. Blizina mora i svih sadržaja.

2.2. ZEMLJIŠTE

2.2.1. Planski status

izvor podataka: Javna ustanova, Zavod za prostorno planiranje Primorsko-goranske županije
Namjena zemljišta definirana je PPU Grada Crikvenice (SN PGŽ 25/07, 18/08.-ispr., 49/11, 02/12, 17/14-Cilj liD i 39/14-liD, SN Grada Crikv 21/16, 23/16-proč.tekst i 70/19)



Županija	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA			
Općina/grad	GRAD CRIKVENICA			
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA CRIKVENICE			
Naziv kartografskog prikaza:	GRADEVINSKA 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.

2.2.2. Opremljenost

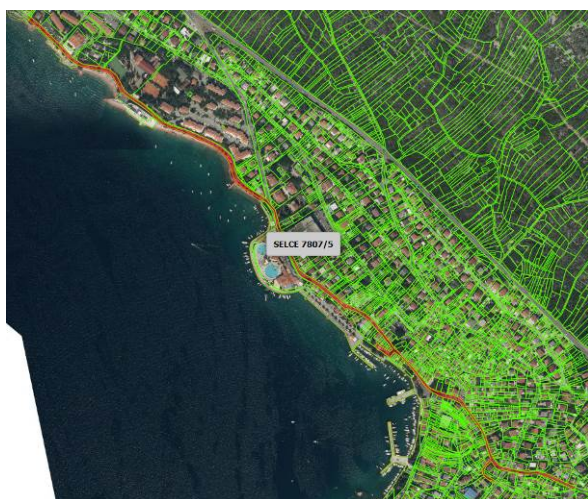
Prometna povezanost: lokalna cesta

Prometnica: uređeni pješački pristup

Komunalna infrastruktura: zgrada je priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, kanalizacija, telefon

Parkiranje: javna površina

Direktan pristup na javnu površinu, k.č. 7807/5, k.o. Selce, (CESTA) u vlasništvu OPĆENARODNA IMOVINA POD UPRAVOM MJESNOG N.O. SELCE (Broj ZK uložka: 256), preko k.č. 4725/1, k.o. Selce, (KUHINJSKI VRT) u vlasništvu JOKIĆ ŠPIRO POK. PETRA, SUŠAK (Broj ZK uložka: 273)



2.2.3. Buka i zagađenje

Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnine.

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena stambena zgrada. Objekt je poluugrađena građevina, okružena susjednim građevinama i javnom površinom. Zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni. Prema PPU Grada Crikvenice zemljište se nalazi u izgrađenom građevinskom području naselja (NA4).

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevini

Za sve dijelove zgrada koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

3.2. Osnovna obilježja građevine

Stambena zgrada izgrađena je kao poluugrađena zgrada katnosti prizemlje i 1. kat. Evidentirana je na karti prije 15.02.1968. godine. Predmetna nekretnina se sastoji od hodnika, dvije sobe, kuhinje, dvije kupaonice i spremišta u prizemlju, te dvije sobe, hodnika i terase na 1.katu. Etaže prizemlja i kata povezane su unutarnjim stubištem. Parkiranje je moguće na javnoj površini, a pristup kući je sa južne strane iz Ulice Andrije Antića.

Nosiva konstrukcija su zidovi kamena i opeke. Međukatna konstrukcija je drvena. Krovšte kuće je drveno, a pokrov crijep. Vanjska stolarija je drvena i PVC, zaštita griljama ovisno o otvoru. Fasada je ožbukana i oličena, pročelja su slabije je održavana. Građevina je priključena na komunalnu infrastrukturu: struja, voda, kanalizacija, telefon.

FOTODOKUMENTACIJA







3.2.1. Površina prostora

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011, prilikom izlaska na teren evidentirana je korisna površina u iznosu:

Izmjera na terenu

STAMBENA ZGRADA					
Redni broj	Prostorija	Visina [m]	Površina [m ²]	Koef.	Korisna površina [m ²]

PRIZEMLJE					
1	HODNIK	2,96	9,38	1,00	9,38
2	SPREMIŠTE	1,90	1,17	0,75	0,88
3	SOBA	2,96	12,92	1,00	12,92
4	SOBA (ZATVORENA)	2,96	10,75	1,00	10,75
5	KUHINJA	2,52	10,21	1,00	10,21
6	PRETPROSTOR	2,54	1,18	1,00	1,18
7	KUPAONICA	2,54	1,61	1,00	1,61
8	KUPAONICA	2,54	1,87	1,00	1,87
9	STUBIŠTE ZA KAT	2,54	6,01	1,00	6,01

Ukupno	55,10	54,81
---------------	--------------	--------------

1. KAT					
1	HODNIK	2,83	8,85	1,00	8,85
2	SOBA (ZATVORENA)	2,83	12,92	1,00	12,92
3	SOBA	2,83	10,75	1,00	10,75
4	TERASA	-	18,24	0,25	4,56
Ukupno		50,76			37,08

UKUPNO KUĆA	105,86 m2	91,89 m2
--------------------	------------------	-----------------

UKUPNO ZAJEDNIČKI DIO	30,86 m2
------------------------------	-----------------

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, pretprostor ; 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, pretprostor ; kat : hodnik, terasa)			7,10
SVEUKUPNO			23,89

3.3.2.2. *Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja*

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: kameni
- nosiva konstrukcija: kamen i opeka
- stropna konstrukcija: drvena
- krovšte i pokrov: drveno, pokrov crijep

b) INSTALACIJE

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena
- električna: izvedena
- gromobranska: izvedena
- telefonska: izvedena
- grijanje, hlađenje: struja
- ventilacija: prirodna
- plinska: nije izvedena
- alarm: -

c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija: izvedena
- fasada: ožbukana i oličena, pročelja slabije održavana
- limarija: pocinčani lim
- pregradni zidovi: zidani opeka
- obrada podova: keramičke pločice, teracco, parket
- obrada zidova: ožbukani, oličeni, ker. pločice u mokrim čvorovima
- obrada stropova: ožbukani, oličeni
- fasadni otvori: drveni i PVC, zaštita griljama ovisno o otvoru
- unutarnji otvori: drveni

- **oprema sanitarnih prostorija:** sve potrebno izvedeno
- **vlažnost:** -
- **praktičnost prostora:** prosječno

Stanje: održavanje je prosječno

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije:	opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu
Sanitarna oprema:	sve potrebno izvedeno
Kanalizacija:	izveden priključak na javnu mrežu
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu
Plinska instalacija:	nije izveden priključak
Ventilacija:	samo prirodna, nema posebnih ventilacijskih uređaja
Opskrba toplom vodom:	izvedena

Stanje: prosječno

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ovih nekretnina služiti ćemo se poredbenom metodom sukladno Zakonu.

4.1. Poredbena metoda

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Ako ovlašteni sudski vještak ili ovlašteni sudski procjenitelj

raspolaze dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1., starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Predmetna nekretnina nalazi se u centru Selca. Lokacijski je dobro pozicionirana. Procjenjuje se povoljan interes za predmetnu nekretninu radi lokacije i blizine svih sadržaja.

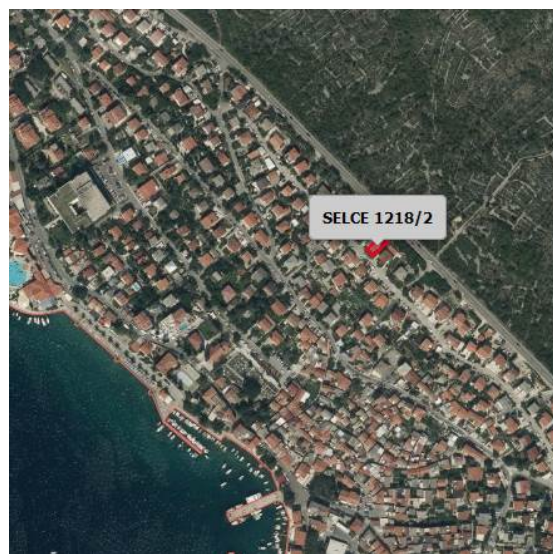
4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine

4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Nekretnine za usporedbu uzete su sa portala E-Nekretnine, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja - <https://nekretnine.mgipu.hr>.

1. USPOREDBA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1243954
Datum pregleda	28.7.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4218252
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	148,73
Vrijednost nekretnine (KN)	1.122.313,58
Datum ugovora	22.07.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SELCE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Zemljišne knjige: k.č. 1218/2, zk.ul. 1622, k.o. Selce

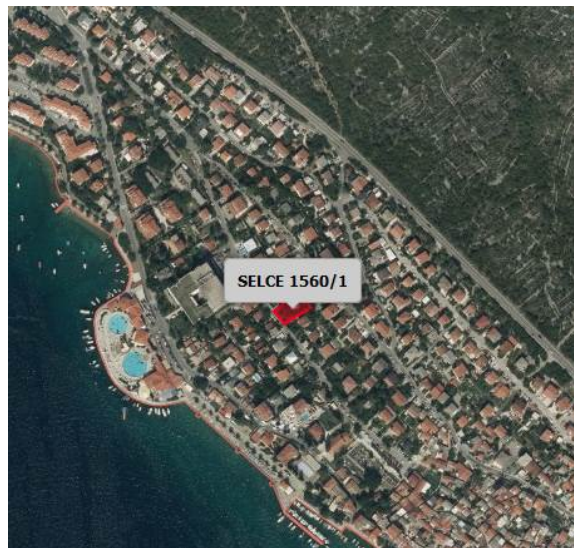
KUĆA I DVOR: 67 čhv - 241 m²

Korisna površina: 148,73 m²

Datum: 22.07.2019. (7,383642)

Cijena: 1.122.313,58 kn - 152.000,00 EUR – 1.021,99 EUR/m²

Adresa: Rade Končara 31, Selce

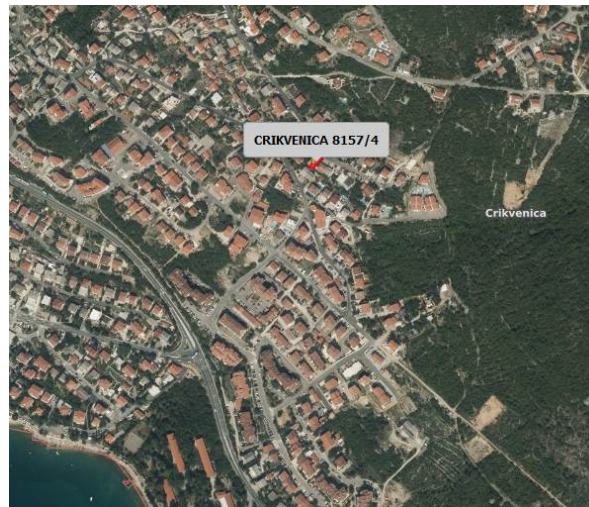


KUĆA I DVORIŠTE: 187 čhv – 673 m²

Datum: 07.02.2019. (7,409916)

Adresa: Mihovila Jeličića 15, Selce

3. USPOREDBA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1322464
Datum pregleda	28.7.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4319721
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.10.2020
Površina u prometu	115,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.041.135,06
Datum ugovora	25.10.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Zemljišne knjige: k.č. 5834/2, zk.ul. 3111, k.o. Crikvenica

Katastar: k.č. 8157/4, k.o. Crikvenica

KUĆA I DVOR: 32 čhv - 115 m²

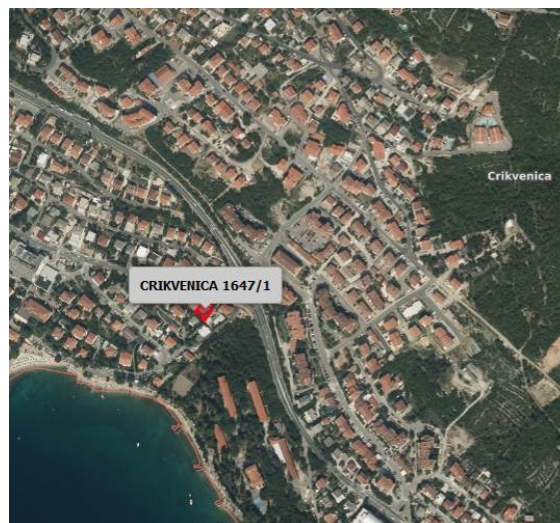
Korisna površina: cca 110 m²

Datum: 25.10.2019. (7,436679)

Cijena: 1.041.135,06 kn - 140.000,00 EUR – 1.272,73 EUR/m²

Adresa: Židine 46, Crikvenica

4. USPOREDBA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1322457
Datum pregleda	28.7.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4255772
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.10.2020
Površina u prometu	384,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.710.436,17
Datum ugovora	25.10.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Zemljišne knjige: k.č. 5588/3, zk.ul. 3087, k.o. Crikvenica

Katastar: k.č. 1647/1, k.o. Crikvenica

KUĆA - 132 m², DVORIŠTE – 257 m², UKUPNO: 389 m²

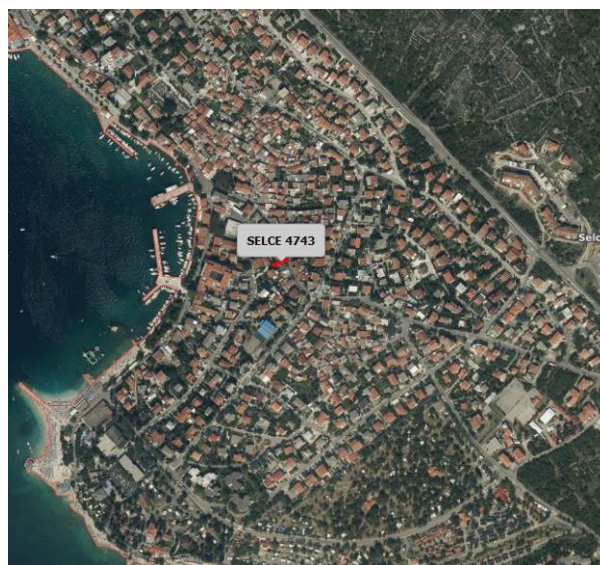
Korisna površina: cca 170 m²

Datum: 25.10.2019. (7,436679)

Cijena: 1.710.436,17 kn - 230.000,00 EUR – 1.352,94 EUR/m²

Adresa: Zidarska 36A, Crikvenica

5. USPOREDBA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1299861
Datum pregleda	28.7.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4300871
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.08.2020
Površina u prometu	47,00
Vrijednost nekretnine (KN)	554.311,80
Datum ugovora	04.07.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SELCE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Zemljišne knjige: k.č. 4743, 4744, 4745 , zk.ul. 136, k.o. Selce

KUĆA – 16 čhv, KUĆA – 19 čhv, KUĆA i DVORIŠTE – 19 čhv

Korisna površina: cca 80 m²

Datum: 04.07.2019.(7,390824)

Cijena: 554.311,80 kn - 75.000,00 EUR – 937,50 EUR/m²

Adresa: Slavka Jeličića 18, Selce

6. USPOREDBA



Informacije		
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1459419
Datum pregleda		18.8.2021.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		4505969
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		24.06.2021
Površina u prometu		34,66
Vrijednost nekretnine (KN)		450.484,80
Datum ugovora		21.05.2021
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
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		SELCE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



Zemljišne knjige: k.č. 1518/2 , zk.ul. 1679, k.o. Selce

DIO KUĆE I DVOR DRAŽICE 38 čhv

k.č. 1523/1 , zk.ul. 1679, k.o. Selce

DIO KUĆE I DVOR DRAŽICE 27 čhv

Kupoprodaja 4/15 dijela

Korisna površina: 34,66 m²

Datum: 21.05.2021.(7,390824)


Cijena: 450.484,80 kn - 60.000,00 EUR – 1.731,10 EUR/m²

Adresa: Emila Antića 28, Selce

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KUĆE - ANALIZA USPOREDNIH KUĆA							
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	ADRESA	Rade Končara 31, Selce	Mihovila Jeličića 15, Selce	Židine 46, Crikvenica	Zidarska 36A, Crikvenica	Slavka Jeličića 18, Selce	Emila Antića 28, Selce
	Z.K.Č.	1218/2	1560/1	5834/2	5588/3	4743,4744,4745	1518/2, 1523/1
	ZK. O.	Selce	Selce	Crikvenica	Crikvenica	Selce	Selce
	K.Č.	1218/2	1560/1	8157/4	1647/1	4743,4744,4745	1518/2, 1523/1
	K.O.	Selce	Selce	Crikvenica	Crikvenica	Selce	Selce
	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m2)	70	65	55	132	50	64+42
	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)	0	12	0	20	0	0
	POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	171	596	60	237	130	128
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	241	673	115	389	180	234
	GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-	-
	BROJ ETAŽA	P+2	P+1	S+P+1	P+1	P+1	P+1, P
	POVRŠINA KOJA SE KUPUJE	148,73	62,00	110,00	170,00	80,00	4/15 od 129
	UKUPNA CIJENA	152.000,00 €	80.000,00 €	140.000,00 €	230.000,00 €	75.000,00 €	60.000,00 €
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.07.2019.	07.02.2019.	25.10.2019.	25.10.2019.	04.07.2019.	21.05.2021.
	CJENOVNI BLOK	SELCE	SELCE	CRIKVENICA	CRIKVENICA	SELCE	SELCE
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	148,73 m2	62,00 m2	110,00 m2	170,00 m2	80,00 m2	34,66 m2
	JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)	1.021,99 €/m2	1.290,32 €/m2	1.272,73 €/m2	1.352,94 €/m2	937,50 €/m2	1.731,10 €/m2
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije	118,05	118,67	120,35	120,35	118,05	132,80
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	Korektivni faktor (PN/UN)	1,12	1,12	1,10	1,10	1,12	1,00
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1149,68 €/m2	1443,96 €/m2	1404,39 €/m2	1492,90 €/m2	1054,64 €/m2	1731,10 €/m2
Indeks na dan procjene - DZS		JADRAN	132,80				

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KUĆA - ANALIZA USPOREDNIH KUĆA									
		USPOREDNE NEKRETNOSTI - REDNI BROJ TRANSAKCIJE							
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	OBIJEŽJA NEKRETNOSTI	PREDMET PROCJENE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	
	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m2)	80,00	70	65	55	132	50	64+42	
	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)	-	0	12	0	20	0	0	
	POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	-	171	596	60	237	130	128	
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	80,00	241	673	115	389	180	234	
	GODINA IZGRADNJE	prije 15.02.1968. godine	-	-	-	-	-	-	
	BROJ ETAŽA	Pr+1	P+2	P+1	S+P+1	P+1	P+1	P+1, P	
	POVRŠINA KOJA SE KUPUJE / PROCJENJUJE	91,89	149	62	110	170	80	4/15 od 129	
	UKUPNA CIJENA		152.000 €	80.000 €	140.000 €	230.000 €	75.000 €	60.000 €	
	JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)		1.021,99 €/m2	1.290,32 €/m2	1.272,73 €/m2	1.352,94 €/m2	937,50 €/m2	1.731,10 €/m2	
MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA			1.149,68 €/m2	1.443,96 €/m2	1.404,39 €/m2	1.492,90 €/m2	1.054,64 €/m2	1.731,10 €/m2	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
POREDBENI POKAZATELJI			KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE						
Normalni troškovi izgradnje - procijenjena vrijednost (Pravilnik čl. 55.)	800,00 €/m2	Sličan	Sličan	Sličan	Sličan	Sličan	Sličan	Sličan	
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Većina zgrade (Korisna vrijednost površina)	91,89 m2	Veća	Manja	Slična	Veća	Manja	Manja		
		1,10	0,90	1,00	1,15	0,95	0,80		
Površina čestice	80,00 m2	Veća	Veća	Veća	Veća	Veća	Veća		
		0,90	0,80	0,95	0,85	0,90	0,90		
OOVK	46 god	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično		
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Prometna povezanost	Prosječna	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična		
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Položaj (lokacija)	Dobar	Sličan	Sličan	Sličan	Sličan	Sličan	Sličan		
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Stanje građevine (Pravilnik čl. 4)	Prosječno	Bolje	Slično	Bolje	Bolje	Slično	Slično		
		0,90	1,00	0,95	0,90	1,00	1,00		
Priključci komunalne infrastrukture	Struja, voda, kanalizacija, telefon	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično		
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA			1024,37 €/m2	1039,65 €/m2	1267,46 €/m2	1313,38 €/m2	901,72 €/m2	1246,39 €/m2	
Postotak izlazne vrijednosti u odnosu na prije interkvalitativnog izjednačenja			10,90%	28,00%	9,75%	12,03%	14,50%	28,00%	
ULAZI U PRORAČUN			DA	DA	DA	DA	DA	DA	
USPOREDNE NEKRETNOSTI KOJE ULAZE U PRORAČUN			1024,37 €/m2	1039,65 €/m2	1267,46 €/m2	1313,38 €/m2	901,72 €/m2	1246,39 €/m2	
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:		1132,16 €/m2						
	APSLUTNO ODSTUPANJE		-107,80 €/m2	-92,51 €/m2	135,30 €/m2	181,22 €/m2	-230,45 €/m2	114,23 €/m2	
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-9,52%	-8,17%	11,95%	16,01%	-20,35%	10,09%	
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI		1024,37 €/m2	1039,65 €/m2	1267,46 €/m2	1313,38 €/m2	901,72 €/m2	1246,39 €/m2	
	APSLUTNO ODSTUPANJE		-107,80 €/m2	-92,51 €/m2	135,30 €/m2	181,22 €/m2	-230,45 €/m2	114,23 €/m2	
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-9,52%	-8,17%	11,95%	16,01%	-20,35%	10,09%	
	KVADRAT APSLUTNIH ODSTUPANJA		11.619,95	8.557,95	18.306,04	32.840,07	53.105,19	13.049,07	
SUMA KVADRATNIH APSLUTNIH ODSTUPANJA			137.478,26	STANDARDNA DEVIJACIJA		165,82	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		331,64
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST			1132,16 €/m2						

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - REZULTAT			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		IZNOS	
Određena jedinična tržišna cijena		1132,16 €/m2	
Korisna vrijednost površine		91,89 m2	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		104.031,44 €	
DODATNA OBILJEŽJA		IZNOS	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema	0,00 €	
Utjecaj povećanja buke	Nema	0,00 €	
Teret služnosti	Nema	0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0,00 €	
POSEBNO ZNAČAJNA OBILJEŽJA		IZNOS	
Gospodarska zastarjelost	Nema	0,00 €	
Nadprosječno stanje održavanja	Nema	0,00 €	
Građevinski nedostaci	Nema	0,00 €	
Građevinske štete	Nema	0,00 €	
Kulturno dobro	Ne	0,00 €	
Zaštićeno prirodno dobro	Ne	0,00 €	
Značajnija odstupanja od prihoda koja se mogu postići	Nema	0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR)		104.031,44 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (KN)		779.215,39 kn	
ZAKRUŽENO		779.000,00 kn	
suvlasnički dio 1., 2. ovršenice 54/100 dijela		420.660,00 kn	

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
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

Izvor: Državni zavod za statistiku

OGLAŠAVANE NEKRETNINE

Kuća s prostranom terasom, 2 minute do mora, površine 126 m², S...

Svi oglasi u mjestu Selce

☆ 🖨️ 🔔 📱 Podijeli ✉️ Kontakt



CIJENA
96.000 €

STAMBENA POVRŠINA
126 m²

BROJ SOBA
-

ZEMLJIŠTE
42 m²

Sažetak

Interni broj:	opereta-k12199
Crozilla ID:	002-494-019
Vrsta oglasa:	Kuće prodaja
Cijena:	96.000 €
Cijena/m ² :	762 €
Stambena površina:	126 m ² > Trebate uslugu etažiranja ili legalizacije?
Zemljište:	42 m ²
Broj kupaoica:	1
Godina izgradnje:	1911

Opis nekretnine

Kuća s prostranom terasom, 2 minute do mora, površine 126 m², Selce

Kuća se nalazi u Selcima i proteže se na 3 etaže, površine 42 m² po etaži.

Na prvom etaži se nalazi hodnik koji povezuje kuhinju i kupaoicu s toaletom, konobu, te stepenište na gornju etažu. Na prvom katu se nalazi manji hodnik i spavaća soba, a na drugom katu su 2 spavaće sobe i stepenice pomoću kojih se može ići na krovnu terasu s otvorenim pogledom. Na krovu se nalazi prostrana terasa s pogledom na more, a do mora i centra grada ima svega 2 minute laganog hoda.

Kuća se prodaje nenamještena, a pruža različiti potencijal nakon uređenja.

Dodatnu prednost nekretnini daje prostor uz kuću, površine oko 20 m². Prenamjena tog dijela nekretnine u vanjsku terasu može dati intimnu i ugodnu atmosferu uz roštilj.

Trenutno je moguće grijanje na drva, a parkirati se može 2 minute od kuće na javnom parkingu.

Selce - uređena starina s pogledom na more

Svi oglasi u mjestu Selce

☆ Podijeli Kontakt



CIJENA
165.000 €
~ 1.224.815 kn

STAMBENA POVRŠINA
130 m²

BROJ SOBA
4

ZEMLJIŠTE
0 m²

Sažetak

Interni broj:	Opatija123-770-K3357
Crozilla ID:	002-391-392
Vrsta oglasa:	Kuće prodaja
Cijena:	165.000 €
Cijena/m ² :	1.269 €
Stambena površina:	130 m ² > Trebate uslugu etažiranja ili legalizacije?
Sobe:	4
Broj kupaoonica:	2
Broj spavaćih soba:	2
Energetski certifikat:	F  > Naruči

Opis nekretnine

Kuća na lijepoj poziciji u starom dijelu Selca, udaljena oko 350m od mora i centra.

Kuća ima tri etaže: ulazi se u intimni dvor koji je opasan zidom.

U prizemlju se nalazi dnevni boravak, kuhinja te wc i kupaoonica. Vanjskim stepenicama dolazi se na prvi kat gdje je još jedna kuhinja, kupaoonica i soba. Unutarnjim stepenicama ide se na drugi kat gdje je jedna soba i lijepa velika natkrivena terasa sa pogledom na more.

Nekretnina se malo koristi, ali je uredno održavana. Pošto se nalazi u jednoj uskoj kali, do kuće se ne može autom te nema parkirno mjesto. Mogućnost parkiranja na oko 80m od kuće.

P+1, SAMOSTOJEĆA DVOKATNICA, 100m2!

Svi oglasi u mjestu Selce



Podijeli



Kontakt



CIJENA
129.000 €
~ 957.582 kn

STAMBENA POVRŠINA
100 m²

BROJ SOBA
4

ZEMLJIŠTE
0 m²

Sažetak

Interni broj:	OneAdria-2635
Crozilla ID:	002-415-676
Vrsta oglasa:	Kuće prodaja
Cijena:	129.000 €
Cijena/m ² :	1.290 €
Stambena površina:	100 m ² > Trebate uslugu etažiranja ili legalizacije?
Sobe:	4
Broj spavaćih soba:	3

Opis nekretnine

Samostojeća dvokatnica, stambene površine 100m2, dobra i mirna lokacija, sastoji se od dvije etaze sa terasom na vrhu sa koje se pruža lijepi pogled!! U prizemlju se nalazi kuhinja s blagavaonom, dnevnog boravka, kupaonice sa wc-om, još jednog dodatnog wc-a, hodnika i spremišta dok se na katu nalaze 3 spavaće sobe sa hodnikom! Sa tavana se dolazi do prostrane terase sa pogledom na Selce, Crikvenicu i otok Krk!!

SAMOSTOJEĆA KATNICA, 90m2, CENTAR!!

Svi oglasi u mjestu Selce

☆ 🖨️ 🔔 📱 Podijeli ✉️ Kontakt



CIJENA
115.000 €
~ 853.659 kn

STAMBENA POVRŠINA
90 m²

BROJ SOBA
2

ZEMLJIŠTE
29 m²

Sažetak

Interni broj:	OneAdria-2478
Crozilla ID:	002-415-818
Vrsta oglasa:	Kuće prodaja
Cijena:	115.000 €
Cijena/m ² :	1.278 €
Stambena površina:	90 m ² > Trebate uslugu etažiranja ili legalizacije?
Sobe:	2
Zemljište:	29 m ²

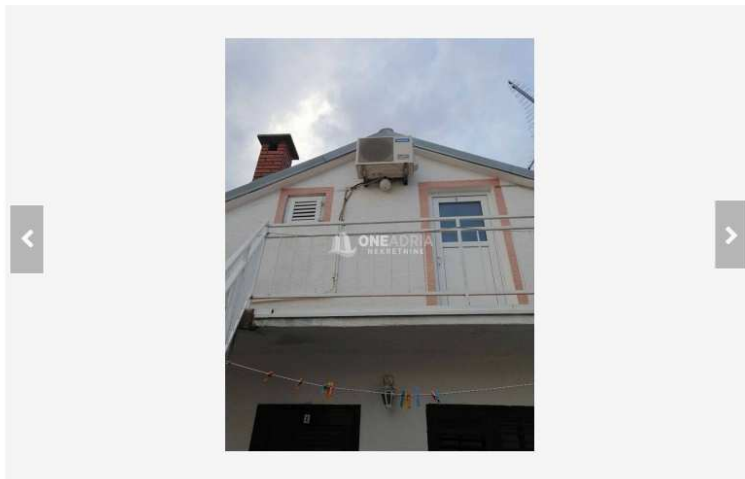
Opis nekretnine

Samostojeća katnica na odličnoj lokaciji u samom centru, 30m od mora, plaža i šetnice!!
Kompletno je namještena i uređena, ima dvije terase sa pogledom na more i otok Krk.

KUĆA U NIZU, 109m², TRI ETAŽE!

Svi oglasi u mjestu Selce

☆ 🖨️ 🔔 📱 Podijeli ✉️ Kontakt



CIJENA
134.000 €
~ 994.698 kn

STAMBENA POVRŠINA
109 m²

BROJ SOBA
6

ZEMLJIŠTE
0 m²

Sažetak

Interni broj:	OneAdria-2177
Crozilla ID:	002-416-064
Vrsta oglasa:	Kuće prodaja
Cijena:	134.000 €
Cijena/m ² :	1.229 €
Stambena površina:	109 m ² > Trebate uslugu etažiranja ili legalizacije
Sobe:	6

Opis nekretnine

Kuća u nizu u centru grada, stambene površine 109m², sastoji se od tri etaže sa zasebnim ulazima. Neposredna blizina mora, svega 30m.

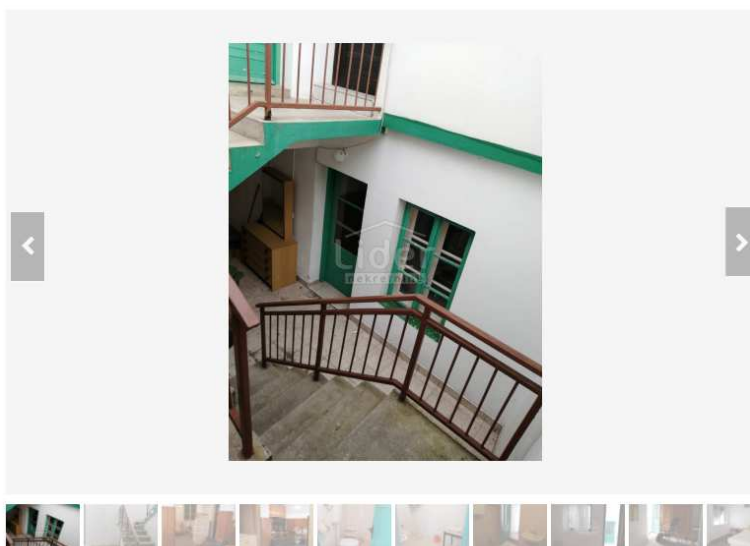
Kući pripada i okućnica od 20m²

Idealna za ljetovanje i najam zbog blizine mora, plaža i svih ostalih sadržaja!!

SELCE, kuća u centru

← Svi oglasi u mjestu Selce

☆ 🖨️ 🔔 📧 Podijeli ✉ Kontakt



CIJENA
135.000 €

STAMBENA POVRŠINA
110 m²

BROJ SOBA
5

ZEMLJIŠTE
0 m²

Sažetak

Interni broj:	lider-8713 K
Crozilla ID:	002-199-938
Vrsta oglasa:	Kuće prodaja
Cijena:	135.000 €
Cijena/m ² :	1.227 €
Stambena površina:	110 m ² > Trebate uslugu etažiranja ili legalizacije?
Sobe:	5
Broj kupaoica:	2
Broj spavaćih soba:	3

Opis nekretnine

Selce, kuća u nizu u samom centru, svega nekoliko koraka od glavnog trga te mora.

U prizemlju se nalazi kuhinja s blagovaonom, dnevni boravak i kupaona.

Vanjske stepenice vode na kat na kojem se nalaze kuhinja, kupaona i terasa te dvije sobe od kojih jedna ima pogled na more i centar.

Unutarnje stepenice vode u visoko potkrovlje koje je moguće adaptirati u stambeni prostor.

Selce, kuća u centru mjesta!

Svi oglasi u mjestu Selce

☆ 📄 🔔 📧 Podijeli ✉ Kontakt



CIJENA
130.000 €
~ 965.006 kn

STAMBENA POVRŠINA
114 m²

BROJ SOBA
5

ZEMLJIŠTE
0 m²

Sažetak

Interni broj:	Jodanekretnine-XML-4144-187113
Crozilla ID:	002-071-833
Vrsta oglasa:	Kuća prodaja
Cijena:	130.000 €
Cijena/m ² :	1.140 €
Stambena površina:	114 m ² > Trebate uslugu etažiranja ili legalizacije?
Sobe:	5
Broj kupaonice:	1
Broj spavaćih soba:	4

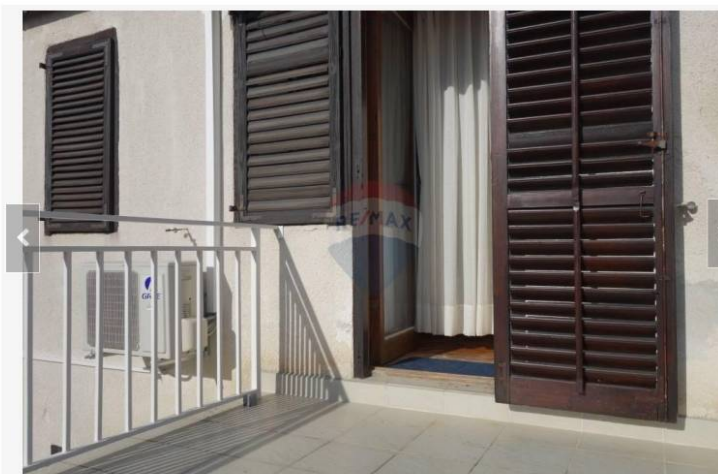
Opis nekretnine

Kuća u samom centru, prizemlje, kat i potkrovlje. Potrebna je adaptacija. Sastoji se od ulaznog prostora, kuhinje, ostave, dnevnog boravka, spremišta, kupaonice, atrijsa sa stubištem, četiri sobe, predprostora, hodnika, stubišta, dvije potkrovnje prostorije i terase ukupne površine 114, 11 m². Nekretnina je udaljena 100 m.

KUĆA U CENTRU SELCA

Svi oglasi u mjestu Selce

☆ 🖨️ 🔔 📧 Podijeli ✉️ Kontakt




CIJENA
90.000 €
~ 668.081 kn

STAMBENA POVRŠINA
104 m²

BROJ SOBA
3

ZEMLJIŠTE
0 m²

Sažetak

Interni broj:	remaxnekretnine-300421011-136
Crozilla ID:	001-093-746
Vrsta oglasa:	Kuće prodaja
Cijena:	90.000 €
Cijena/m ² :	865 €
Stambena površina:	104 m ² > Trebate uslugu etažiranja ili legalizacije?
Sobe:	3
Broj kupaoonica:	2
Broj spavaćih soba:	2
Energetski certifikat:	C  > Naruči

Opis nekretnine

Kuća u centru Selca, ukupne površine 104 m². Proteže se kroz prizemlje, 1. i 2. kat na kojem se nalazi i sunčana terasa. Iz ulaznog dvora dostupni su u prizemlju soba sa kupaoionicom, a vanjskim stepenicama ulazi se na 1.kat na kojem se nalazi kuhinja sa boravkom i kupaoionicom. Unutarnjim stepenicama dostupna je velika soba na 2.katu sa terasom

Oglašavane nekretnine sličnih tehničkih karakteristika , površine i lokacije prodaju se u širem rasponu cijena od 760 do 1300 EUR/ m².

5. ZAKLJUČAK :

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, kuće na k.č. 4733/2, upisane u z.k.ul. 2882, k.o. Selce razumno predstavlja iznos od:

779.000,00 kn

2. Suvlasnički dio: 31/100

LEVAKOVIĆ JOSIPA, OIB: 48168027799, TENJA, JANA PANNONIUSA 73

241.490,00 kn

4. Suvlasnički dio: 23/100

SURLA - LUSCH NATAŠA, OSIJEK, SJENJAK 137

179.170,00 kn

UKUPNO SUVLASNIČKI DIO 2.4. OVRŠENICE

420.660,00 kn

ZA DAN 18.08.2021. 1EUR : 7,490191 kn

Rijeka, 18.08.2021.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12, 100/18, 67/19)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- Javna ustanova za prostorno planiranje PGŽ (<https://zavod.pgz.hr>)
- Internetska aplikacija eNekretnine - nekretnine mgipu.hr

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA
Stanje na dan: 27.07.2021. 00:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302686, SELCE

Broj ZK uložka: 2882

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3274/2021
Aktivne plombe:

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 zkul2882koja 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	
2.3	Zaprimljeno 13.12.2018.g. pod brojem Z-49029/2018 na 2 (1.2) ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Zbilježuje se prigovor Levaković Josipe, Tenja, Jana Pannoniusa 73 OIB: 48168027799 zastupana po odvjetniku Dubravku Marijanoviću, iz Prolaz Matice Hrvatske 1, Osijek kao protustranke u predmetu poslovne oznake Z-25774/2018.	
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)			
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 zalogu 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		
4.			
4.1	Zaprimljeno 21.07.2017.g. pod brojem Z-29239/2017 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Agencije za povremeni posao d.o.o., OIB: 13090930851, Vukovarska cesta 10/I, Osijek na Z-10129/2017		
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)
8. Na suvlasnički dio: 2 (31/100)			
8.1	Zaprimljeno 24.05.2019.g. pod brojem Z-7049/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG		red prvenstva Z-25133/16 vezano uz B 2 (1.2)
9. Na suvlasnički dio: 2 (31/100)			
9.1	Zaprimljeno 05.03.2021.g. pod brojem Z-3274/2021 ZABILJEŽBA, ŽALBA, Agencije za povremeni posao d.o.o. za privremeno zapošljavanje u stečaju, OIB: 13090930851, Vukovarska cesta 10/I, Osijek, na Z-7049/2019		vezano uz B 2 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.07.2021.

Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.07.2021. 00:41

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	

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.

Izvod iz katastarskog plana



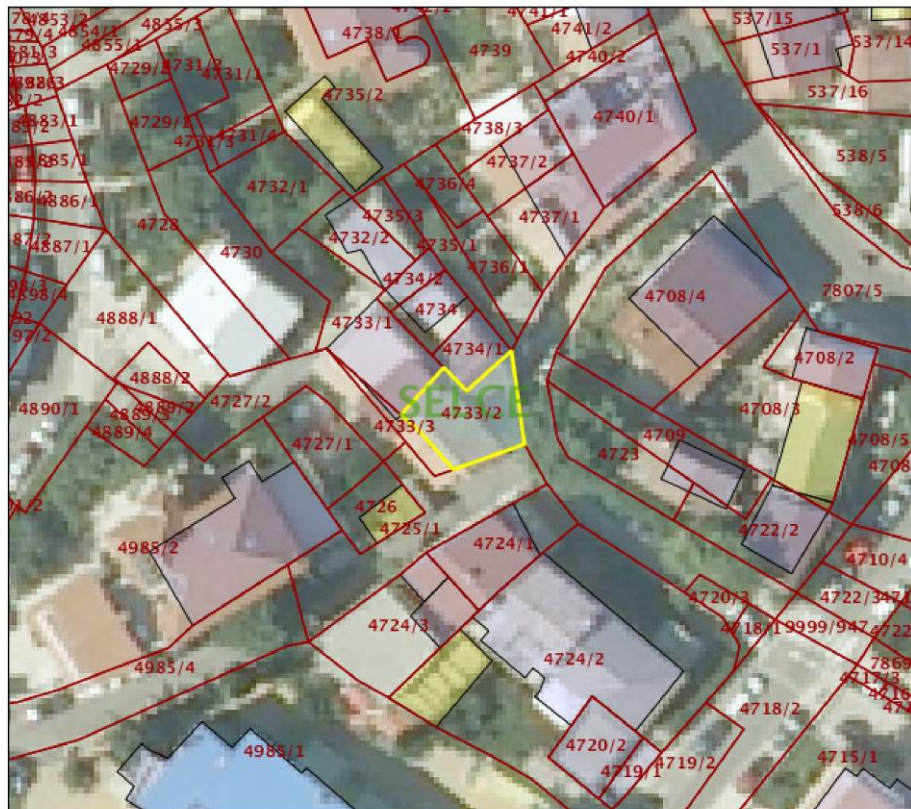
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI RIJE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SELCE, 302686
k.č. br.: 4733/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880

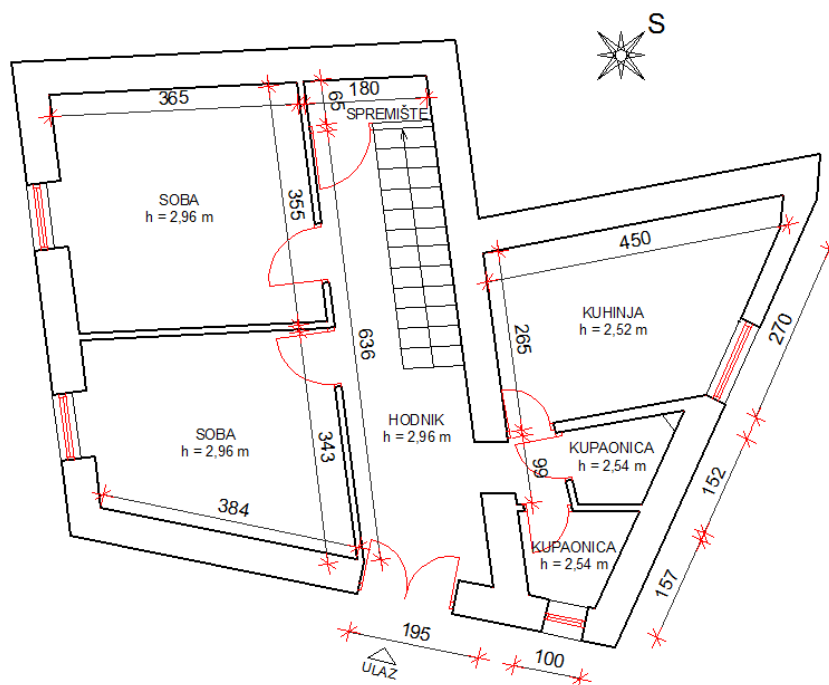


Datum ispisa: 28.07.2021

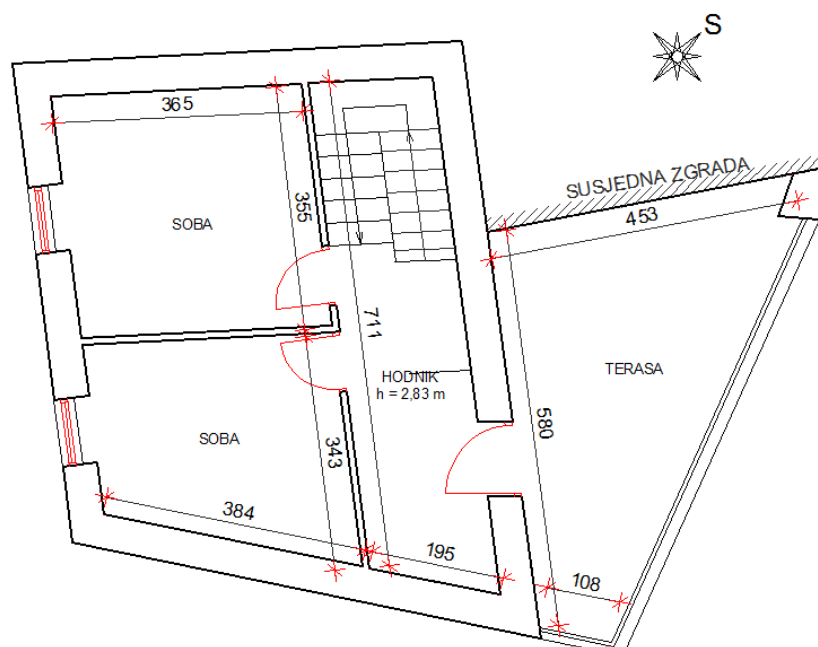
Tlocrt – izmjera na terenu

ANDRIJE ANTIĆA 25, SELCE

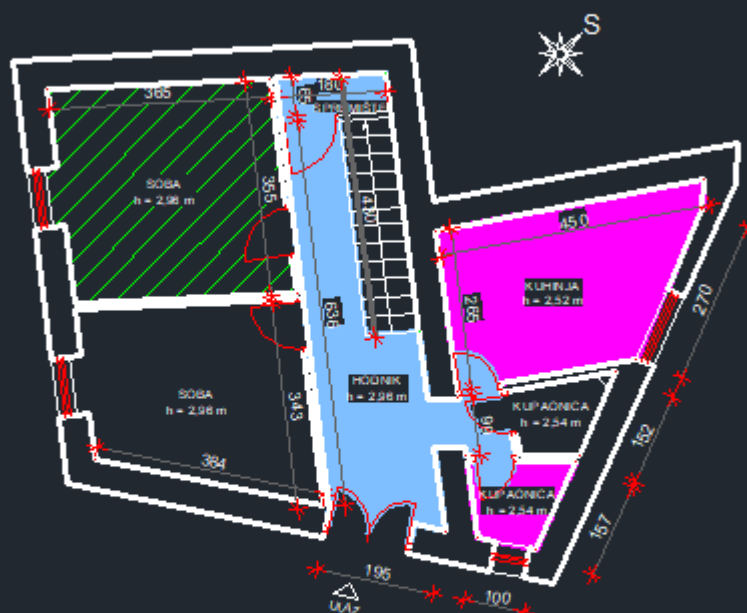
PRIZEMLJE



1. KAT



ANDRIJE ANTIĆA 25, SELCE
PRIZEMLJE



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

100

11