

odvjetnik@odvbiserka.tcloud.hr

Pošiljatelj: Vanja Strabić <vanja.strabic@kzz.hr>
Poslano: 23. studenog 2020. 10:03
Prima: odvjetnik@odvbiserka.tcloud.hr
Predmet: RE: upit za cijenu nekretnine u Tomaševcu (1m2)

Poštovana,
Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša ne izdaje takve potvrde. Sukladno članku 58. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, izdajemo izvjatke iz zbirke kupoprodajnih cijena koje pravo imaju tražiti pravosudna i upravna tijela te procjenitelji u svrhu izrade procjemenih elaborata.
Sukladno telefonskom razgovoru, obavještavam Vas da smo izradili Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu, (objavljeno na stranicama Krapinsko-zagorske županije, http://www.kzz.hr/sadržaj/dokumenti/izvjesce-o-trzistu-nekretnina-2019/kz%5%bd_Izvje%5%a1%4%87e%20o%20tr%5%bei%5%a1tu%20nekretnina%202019.pdf), prema kojem je kroz 2019. godinu ostvarena prosječna vrijednost poljoprivrednog zemljišta u Gradu Klanjcu 4,48 kn/m²; a građevinskog zemljišta 14,45 m².

Lp



Krapinsko-zagorska
županija

Vanja Strabić, mag.ing.nedil.
Više stručna služba za
prostorno uređenje i gradnju
Uprava odjela za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša
Magistarski i. 41000 Klanjec
www.kzz.hr
+385 0424 02020
tel. 042228-113 fax 042228-134



From: odvjetnik@odvbiserka.tcloud.hr [mailto:odvjetnik@odvbiserka.tcloud.hr]
Sent: Friday, November 20, 2020 12:20 PM
To: vanja.strabic@kzz.hr
Subject: upit za cijenu nekretnine u Tomaševcu (1m2)

Poštovana,

Sukladno našem telefonskom razgovoru od jučer, obavještavam vas o slijedećem.
Nad GORUP STOČARSTVO d.o.o. u stečaju stečajni postupak otvoren je 29.07.2020.g. Na skupštini vjerovnika 09.11.2020.g. donesena je odluka da se zbog smanjenja troškova ne radi procjena za određene nekretnine na kojima postoji različito pravo ako ima mogućnosti utvrditi vrijednost nekretnine na drugi način ili različni vjerovnik ima podatke o istom.

Vi ste različni vjerovnik stečajno g dužnik na slijedećim nekretninama i to:

- Na nekretnini upisanoj u z,k.ul. 1931 z.k.č.br. 442/10 k.o. Tomaševac u naravi oranica u Lučelnici pov. 3068 m2
- Na nekretnini upisanoj u z,k.ul. 1640 z.k.č.br. 442/17 k.o. Tomaševac u naravi oranica u Lučelnici pov. 2895 m2
- Na nekretnini upisanoj u z,k.ul. 1642 z.k.č.br. 442/18 k.o. Tomaševac u naravi put u Lučelnici pov. 122 m2

Na istima je upisano razlučno pravo u korist RH, Ministarstvo financija-porezna uprava, Područni ured Krapina temeljem rješenja o osiguranju Ovr-797/2014 za iznos od 1.816.614,89 kn.

Molim Vas stoga da mi izdate potvrdu ili uvjerenje ili sl. na kojem će biti navedeno koliki je prosječni iznos kupoprodajne cijene u ovoj godini za 1 m2 opisane nekretnine.
Podatak samo u e- mailu mi nije dovoljan već mi treba službena potvrda o istom koju naravno možete isto poslati na e-mail.

U slučaju potrebe stojim na usluzi, i hvala unaprijed na podatku.

S poštovanjem,

GORUP STOČARSTVO d.o.o. u stečaju
Stečajna upraviteljica
Odvjetnica Biserka Jakić

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u KN)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA (u KN/m ²)	PROSJEČNA CIJENA (u EUR/m ²)	PROSJEČNA CIJENA U ODNOSU NA PRILICNOJ GODINI (±%)
ST – stan/apartman	64	21.004.528,94 kn	2.774.716,89 €	3.680,16 m ²	5.707,47 kn/m ²	753,96 €/m ²	+1,99%
OK – stambena zgrada (kuća)	207	46.051.017,81 kn	6.083.380,20 €	188.075,42 m ²	244,85 kn/m ²	32,35 €/m ²	-100,00%
PZG – poslovne zgrade	5	23.294.632,82 kn	3.077.241,61 €	27.590,00 m ²	844,31 kn/m ²	111,53 €/m ²	-7,30%
PP – poslovni prostori	13	5.979.538,53 kn	789.902,33 €	1.935,66 m ²	3.089,15 kn/m ²	408,08 €/m ²	-38,94%
GZG – gospodarske zgrade	9	734.416,83 kn	97.017,11 €	525,61 m ²	1.397,27 kn/m ²	184,58 €/m ²	-60,34%
VIK – nekretn. za pov. boravak	4	469.880,00 kn	62.071,56 €	319,64 m ²	1.470,03 kn/m ²	194,19 €/m ²	+0,00%
G – garaža	8	179.800,00 kn	23.751,74 €	96,87 m ²	1.856,10 kn/m ²	245,19 €/m ²	+64,85%
HN – različite nekretnine	194	21.294.230,35 kn	2.812.986,07 €	412.645,76 m ²	51,83 kn/m ²	6,82 €/m ²	+20,38%
OS – ostalo	5	181.900,00 kn	24.029,15 €	2.943,00 m ²	61,81 kn/m ²	8,16 €/m ²	-27,27%
GZ – građevinsko zemljište	401	53.885.672,78 kn	7.118.345,06 €	974.730,00 m ²	55,28 kn/m ²	7,30 €/m ²	-46,98%
PZ – poljoprivredno zemljište	758	9.623.584,77 kn	1.271.284,06 €	2.246.229,87 m ²	4,28 kn/m ²	0,57 €/m ²	+20,90%
ŠZ – šumsko zemljište	68	1.550.274,63 kn	204.792,65 €	673.477,23 m ²	2,30 kn/m ²	0,30 €/m ²	+55,40%
SP – spremište	1	2.000,00 kn	264,20 €	1,46 m ²	1.369,86 kn/m ²	180,98 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	1739						
UKUPNO U ZEC:	1748						

Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: "Ukupna vrijednost nekretnine (KN)" i "Površina u prometu (m²)" - UKUPNO obrađenih. Kod brojnih ugovora o kupoprodaji obiteljskih kuća u ugovoru, a ni u zemljišnoknjižnom ulisku nije navedena površina kuće, pa je u sustavu nekretnine u rubriku površina u prometu navedena površina cijele katastarske čestice, pa se ne može govoriti o realističnim jedničnim cijenama kupoprodaje obiteljskih kuća.

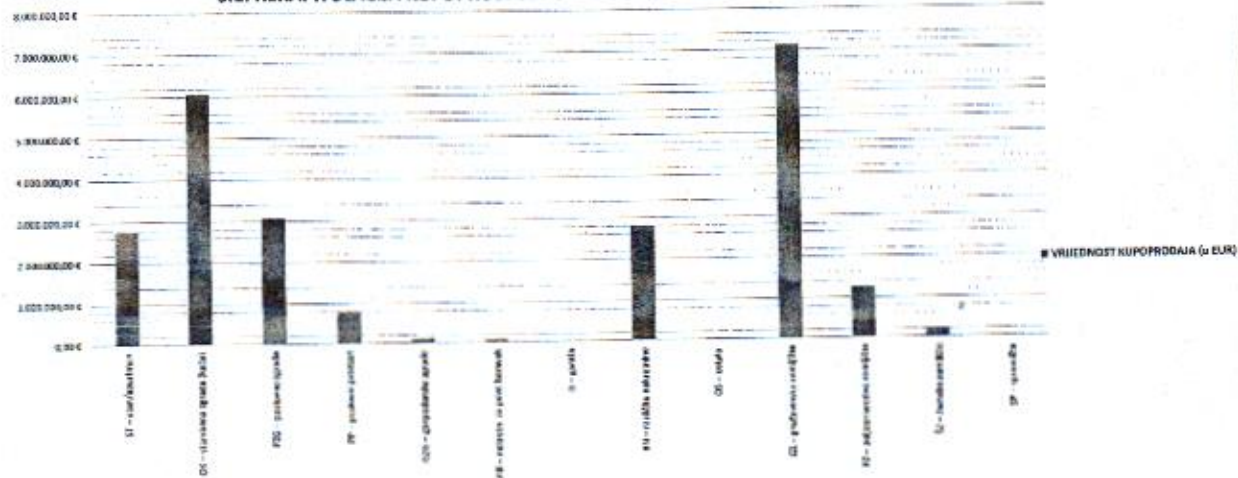
Podatak "UKUPNO U ZEC" prikazuje ukupan broj nekretnina u ZEC u prema odobrenim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.

Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.

Prosječna cijena KN/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m².

Za izračun prosječne cijene KN/EUR po m² za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o "Površini u prometu (m²)" - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



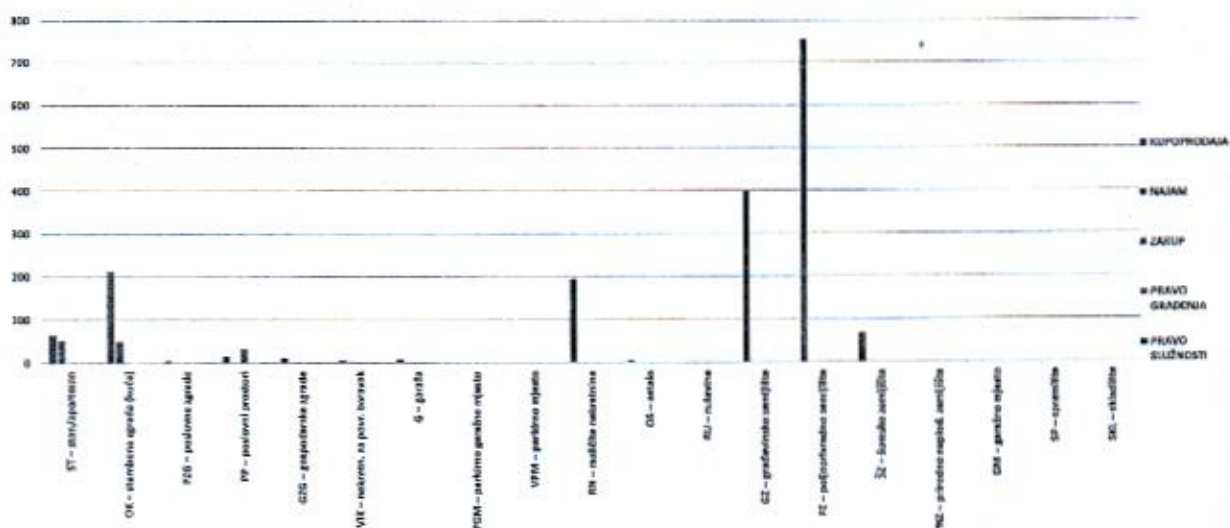
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU KRAPINSKO-ZAGORSKE ŽUPANIJE

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU KRAPINSKO-ZAGORSKE ŽUPANIJE

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
ST – stan/apartman	64	52	0	0	0	-34,02%
OK – stambena zgrada (kuća)	213	50	0	0	0	+34,81%
PZG – poslovne zgrade	5	0	1	0	0	+100,00%
PP – poslovni prostori	15	0	31	0	0	+15,38%
GZG – gospodarske zgrade	12	0	0	0	0	+100,00%
VK – nekretn. za povr. boravak	4	2	0	0	0	+0,00%
G – garaža	8	0	0	0	0	+100,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
RN – različite nekretnine	194	0	0	0	0	-19,50%
OS – ostalo	5	0	0	0	0	-61,54%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	401	0	0	0	0	-1,23%
PZ – poljoprivredno zemljište	756	0	0	0	0	+23,65%
ŠZ – šumsko zemljište	68	0	0	0	0	-17,07%
PNZ – prirodno neprod. zemljište	0	0	0	0	0	-100,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	1	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladište	0	0	0	0	0	+0,00%
UKUPNO	1708	104	32			

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU KRAPINSKO-ZAGORSKE ŽUPANIJE



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.