

NARUČITELJ : **AUTO-CITY d.o.o. u stečaju, Veliko Trgovišće, Dubrovčan 17/D**
OIB : 61483863077

PREDMET : **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – zemljište**
na k.č.br. 2868 i 2869/1 k.o. Dubrovčan

PROCJEMBENI ELABORAT

PROCIJENJENA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
NA DAN 13.11.2019. GODINE IZNOSI :

113.300,00 odnosno 15.250,00 €

Samobor, 13.11.2019. godine

IZRADIO :
Natko Gaberc, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



SADRŽAJ

1. UVOD	3
1.1. Rješenje o postavljenju	3
1.2. Izjava	5
1.3. Korištena literatura	6
1.4. Zadatak.....	6
2. OČEVID.....	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)	8
2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.2.1. Obilježja okolnih nekretnina	8
2.3. Predmet procjene	8
2.3.1. Dokumentacija	8
2.4. Fotodokumentacija	9
2.5. Kakvoća nekretnine	9
2.5.1. Zemljišno knjižno i katastrasko stanje	9
2.5.2. Građevinsko zemljište.....	9
2.6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	10
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	12
3.1. Odabir metode i obrazloženje	12
3.2. Procjena vrijednosti zemljišta	12
4. ZAKLJUČAK.....	15
5. PRILOZI..	16



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
Velika Gorica, Ulica Hrvatske bratske zajednice 1
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-363/17-4
Velika Gorica, 12. srpnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Natka Gaberca, dipl. ing. građ. za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, dana 12. srpnja 2017.

r i j e š i o j e

Natko Gaberc, dipl. ing. građ., OIB: 24818481328, iz Samobora, Vladimira Nazora 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Natko Gaberc, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, policu osiguranja, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, popis izvršenih vještačenja iz prethodnog mandata i potvrdu o stručnom usavršavanju.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva imenovan stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-92/13 od 12. srpnja 2013. na vrijeme od četiri godine, obavljao je vještačenja i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 - dalje Pravilnik), iz kojih podataka je vidljivo da nema zapreka koje bi sprečavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci.



Predsjednik suda

Vitomir Boić

O tome obavijest:

1. Natko Gaberc
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

1.2. IZJAVA

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.

Usluga koju sam pružio kao sudski vještak Natko Gaberc, je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelovao sam kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal, ugovori i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Čuvati ću ove podatke još najmanje deset godina.

Moja procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja naručitelja u svoju listu klijenata. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Natko Gaberc, dipl.ing. građ.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



1.3. KORIŠTENA LITERATURA

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/2015)
- PPU Općine Veliko Trgovišće (Službeni glasnik)
- Zemljišno knjižno stanje
- Katastarsko stanje

1.4. ZADATAK

1.4.1. Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan vrednovanja je odabran: 13. 11. 2019. godine.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan kakvoće je odabran: 13.11.2019. godine.

Naručitelj, AUTO-CITY d.o.o. u stečaju, Veliko Trgovišće, Dubrovčan 17/D, za osobne potrebe naručitelja.



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> (13.11.2019.)

Slika 1. Lokacija na k.č.br. 2868 i 2869/1 k.o. Dubrovčan

142 Na zahtjev naručitelja AUTO-CITY d.o.o. u stečaju, Veliko Trgovišće, Dubrovčan 17/D, potpisani vještak izvršio je očevid na licu mjesta glede izrade procjenidbenog elaborata za potrebe naručitelja.

Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvođeno je na temelju pregleda nekretnine i podataka od naručitelja.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršio sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.4.3. Primijenjena valuta: Kn i € , na dan procjene (13.11.2019.) 1 € = 7,432359Kn

1.4.4. Metode procjene :

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji i podacima uzetim na očevidu.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, poredbenom metodom i / ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentnu nekretninu.

2. OČEVID

Očevidom na licu mjesta, zatekao sam slijedeće:

2.1. LOKACIJA NEKRETNINE: k.č.br. 2868 i 2869/1 k.o. Dubrovčan

2.1.1. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) - Veliko Trgovišće je naseljeno mjesto i istoimena općina u Hrvatskom Zagorju. Pripada Krapinsko-zagorskoj županiji. Prvi put u pisanim dokumentima spominje se 1501. godine. Nalazili su se posjedi grofova Erdödy iz Novih Dvora Klanječkih.

2.1.2. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija) – zemljišta se nalaze u naselju Dubrovčan u općini Veliko Trgovišće, uz javnu gradsku prometnicu s infrastrukturom.

2.2. VRSTA I STANJE NEKRETNINE - zemljišta na k.č.br. 2868 i 2869/1 k.o. Dubrovčan čine zemljišta prema prostornom planu uređenja Općine Veliko Trgovišće unutar građevinskog područja naselja.

2.2.1. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNOSTI

Na okolnim zemljištima nalaze se zemljišta iste ili slične namjene, prometnice, obiteljske i stambeno poslovne zgrade.

2.3. PREDMET PROCJENE

Prema Zadatku Naručitelja zemljište površine 2.349 m² na k.č.br. 2868 k.o. Dubrovčan i zemljište površine 633 m² na k.č.br. 2869/1 k.o. Dubrovčan koji čini zemljište prema prostornom planu uređenja Općine Veliko Trgovišće unutar građevinskog područja naselja, K-namjene, I. Kategorije, u naravi livada, u vlasništvu AUTO-CITY d.o.o. u stečaju, Veliko Trgovišće, Dubrovčan 17/D.

2.3.1 DOKUMENTACIJA

- Z. k. ul. Br. 2394 k.o. Dubrovčan (neslužbena kopija)
- Posjedovni list

2.4. FOTO DOKUMENTACIJA



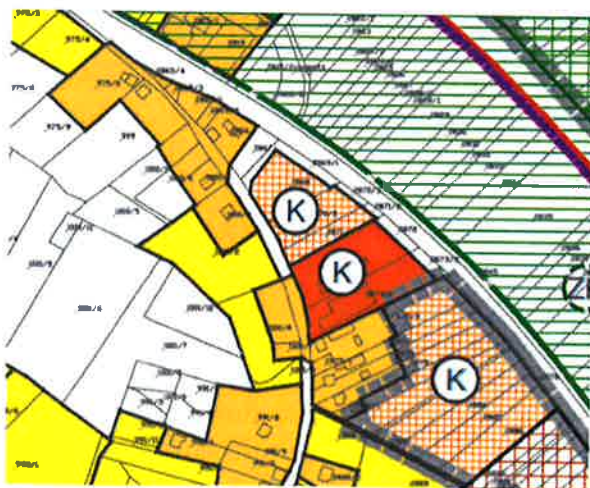
2.5. KAKVOĆA NEKRETNINE

2.5.1. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje

Predmetne nekretnine upisane su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, zemljišno knjižni odjel Zabok u z.k. uložak 2394 k.o. Dubrovčan. U zk.ul. 2394 k.o. Dubrovčan na k.č.br. 2868 k.o. Dubrovčan upisano je Neplodno ukupne površine 653 čhv, odnosno 2.349 m², a na k.č.br. 2869/1 k.o. Dubrovčan upisano je Neplodno ukupne površine 633 m². Ne postoji odstupanje u ukupnoj površini između zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja. Tereta nema.

2.5.2. Zemljište

Predmetna zemljišta nalaze se prema PPU-u Općine Trgovišće unutar građevinskog područja naselja, K namjene te u koridoru prometnice, prethodni učinak unutar građevinskog područja. Predmetna zemljište spadaju u 1. kategoriju zemljišta, sukladno Članku 10. Pravilnika.



Slika 2. PPU Općine Veliko Trgovišće,

<https://veliko-trgovisce.hr/>

2.6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

2.6.1. Gospodarsko stanje u RH

Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Procjenjuje se da je u 2017. rast realnog BDP-a i dalje iznosio 3,2 % nakon što je 2016. zabilježeno znatno ubrzanje rasta. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta zahvaljujući ponovnom rastu plaća, stalnom rastu zaposlenosti i visokompovjerenju potrošača. Bilježi se i oporavak ulaganja iako je sporiji nego što se predviđalo. Kad je riječ o vanjskoj poziciji gospodarstva, izvoz se povećao zahvaljujući velikoj globalnoj potražnji i daljnjim povećanjima tržišnih udjela, no procjenjuje se da je s time povezani rast uvoza robe imao neznatan negativni utjecaj na doprinos neto izvoza rastu u 2017. godini. U 2018. i 2019. godini predviđa se intenzivniji rast ulaganja nakon što se otklone neizvjesnosti povezane s restrukturiranjem Agrokora i povećanja korištenje financijskih sredstava EU. Predviđa se nastavak dobrih rezultata u izvozu, dok će uvoz u velikoj mjeri ovisiti o doprinosu neto izvoza rastu. Zahvaljujući svojoj stabilnoj ekspanziji turizam otvara mogućnosti za zapošljavanje i rast. Međutim, da bi taj sektor postao glavni pokretač kontinuiranog gospodarskog rasta, potrebno je suočiti se s izazovima planiranju politika koji uključuju predviđanje i reagiranje na sve veću i raznolikiju potražnju u turizmu. Općenito se procjenjuje da će se u 2018. realni BDP povećati za 2,8 % te za dodatnih 2,7 % u 2019.

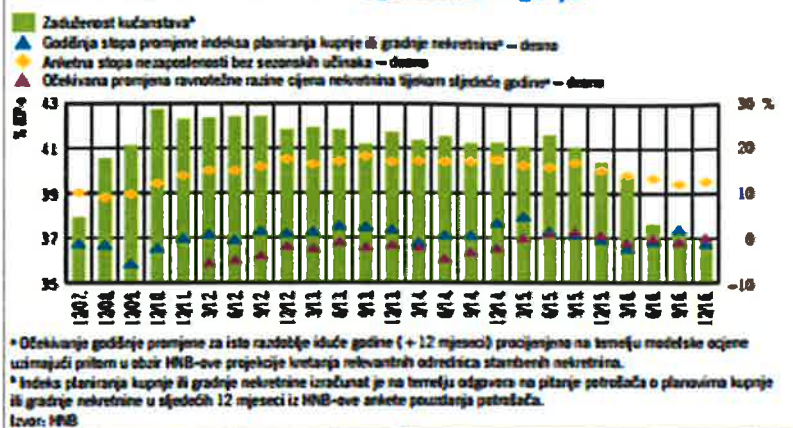
(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g.)

2.6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine:

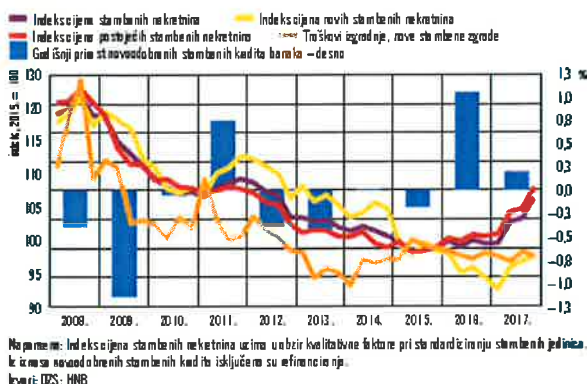
"Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim. Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni (Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.) i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

Slika 4.2. Unatoč pozitivnim kretanjima na tržištu rada, kućanstva se nastavljaju suzdržavati od dugoročnih ulaganja

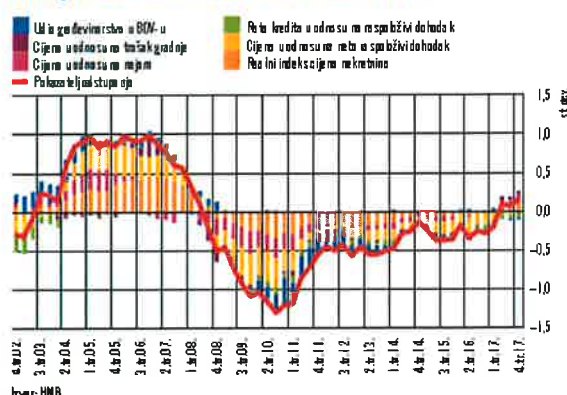


"Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope."

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.

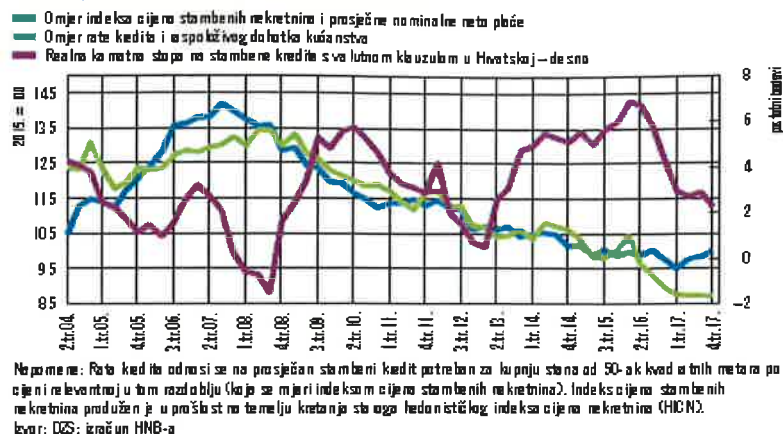


Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razne temeljene na makroekonomskim fundamentima



"Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohoda kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti¹⁰ (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja."

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19/2018., HNB, www.hnb.hr, (24.03.2019.)

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Obzirom na vrstu nekretnina i njihove specifičnosti u ovoj procjeni korištena je **poredbena metoda procjene**.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Izvor: eNekretnine.

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

3.2.1. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA I ISKLJUČIVANJE NETIPIČNIH IZNOSA

Analizom oblika, veličine, položaja, kategorije i postignute kupoprodajne cijene (zemljišta), odabrane su nekretnine, odnosno transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost u odnosu na procjenjivanu nekretninu. Procjenjivano zemljište spada u I. Kategoriju zemljišta sukladno Članku 10. Pravilnika.

3.2.2. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN PRIVREM. POREDBENE VRIJEDNOSTI

Nakon provedene analize podataka iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz baze eNekretnine, u daljnji izračun moguće je ući s tri transakcije poredbenih nekretnina koje ujedno predstavljaju minimum koji je dopušten odredbom čl. 24. st. 1 Zakona.

S obzirom da u okruženju nema transakcija iste namjene, korištena su građevinska zemljišta slične namjene iz okruženja te nije provedeno dodatno interkvalitativno izjednačavanje.

Stoga će se u okviru statističke obrade i izračuna provesti međuvremensko izjednačenje sukladno odredbi čl. 4. st.1. podst. 18., budući da se ne raspolaže indeksnim nizovima za cijene zemljišta, međuvremensko izjednačenje provesti će se pomoću Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.


"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3.					
Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora
1.	Dubrovčan	891/9	503	114,12	20.7.2016
2.	Dubrovčan	891/6	28,66	34,89	16.5.2019
3.	Dubrovčan	345/10	500	20	24.09.2018.
4.	Dubrovčan	294/24/14	1.033	33,88	10.8.2017
5.	Veliko Trgovišće	2450/1	654	42,3	19.9.2017

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcija br. 1: previsoka cijena

Transakcija br. 3: preniska cijena

3.2.3. MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

 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
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

Izvor: www.dzs.hr (13.11.2019.)

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) - Članak 6. i 7. Pravilnika

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 13. 11. 2019. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvreme nski izjednačena cijena
1.	Dubrovčan	891/6	28,66	34,89	16.5.2019	102,24	102,2	1,00	35
2.	Dubrovčan	294/24/14	1033	33,88	10.8.2017	100,2	102,2	1,02	35
3.	Veliko Trgovišće	2450/1	654	42,3	19.9.2017	100,2	102,2	1,02	43

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u %
1.	Dubrovčan	891/6	28,66	16.5.2019	34,89	35	35	8,18%
2.	Dubrovčan	294/24/14	1033	10.8.2017	33,88	35	35	9,03%
5.	Veliko Trgovišće	2450/1	654	19.9.2017	42,3	43	43	-13,58%

Prosjek (medijan):	38
--------------------	-----------

Vrijednost zemljišta na k.č.br. 2868 k.o. Dubrovčan:

$$2.349 \text{ m}^2 \times 38,00 \text{ kn/m}^2 = 89.262,00 \text{ kn.}$$

Vrijednost zemljišta na k.č.br. 2869/1 k.o. Dubrovčan:

$$633 \text{ m}^2 \times 38,00 \text{ kn/m}^2 = 24.054,00 \text{ kn.}$$

4. ZAKLJUČAK

4.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine, zemljišta na k.č.br. 2868 k.o. Dubrovčan, Neplodno, ukupne površine 653 čhv, odnosno 2.349 m² i k.č.br. 2869/1 k.o. Dubrovčan, Neplodno, ukupne površine 633 m², upisano u z.k. uložak 2394 k.o. Dubrovčan koje su bile predmetom procjene (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene metode) iznosi

113.300,00 odnosno 15.250,00 €


 IZRADIO :
 Natko Gaberc, dipl.ing.građ.
 Sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

5. PRILOZI

- Z. k. ul. Br. 2394 k.o. Dubrovčan (neslužbena kopija)
- Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK

Stanje na dan: 13.11.2019. 00:33

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 334367, DUBROVČAN

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2394

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6246/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2868	NEPLODNO		653	2349	
2.	2869/1	NEPLODNO			633	
		UKUPNO:		653	2982	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 AUTO-CITY D.O.O., DUBROVČAN 17-D	
1.2	Zaprimljeno 31.05.2019.g. pod brojem Z-6246/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ ST-6053/16-22 27.05.2019	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.11.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.11.2019. 00:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBROVČAN (Mbr. 334367)

Posjedovni list: 1215

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"AUTO-CITY" D.O.O., DUBROVČAN 17/D	61483863077

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
		2868	IZA NADVOŽNJAKA	2349	10		
			NPL.NEPOZN.	2349			
		2869/1	IZA NADVOŽNJAKA	633	10		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	633			
Ukupna površina katastarskih čestica				2982			

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

