

Mišljenje

Zadatak

Zatražena je izrada mišljenja o vrijednosti:

k.č. 713/4 k.o. Andraševac

Općinski sud u Zlataru

Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica

Identifikacija

Zemljišne knjige i katastar nisu usklađeni.

Službena identifikacija čestica i plan zemljišnoknjižnih čestica nije dostavljen te nije moguće odrediti točan položaj čestice.

Prema identifikaciji dostupnoj na službenim stranicama Državne geodetske uprave, k.č. 713/4 k.o. Andraševac (stara izmjera) dio je k.č. 5398 k.o. Donja Stubica (nova izmjera)

zemljišne knjige			
k.č.	k.o.	Oznaka zemljišta	ukupna površina
713/4	Andraševac	livada pustoš-vrbina	263 m2
UKUPNO			263 m2

katastar			
k.č.	k.o.	Način uporabe	ukupna površina
5398 (dio)	Donja Stubica	potok	99.166 m2
UKUPNO			99.166 m2

Odabir metode procjene

Za izračun tržišne vrijednosti odabire se poredbena metoda.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja

Podaci o cijenama zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Izračun tržišne vrijednosti

Obilježja procjenjivane nekretnine					
k.č.	Datum vrednovanja	Površina	Namjena	Kategorija	
713/4 k.o. Andraševac	12.10.2022	263 m ²	P	IV	

Poredbene nekretnine						
Redni broj	Lokacija	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena	Kupoprodajna cijena kn/m ²
1	Donja Stubica	1516958	14.07.2021	194,40 m ²	1.000,00 kn	5,14
2	Donja Stubica	1416568	31.03.2021	215,80 m ²	1.000,00 kn	4,63
3	Donja Stubica	1422489	26.03.2021	543,10 m ²	2.000,00 kn	3,68

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²
1	Donja Stubica	14.07.2021	5,14	140,8	122,62	1,15	5,91
2	Donja Stubica	31.03.2021	4,63		115,71	1,22	5,64
3	Donja Stubica	26.03.2021	3,68		115,71	1,22	4,48

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²	kategorija	površina	mjera građevinskog zemljišta	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena kn/m ²
1	Donja Stubica	5,91	0%	0%	0%	0%	5,91
2	Donja Stubica	5,64	0%	0%	0%	0%	5,64
3	Donja Stubica	4,48	0%	0%	0%	0%	4,48

Srednja vrijednost kn/m²	5,34
--	-------------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena kn/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	5,91	0,56	11%	0,56	0,32	prihvatljivo	prihvatljivo
2	5,64	0,30	6%	0,30	0,09	prihvatljivo	prihvatljivo
3	4,48	-0,86	-16%	0,86	0,74	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena	5,34
Standardna devijacija	0,62
Dvostruka standardna devijacija	1,24
Prosječno apsolutno odstupanje	0,57

Tržišna vrijednost	263 m ²	x	5,34 kn/m ²	=	1.404,99 kn
					186,75 €

Tržišna vrijednost (zaokruženo)	1.400,00 kn
	186,00 €

Srednji tečaj HNB-a na dan	12.10.2022	1 EUR =	7,523265 kn
----------------------------	------------	---------	-------------

Posebne pretpostavke

Obzirom da nije moguće odrediti točan položaj čestice, pretpostavlja se da je predmetna k.č. 713/4 k.o. Andraševac dio potoka, sukladno identifikaciji i načinu uporabe prema upisu u posjedovnom listu.

Zaključak

Predmetna čestica je dio potoka te se pretpostavlja da postoji ograničen broj zainteresiranih kupaca, a kao najvjerojatniji se nameće "Vodoprivreda-Zagorje" d.o.o., upisana kao posjednik.

Tržišna vrijednost na dan 12.10.2022. (zaokruženo): 1.400,00 kn (186 €).

I. Borović Milašinović



Iva Borović Milašinović d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti
Sprengnetter d.o.o.

U Zagrebu 12.10.2022.

Dokumentacija

Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL DONJA STUBICA
Stanje na dan: 12.10.2022. 09:58

Katastarska općina: 304735, ANDRA ŠEVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3472/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5871

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	713/4	LIVADA PUSTOŠ-VRBINA			263	
		UKUPNO:			263	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
1.2	Zaprimljeno 19.01.2022.g. pod brojem Z-591/2022 Prvenstveni red upisa: Z-1569/2014 Zaprimljeno 02.10.2014. broj Z-1569/14 Na temelju Zaključka Trgovačkog suda u Zagrebu br. ST-1693/2013 od 17. rujna 2014. god. i rješenja istog suda br.St-1693/2013 od 02. srpnja 2014. god. zabilježuje se otvaranja stečajnog postupka na nekretninama stečajnog dužnika VILINSKE POLJANE d.o.o.	
1.3	Zaprimljeno 23.03.2022.g. pod brojem Z-3472/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, BR. ST-1693/2013-381 OD 17.01.2022.G. I RJEŠENJE O ISPRAVKU TOG RJEŠENJA, BR. ST-1693/2013-420 OD 21.03.2022.G., zabilježuje se gornje rješenje kojim se određuje prodaja navedenih nekretnina u stečajnom postupku	na 1 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 19.01.2022.g. pod brojem Z-591/2022 Prvenstveni red upisa: Z-378/2009 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 09.03.2009. broj Z-378/09 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Ugovora o kratkoročnom deviznom kreditu od 04. ožujka 2009. reg.broj 2016 koji je solemniziran po javnom bilježniku Seniji Škrinjar iz Zagreba, Vlačka 103 pod br. Ov. 874/09. uknjižuje se pravo zaloge na teret nekretnina u A radi osiguranja kredita u iznosu od milijunstoću EURA, uvećano za ugovorenu redovnu kamatu po stopi od 11% godišnje, promjenjivu, zatezne kamate, naknade i ostale troškove po kreditu, za korist:	1.100.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U ZK UL.BR. 403 K. O. D. STUBICA

Zemljišnoknjižni Izvadak (datum i vrijeme izrade)

12.10.2022. 10:02:40

Stranica: 1

Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DONJA
STUBICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.10.2022. 10:03

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJA STUBICA (Mbr. 304743)

Posjedovni list: 2512

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"VODOPRIVREDA-ZAGORJE" D.O.O., MILČIČEVA ULICA 8, 49290 KLANJEC, HRVATSKA	18069115669

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
		290	MESEČAJ	281	9		
			POTOK	281			
		5397	TOPLIČINA	20386	12		
			POTOK	20386			
		5398	TOPLIČINA	99166	1		
			POTOK	99166			
		5399	TOPLIČINA	9236	5		
			POTOK	9236			
		5400/1	VIDAK	18956	15		
			POTOK	18956			
		5400/2	VIDAK	267	15		
			POTOK	267			
		5400/3	VIDAK	19	15		
			POTOK	19			
		5400/4	VIDAK	508	15		
			POTOK	508			
		5400/5	VIDAK	70	15		
			POTOK	70			
		5400/6	VIDAK	662	15		
			POTOK	662			
		5400/7	VIDAK	35	15		
			POTOK	35			
		5400/8	VIDAK	14	15		
			POTOK	14			

Identifikacija

Katastarska općina
304743, DONJA STUBICA

☆

Broj katastarske čestice
5398

Adresa katastarske čestice
TOPLIČINA

📍

Površina katastarske čestice/m2
99166

Posjedovni list
2512

[Pregledaj](#)

👁️ Street view

👤

📍 Identifikacija čestice

—

Glavna knjiga
Broj k.č.
Broj ZK uloška

ANDRAŠEVEC
712/2
5216

[Pregledaj](#)

Glavna knjiga
Broj k.č.
Broj ZK uloška

ANDRAŠEVEC
713/4
5871

[Pregledaj](#)

Katastarski plan

