

Broj elaborata: 22-2021.
U Zaboku, 20. ožujka 2021.

PROCJEMBENI ELABORAT POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE



Nekretnina: **POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE**

Lokacija: **10370 BRCKOVLJANI, Božjakovečka ulica br. 8.
k.č.br. 3815, k.č.br. 3816; k.o. Brckovljani,**

Naručitelj: **BOGDAN DABINOVIĆ,
49240 DONJA STUBICA, Ivana Peštaja 1A.**



Izradio:

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnosti



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-814/17
Zagreb, 11. travnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zvonka Benjaka, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Zvonko Benjak, dipl.ing.grad. iz Zaboka, Pavlovec Zabočki 119a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Zvonko Benjak, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Zvonko Benjak
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. OPĆENITO

Naručitelj elaborata: BOGDAN DABINOVIĆ,
49240 DONJA STUBICA, Ivana Peštaja 1A.

Datum kakvoće: 15.03.2021.godine

Datum vrednovanja: 20.03.2021.godine

Predmet procjene: 10370 BRCKOVLJANI, Božjakovečka ulica br. 8.
k.č.br. 3815, k.č.br. 3816; k.o. Brckovljani,

Svrha procjene: za potrebe stečajnog postupka

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

a/ Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
Zakon o gradnji	(N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(N.N. 86/12, 143/13 i 65/17)

b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(N.N. 59/10)

C/ Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

d/ Ostali propisi

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)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (N.N. 48/14, 150/14, 133/15)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

e/ Literatura

Ulhir, Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina

f/ Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Usluga pružena od strane procjenitelja obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilniku metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Potvrđujemo da Procjenitelj 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.

Procjenitelj djeluje kao neovisna stranka te njegova naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Procjenitelj:

Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Prilikom izrade ovog elaborata korišteni su javno dostupni podaci iz zemljišne knjige i katastra zemljišta. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su tvrdnje vlasnika ili po njemu delegiranih osoba valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim izrađene bilo kakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Predpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću.

Također je utvrđeno da postoje sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnost za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim postavkama i važe jedino za navedenu nekretninu.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći nalaz i mišljenje:

2. IDENTIFIKACIJA

Općinski sud: Općinski sud u Sesvetama, zemljišno knjižni odjel Dugo Selo,
Z.K. izvadak: E-izvadak od 18.03.2021.
Katastarska općina: Brckovljani,
Vlasnik: LEVANTE OSAM d.o.o., BOŽJAKOVINA, Božjakovečka 8, OIB 54526530020
Teret: ima teret prema upisu u zemljišne knjige

Z.K.UL. BROJ: a/ 3892

Čestica: 3815
Opis nekretnine: **ANDRILOVEČKA CESTA** **8710 m2**
Dvorište 6701 m2
Dvorište 145 m2
gospodarska zgrada, Andrilovečka c. 71 m2
gospodarska zgrada, Andrilovečka c. 20 m2
stambena zgrada, Andrilovečka c. 482 m2
poslovna zgrada, Andrilovečka c. 954 m2
gospodarska zgrada, Andrilovečka c. 337 m2
Površina parcele: m2 **8710**

Z.K.UL. BROJ: b/ 3809

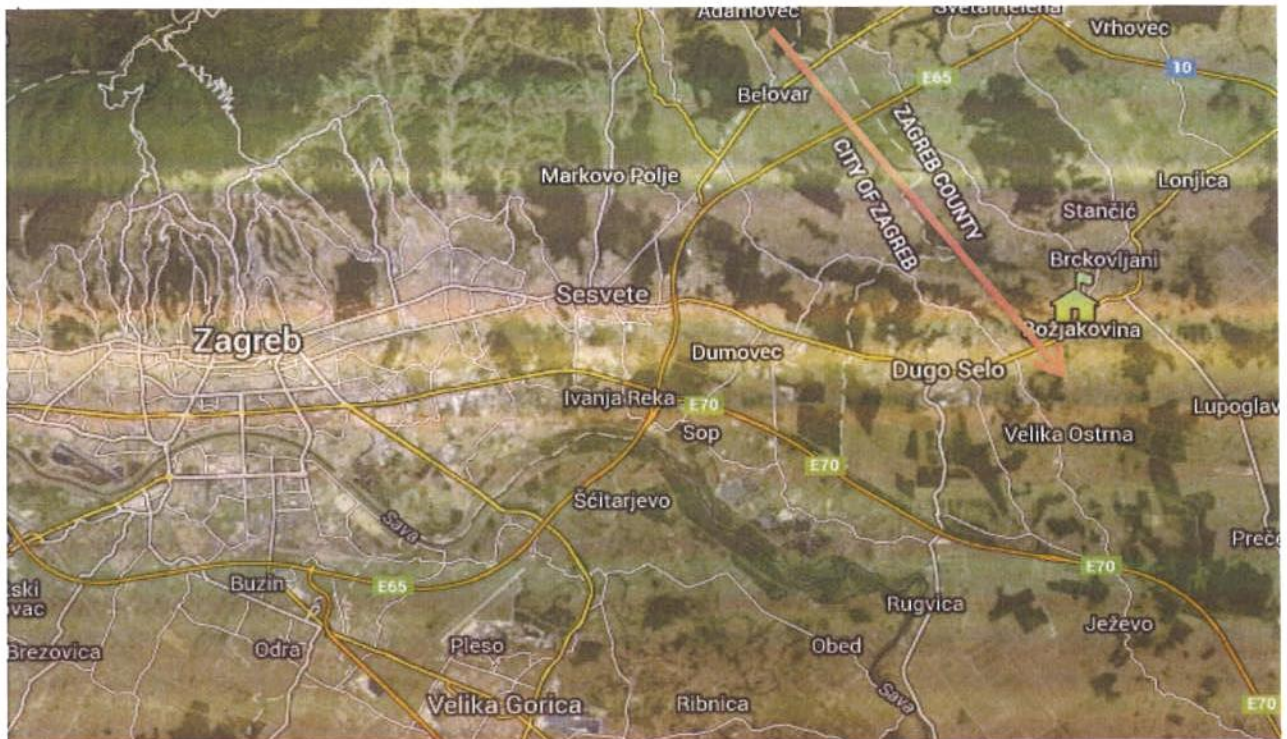
Čestica: 3816
Opis nekretnine: **ANDRILOVEČKA CESTA** **66 m2**
izgrađeno zemljište 33 m2
Dvorište 33 m2
Površina parcele: m2 **66**

Opis lokacije: Nekretnina je locirana na području Općine Brckovljani, u zapadnom dijelu naselja Brckovljani te je udaljena od glavne mjesne ulice (Zagrebačka ulica) cca 200 m. Nalazi se unutar lokaliteta poljoprivrednog kompleksa Božjakovina, uz nerazvrstanu mjesnu asfaltiranu ulicu. Pristup je sa zapadne strane. Lokacija je u mirnom okruženju gospodarskih objekata i uz lokaciju bivših objekata farme nesilica. U neposrednoj blizini je i dvorac i posjed Božjakovina.

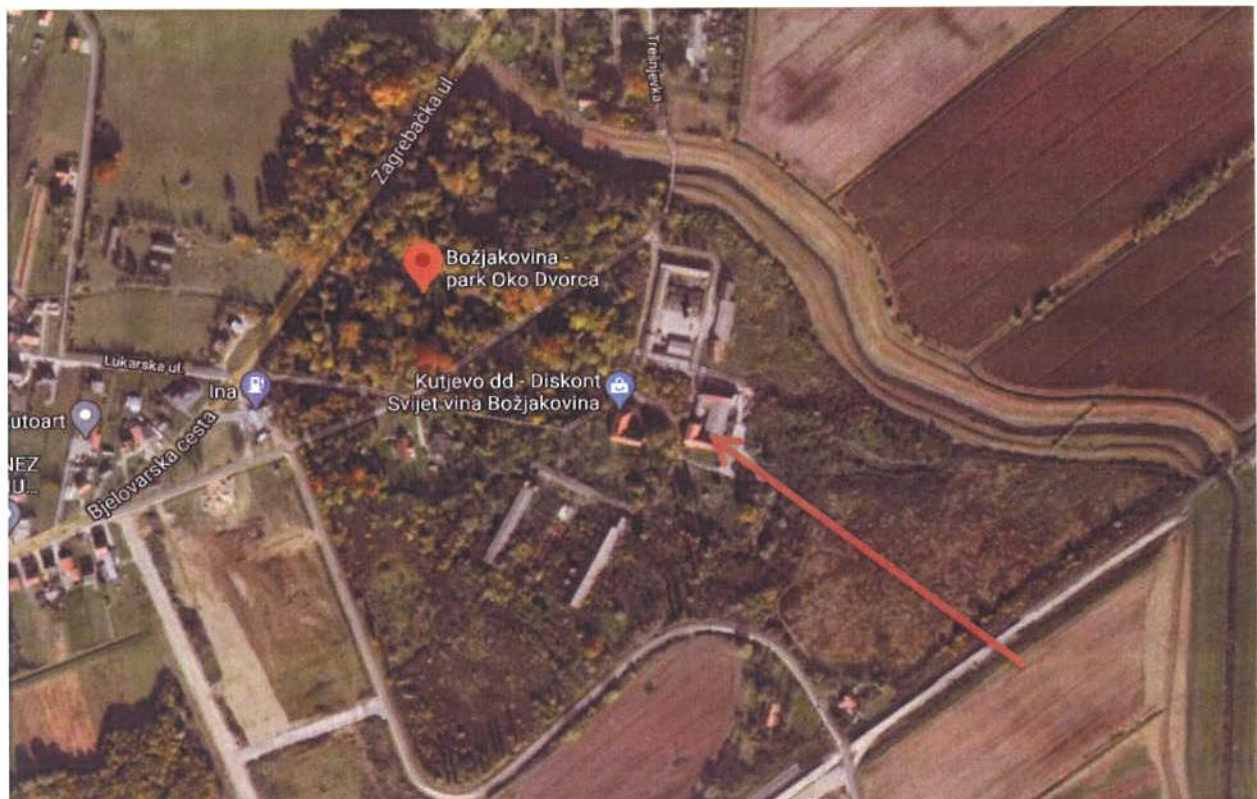
Lokacija je ograđena betonskim stupovima i pletivom. Dio prometnica je asfaltiran a dio nasipan kamenim materijalom.

Legalitet: Na lokaciji je izgrađena zgrada koja je ranije služila kao sortirnica jaja, skladište te uredi za potrebe farme nesilica sa pomoćnim prostorijama. Za zgradu nije predložen dokaz o legalnosti, ali se zgrada može, temeljem čl. 184. Zakona o gradnji, smatrati legalnom, budući je izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

Makro lokacija:



Mikro lokacija:



3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

3.1. Opći uvjeti - gospodarsko stanje RH

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

Niske kamatne stope banaka na oročena sredstva upućuju stanovništvo na ulaganje u nekretnine i njihovo stavljanje u najam, stoga je pad u nekretninskom poslovanju manji od očekivanog s obzirom na ukupno stanje gospodarstva u RH.

3.2. Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN indeks u prethodnih godinu dana je ostao na istoj razini i usporava posljednjih mjeseci, tako da je u odnosu na početak godine manji za 2,86 %. Optimizam, koji je bio realan na početku godine je, zbog korona krize, nestao i bilježimo pad cijena nekretnina nakon prvog kvartala ove godine.

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza i nastavlja se, kao posljedica drugog vala epidemije i porasta broja zaraženih.

BN indeks je u travnju mjesecu 2020 iznosio 201,80, a u studenom je pao na 195,60. (pad od 3,10%).

Dijelom se ukupna slika tržišta nekretnina nešto poboljšala u rujnu i listopadu, zahvaljujući jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Evidentan je pad realiziranih nekretninskih transakcija, velikim dijelom i zbog nemogućnosti dolaska stranaca u RH, oni čine većinu stjecatelja u priobalnom području.

I dalje je evidentna je razlika između traženih i realiziranih cijena na tržištu, a prodavatelji se teško odlučuju za smanjenje cijene.

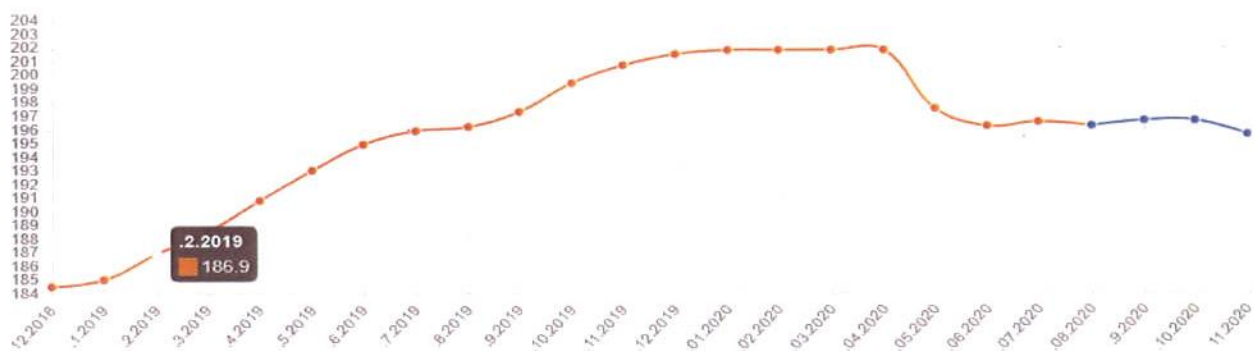
Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim nekretninama u Zagrebu, to su one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

Corona virusa se osjeća na tržištu nekretnina i u ovom trenutku je smanjen interes za kupnju nekretnina s time da se prave posljedice pandemije na tržište nekretnina još ne mogu sagledati, ali se očekuje još veći pad u realizaciji prodaje nekretnina.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 08/2020

196,2

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-0,13%

Promjena u odnosu na godinu dana

0,00%

U odnosu na početak godine

-2,86%

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

4. GEOMETRIJSKI PODACI

Na lokaciji je izgrađen proizvodno poslovni objekt koji je građen u nekoliko faza. Osnovu čine dva starija jednokatna objekta koji su međusobno povezani uredskim dijelom i sortirnicom jaja.

4.1. OBJEKTI

Prostorija	Površina m ²	Koef. obračuna	Površina m ²
a/ spojni objekti starih zgrada			
natkriveni ulaz	40,93	0,75	30,70 m ²
natkriveni prolaz	5,14	0,25	1,29 m ²
sanitarije na ulazu	18,76	0,25	4,69 m ²
hladnjača	205,54	1,00	205,54 m ²
sortirnica jaja	429,31	1,00	429,31 m ²
sanitarije radnici	11,67	1,00	11,67 m ²
hodnik sanitarija	16,00	1,00	16,00 m ²
garderoba 1	7,67	1,00	7,67 m ²
garderoba 2	13,83	1,00	13,83 m ²
kuhinja čajna	12,41	1,00	12,41 m ²
hodnik 2	3,64	1,00	3,64 m ²
hodnik ureda	24,67	1,00	24,67 m ²
WC ureda	2,30	1,00	2,30 m ²
ured 1	16,52	1,00	16,52 m ²
ured 2	18,54	1,00	18,54 m ²
ured 3	11,92	1,00	11,92 m ²
ured 4	18,33	1,00	18,33 m ²
ured 5	18,17	1,00	18,17 m ²
UKUPNO:		=	847,19 m²

Neto građevinska površina **847,19 m²**

Brutto građevinska površina (BGP) = **930,27 m²**

Volumen objekta (V) = **4307,60 m³**

b/ staro skladište i kotlovnica sjeverno

skladište prizemno	226,02	1,00	226,02 m ²
kotlovnica i radionica	56,61	1,00	56,61 m ²
utovarna rampa	16,68	0,25	4,17 m ²
kat	287,15	0,35	100,50 m ²
UKUPNO:	586,46		387,30 m²

Neto građevinska površina **387,30 m²**

Brutto građevinska površina (BGP) = **661,40 m²**

Volumen objekta (V) = **2721,65 m³**

Prostorija	Površina m2	Koef. obračuna	Površina m2
------------	----------------	-------------------	----------------

c/ jednokatna zgrada - melanžirnica - južno

prizemlje

skladište prizemno	182,57	1,00	182,57 m ²
hodnik 1	15,52	1,00	15,52 m ²
sudoperi	18,13	1,00	18,13 m ²
hodnik 2	16,38	1,00	16,38 m ²
hladnjača	36,97	1,00	36,97 m ²
velika hala	80,90	1,00	80,90 m ²
spojni hodnik	48,15	1,00	48,15 m ²

kat

kat - ured veliki	170,81	1,00	170,81 m ²
hodnik 2	16,00	1,00	16,00 m ²
ured 1	37,08	1,00	37,08 m ²
ured 2	29,33	1,00	29,33 m ²
ured 3	49,38	1,00	49,38 m ²
ured 4	16,08	1,00	16,08 m ²
ured 5	22,17	1,00	22,17 m ²
ured 6	16,79	1,00	16,79 m ²
ured 7	16,00	1,00	16,00 m ²
stube	15,10	1,00	15,10 m ²
sanitarije	9,68	1,00	9,68 m ²

UKUPNO: = **797,04 m²**

Neto građevinska površina **797,04 m2**

Brutto građevinska površina (BGP) = **964,00 m2**

Volumen objekta (V) = **5061,00 m3**

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VELIČINA

Neto građevinska površina **2031,54 m2**

Brutto građevinska površina (BGP) = **2555,67 m2**

Volumen objekta (V) = **12090,25 m3**

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

5.1. Općenito:

Na lokaciji je izgrađen proizvodno poslovni objekt koji je građen u nekoliko faza. Osnovu čine dva starija jednokatna objekta koji su međusobno povezani uredskim dijelom i sortirnicom jaja.

Osnovne zgrade - sjeverna i juža, izgrađene su oko 1930 godine, dok su zgrade koje ih povezuju izgrađene oko 1948 godine.

Zgrade su u lošem stanju, devastirane, duže vrijeme se ne koriste.

5.2. Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena
telefon	-	nije priključen
el. struja	-	nije priključena
plin	-	nije priključen

5.3. a/ Objekt - - spojni objekt starih zgrada

godina gradnje	1948 1990. godine adaptacija
katnost	prizemlje
položaj	spojna zgrada sjevernog i južnog objekta, cca 4,0 km od Dugog Sela, u blizini dvorca Božjakovina, unutar kompleksa Božjakovina,
Temelji	betonski trakasti temelji,
Nosiva konstr.	puna opeka debljine 25 cm i 38 cm,
Međukatna konstr.	uredi i sanitarije: montažna, drvena, podgled daska, trstika i žbuka, sortirnica: drvena podgled lamperija, sve dotrajalo,
Krovn k. + pokrov	drveno, pokrov valoviti salonit, sve dotrajalo, dio krova je urušen,
Limarija	pocinčana,
Pročelje	obična žbuka, fino zaribana, fasadna boja,
Vanjska stolarija:	uredski dio PVC, devastirano, oštećeno, dio izvađen, otuđen,
Unutarnja vrata	drvena, ličena, dio demontiran, otuđen,
Bravarija	metalna vrata ulaz, sortirnica,
Pregradni zidovi	opeka,
Obrada zidova	ožbukano, obojeno, keramika u sanitarijama, sve oštećeno, žbuka otpada zbog vlage,
Obrada stropova	uredski dio: trstika, ožbukano i obojeno, sortirnica: lamperija na drvenoj podkonstrukciji,
Obrada podova	teraco, keramika, tepisoni, sve dotrajalo, tepisoni izvađeni,
Grijanje	centralno, kotlovnica, radijatori demontirani, otuđeni, nije u funkciji,
Instalacije	struja, voda, grijanje, kanalizacija, sve devastirano,
Dodatne instalacije	nema
Stanje:	objekt je devastiran, u lošem stanju, krov dotrajavao, neodržavamo, nije u funkciji duže vrijeme.

b/ Objekt - - staro skladište i kotlovnica - sjeverno

godina gradnje	1030
katnost	prizemlje i kat
položaj	sjeverno krilo,
Temelji	betonski trakasti temelji,
Nosiva konstr.	puna opeka debljine 50 cm,
Međukatna konstr.	prizemlje: čelični profili i svodovi od pune opeke; kat: drveni grednik, veći dio demontiran - vidljivo krovšte,
Krovn k. + pokrov	drveno, pokrov crijep, obnovljeno prije cca 20 godina,
Limarija	pocinčana,
Pročelje	obična žbuka, fino zaribana, fasadna boja,
Vanjska stolarija:	metalna bravarija, oštećeno, dio demontiran, otuđen,
Unutarnja vrata	nema,
Bravarija	metalna vrata ulazna,
Pregradni zidovi	opeka,
Obrada zidova	ožbukano, obojeno, žbuka otpada zbog vlage,
Obrada stropova	prizemlje obojeno, kat nema stropa,
Obrada podova	prizemlje teraco, kat nema poda - vidljivi zidani svodovi i lukovi stropa prizemlja,
Grijanje	centralno, kotlovnica, nema radijatora u prizemlju, nije u funkciji,
Instalacije	struja, voda, grijanje, kanalizacija, sve devastirano,
Dodatne instalacije	nema
Stanje:	objekt je devastiran, u lošem stanju, krov dotrajavao, neodržavamo, nije u funkciji duže vrijeme.

c/ Objekt - - jednokatna zgrada i melanžirnica - južno

godina gradnje	1930	započela adaptacija prije cca 10 godina, nije dovršena,
katnost	prizemlje + kat	
položaj	južna zgrada unutar kompleksa,	
Temelji	betonski trakasti temelji,	
Nosiva konstr.	puna opeka debljine 65 cm,	
Međukatna konstr.	prizemlje: čelični profili i svodovi od pune opeke; kat: drveni grednik, spušteni stropovi - gips kartonski i Armstrong, sve devastirano,	
Krovn k. + pokrov	drveno, pokrov crijep, obnovljeno prije cca 20 godina,	
Limarija	pocinčana,	
Pročelje	obična žbuka, fino zaribana, fasadna boja, otpada zbog vlage u zidovima,	
Vanjska stolarija:	uredski dio PVC, devastirano, oštećeno, dio izvađen,	
Unutarnja vrata	prizemlje sve dotrajalo, oštećeno požarom; kat - nisu ugrađena,	
Bravarija	metalna vrata ulaz,	
Pregradni zidovi	prizemlje: opeka, a kat gips kartonske ploče, sve devastirano, dio opožaren	
Obrada zidova	ožbukano, obojeno, dio keramika, sve oštećeno, požarom ili vlagom,	
Obrada stropova	prizemlje sve opožareno, kat gips kartonski i Armstrong, sve devastirano,	

Obrada podova	teraco u prizemlju, kat glazura i keramika u sanitarijama,
Grijanje	centralno, kotlovnica, radijatori demontirani, otuđeni, nije u funkciji,
Instalacije	struja, voda, grijanje, kanalizacija, sve devastirano,
Dodatne instalacije	nema
Stanje:	objekt je devastiran, u lošem stanju, požar u prizemlju i na katu, sve neodržavamo, nije u funkciji duže vrijeme.

5.4. Način korištenja

Objekti su građeni kao poslovni - sortirnica jaja, skladišta, hladnjača, uredi sa pomoćnim prostorima i tako su se koristili. Objekt je napušten, devastiran, oštećen i ne koristi se duže vrijeme. Zgrada se može koristiti nakon cjelovite obnove.

5.5. Utrživost građevine

Zgrada se nalazi na lokaciji unutar kompleksa Božjakovina, kao dio bivšeg poljoprivrednog gospodarstva Božjakovina. Osnovne gospodarske zgrade na koje je vezan objekt (farme nesilica) su srušene i zgrada nema funkcije. Mala je vjerojatnost stavljanja zgrade u funkciju - nema potražnje za sličnim objektima. Zgrade su starije, neodržavane, devastirane, specifične namjene, sa potencijalno malim krugom kupaca. Utrživost je otežana zbog navedenih razloga. Moguća prodaja zbog zemljišta.

5.6. Mogućnost prenamjene

Zgrada se može prenamijeniti u radionicu bilo kojeg tipa ili skladišni prostor. Prenamjena zahtijeva znatna financijska ulaganja u obnovu i prenamjenu. Prenamjena je malo vjerojatna.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina 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, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

približne vrijednosti zemljišta,
približne vrijednosti nekretnina,
pregledi tržišta nekretnina,
poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima :

- za potrebe određivanja cijene zemljišta koriste se podaci na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja E- nekretnine za zemljište na sličnim lokacijama. (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrada) koristiti ćemo troškovnu metodu.

Razlog je krize tržišta nekretnina kao i cijelog gospodarstva, uslijed čega ne postoje usporedivi podaci o cijenama sličnih nekretnina. Objekt se ne koristi sukladno namjeni već dvije godine - dakle ne stvara prihode pa izračun prihodovnom metodom nije pogodan za procjenu vrijednosti.

Isto tako vještaku nisu poznati podaci o prodanim sličnim nekretninama sa istom ili sličnom djelatnošću pa se ne može primijeniti poredbena metoda.

6.2. Vrijednost zemljišta - određuje se poredbenom metodom

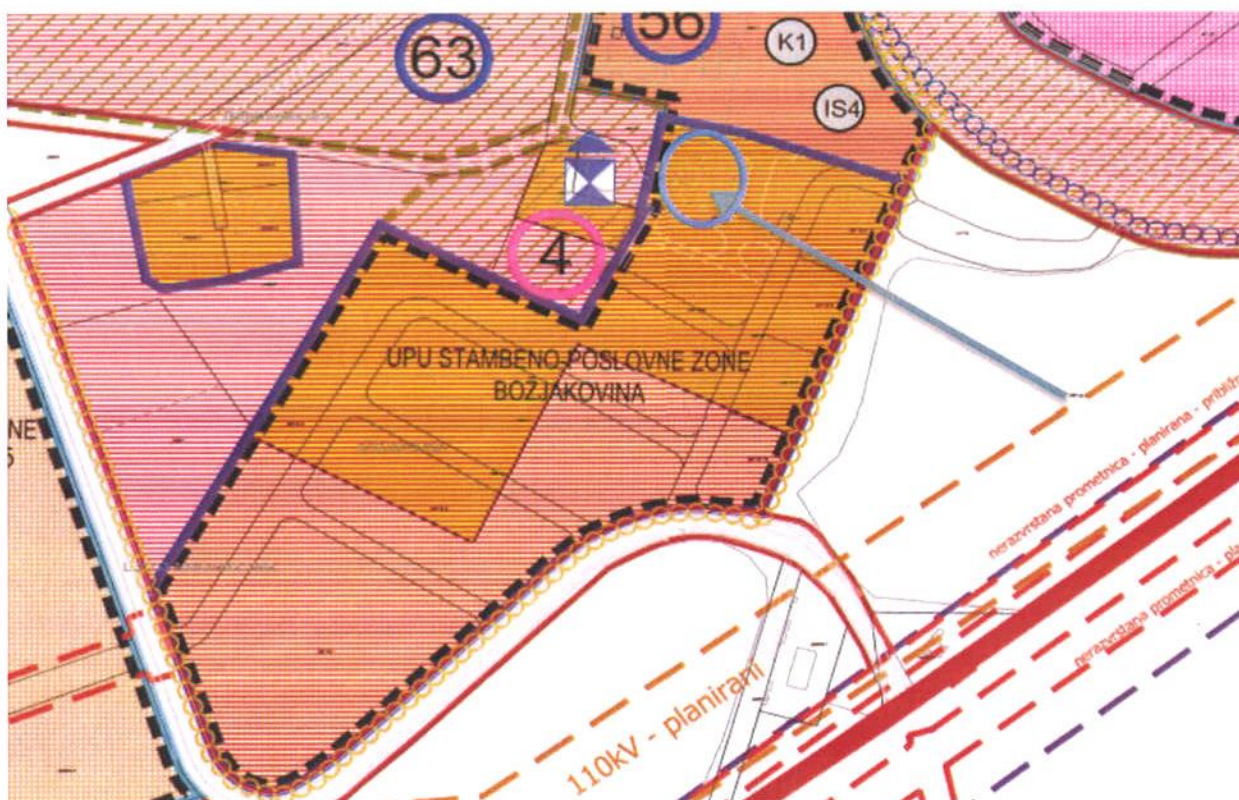
6.2.1. Status zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji

Predmet procjene je z.k.č.br. 33815 i z.k.č.br. 3816, k.o. Brckovljani, koje se prema Prostornom planu uređenja općine Brckovljani (Sl. glasnik Općine Brckovljani 12/06, 13/06, 2/09, 6/09, 17/13, 5/14, 2/15, 4/15, 5/15, 8/15) nalaze u građevinskoj zoni - područje UPU stambeno poslovna zona Božjakovina.

Lokacija je izgrađena, bez koridora infrastrukture koji bi utjecali na vrijednost nekretnine.

IZVOD IZ PPU Općine Brckovljani - grafički dio.

Izvor podataka: WEB stranica Općina Brckovljani



6.2.2. Pregled aktualnih transakcija iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina e-Nekretnine

Za potrebe određivanja cijene zemljišta koriste se podaci na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja E-nekretnine za zemljište na sličnim lokacijama. (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

USPOREDBA 1

Lokacija: Dugo selo - Lukarišće

ID ZKC	1349786
Datum pregleda	20.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4374913
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.12.2020
Površina u prometu	594,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00
Datum ugovora	02.12.2020



Vrijeme transakcije:	4Q2020
Površina: m2	594,00
namjena	građevinsko - M izgrađeni dio nas.
Cijena: EUR	9.907,53

USPOREDBA 2

Lokacija: Brckovljani - Gornje Dvorište

ID ZKC	1135127
Datum pregleda	20.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3719434
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	659,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.500,00
Datum ugovora	20.12.2017



Vrijeme transakcije:	4Q2017
Površina: m2	659,00
namjena	građevinsko, M, pretežno S
Cijena: EUR	9.973,58

USPOREDBA 3

Lokacija: Dugo selo - Lukarišće

ID ZKC	1159536
Datum pregleda	20.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3727600
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	957,00
Vrijednost nekretnine (KN)	100.000,00
Datum ugovora	22.12.2017



Vrijeme transakcije:	4Q2017
Površina: m2	957,00
namjena	građevinsko - M izgrađeni dio nas.
Cijena: EUR	13.210,04

Mjesto	opis / namjena	Cijena(€)	površina (m²)	€/m²
Dugo selo - Lukarišće	građevinsko - M izgrađeni dio na	9.907,53	594,00	16,68
Brckovljani - Gornje Dvorište	građevinsko, M, pretežno S	9.973,58	659,00	15,13
Dugo selo - Lukarišće	građevinsko - M izgrađeni dio na	13.210,04	957,00	13,80
PROSJEČNO		11.030,38	736,67	15,21

LOKACIJA USPOREDNIH NEKRETNOSTI



6.2.3. Međuvremensko izjednačenje

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Q 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
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
	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

redni broj	Lokacija	površina (m2)	jedin. cijena iz ugovora eur/m2	dan sklapanja ugovora	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Dugo selo - Lukarišće	594,00	16,68	4Q2020	113,35	113,35	1,00
2.	Brckovljani - Gornje Dvorište	659,00	15,13	4Q2017	102,26	113,35	1,11
3.	Dugo selo - Lukarišće	957,00	13,80	4Q2017	102,26	113,35	1,11

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa		
	1.	16,68
	2.	16,78
	3.	15,30
prosječna vrijednost eur/m2		16,25

6.2.4. Interkvalitativno izjednačenje

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja katastarskih čestica do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- prodajna cijena (EUR)		9.907,53	9.973,58	13.210,04
- neto površina (m2)	8776	594,00	659,00	957,00
- cijena zemljišta EUR/m2		16,68	15,13	13,80
- datum transakcije		4Q2020	4Q2017	4Q2017
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
- prilagodba		1	1	1
2. prilagodba tržišnim uvjetima				
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. oblik	pravokutno	pravokutno	pravokutno	pravokutno
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	slična	slična	slična
- prilagodba		1	1	1
3. mjere građ. korištenja - izgrađivost kig	M-S	M-S	M-S	M-S
- Kis - prilagodba	1,2	2	1,2	2
koef. Za preračunavanje KP	1,1	1,45	1,1	1,45
Faktor povećanja/umanjenja		0,76	1	0,76
4. veličina		manja	manja	manja
- prilagodba		0,95	0,95	0,95
5. mikrolokacija		slična	slična	bolja
- prilagodba		1	1	1
6. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
7. Komunalna infrastruktura	postoji	postoji	postoji	postoji
- prilagodba		1	1	1
8. Konfiguracija terena	ravno	ravno	ravno	ravno
- prilagodba		1	1	1
9. Orijentacija		jednaka	jednaka	jednaka
- prilagodba		1	1	1
10. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		0,72	0,95	0,72
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		12,02	14,38	9,95
PROSJEČNA VRIJEDNOST			12,12	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			12,00	EUR/m2

6.2.5. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena eur/m2	prosječna kupoprodajna cijena eur/m2	odstupanje eur/m2	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
16,68	12,00	4,68	28,05	zadovoljava
15,13	12,00	3,13	20,71	zadovoljava
13,80	12,00	1,80	13,07	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Jedinične cijene nakon prilagodbe	16,68	15,13	13,80
prosječna kupoprodajna cijena	12,00		
Standardna devijacija	1,18		
Dvostruka standardna devijacija	2,35		
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	4,68	3,13	1,80
Relativno odstupanje od pros. cijene	38,99%	26,12%	15,03%
Apsolutna vrijedn. aps. odstupanja	4,68	3,13	1,80
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

6.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Zemljište je prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine II kategorije (zemljište za koje su doneseni prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola i jedinična vrijednost se reducira. Naime, parcele nemaju izlaz na javno prometnu površinu te se vrijednost umanjuje koeficijentom .

$$J_{cz} = 12,00 \times 0,80 = 9,60 \text{ eur/m}^2$$

broj z.k.čest.	z.k. uložak	oznaka zemljišta	površina (m2)	površina (čhv)	Jedinična vrijednost EUR/m2	vrijednost zemljišta EUR
3815	3892	Dvorište	8710	2422	9,60	83.616,00
		Dvorište				
		gospodarska zgrada, Andrilovečka c.				
		gospodarska zgrada, Andrilovečka c.				
		stambena zgrada, Andrilovečka c.				
		poslovna zgrada, Andrilovečka c.				
		gospodarska zgrada, Andrilovečka c.				
3816	3809	izgrađeno zemljište	66	18	9,60	633,60
		Dvorište				
					UKUPNO:	84.249,60

6.4. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, određuje procjenitelj. Oni nisu jedino mogući, no oni predstavljaju, prema iskustvu procjenitelja, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Vrijednost zemljišta									
PZ =	8.776	m2	Cz=	9,60	€/m2Pz		VZ=	84.249,60	€
Vrijednost zemljišta =								84.249,60	€

OBJEKTI

Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	12.090,25	m3	Kd=	7,57	€/m3BV		Kd=	91.523,19	€
			Vd=	0,67	€/m3BV		Kv=	8.100,47	
								99.623,66	€
Priključci									
struja	nije priključena		Cp=	0			Ps	0,00	€
vodovod	priključen		Cp=	5000			Pv	5.000,00	€
plin	nije priključen		Cp=	0			Pp	0,00	€
kanalizacija	priključena		Cp=	3000			Pk	3.000,00	€
								8.000,00	€
Nova vrijednost objekta									
NGP=	2.031,54	m2	Cizg=	600	€/m2NGP		NV=	1.218.921,00	€
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	600	€/m2NGP				
Godina procjene 2021		Godina izgradnje 1940		Starost n=		81	Trajnost N=		100
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti Uk=n/N							81,0%		
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost				
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP				
Konstrukcija	55%	330	81,0%	267	63				
Obrtnički i završni radovi	30%	180	90,0%	162	18				
Instalacije	15%	90	95,0%	86	5				
Ukupno	100%	600	85,8%	515	85				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								173.086,78	€
Projekti i nadzor gradnje (Intelektualne usluge)					% od NV		3,0%	36.567,63	€
Okoliš					% od NV		1,0%	12.189,21	€
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)								329.467,28	€
Tržišna vrijednost TV = SGV x (1 + Kl + K st + Kv + Kpos + Kleg+ Kst) * FT									
lokacija-Kl	starost- Kst	veličina- Kv	poslov.- Kpos	legalitet- Kleg	stanje obj. Kst	Stanje tržišta FT	TV		
0,00	-0,10	-0,20	0,00	0,00	-0,10	0,85	168.028,31		
Tržišna vrijednost TV= SGVn * FT								168.028 €	

Vrijednost zemljišta	84.250 €
Tržišna vrijednost zgrade, priključaka i doprinosa	168.028 €
ukupna tržišna vrijednost:	252.278 €

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	124,18	eur/m² nkp
--	------------	---------------	-------------------

VRIJEDNOST NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM : = 252.278,00 €

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE**

na adresi: **10370 BRCKOVLJANI, Božjakovečka ulica br. 8.
k.č.br. 3815, k.č.br. 3816; k.o. Brckovljani,**

naručitelja: **BOGDAN DABINOVIĆ,
49240 DONJA STUBICA, Ivana Peštaja 1A.**

utvrđuje se da:

- Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

252.278,00 €

ili

1.909.744,46 kuna

1 € = 7,57 kuna

TV/NGP = 124,18 EUR/M2

NAPOMENA: POREZI KOJI SU VEZANI UZ PROMET NEKRETNINA NISU UKLJUČENI U TRŽIŠNU VRIJEDNOST

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 20. ožujka 2021. godine

ELABORAT IZRADIO:

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



P R I L O Z I

1. FOTOGRAFIJE
2. E - KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
3. E - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
4. E - POSJEDOVNI LIST

1. FOTOGRAFIJE



pogled na lokaciju jugoistok



pogled jug



pogled zapad



pogled na lokaciju zapad



pogled na lokaciju sjeverozapad



pogled na lokaciju istok



pogled na lokaciju istok



atrij unutar spojnog objekta



atrij unutar spojnog objekta



ulaz atrijs



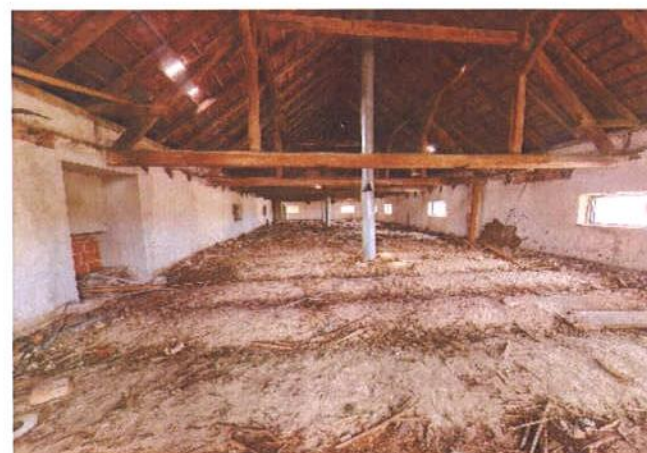
sortirnica jaja



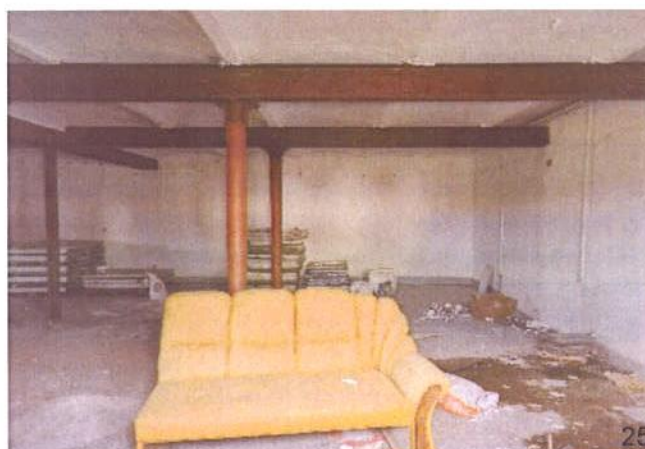
pogled na strop sortirnice



staro skladište sjeverni objekt - prizemlje



skladište sjeverni objekt - kat



skladište jednokatni objekat jug



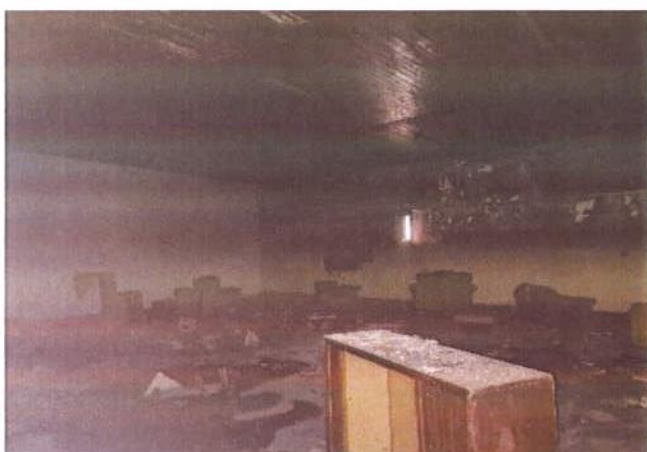
skladište jednokatni objekat jug



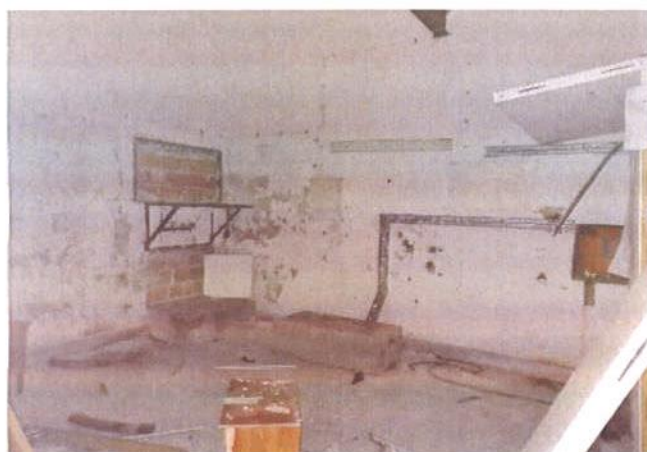
prizemlje jednokatni objekt - jug



prizemlje jednokatni objekt - jug



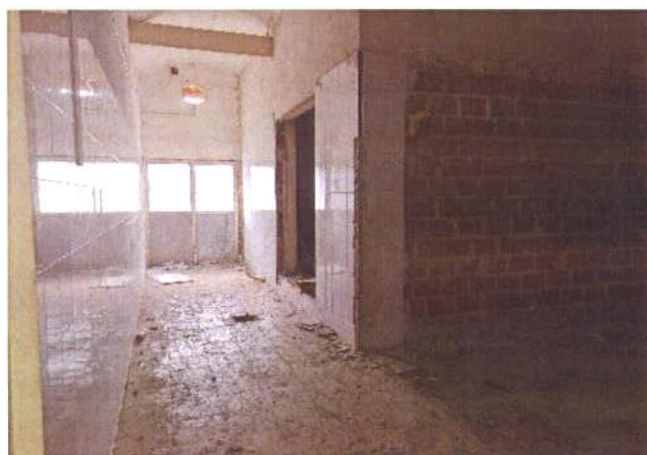
prizemlje jednokatni objekt - jug



prizemlje jednokatni objekt - jug



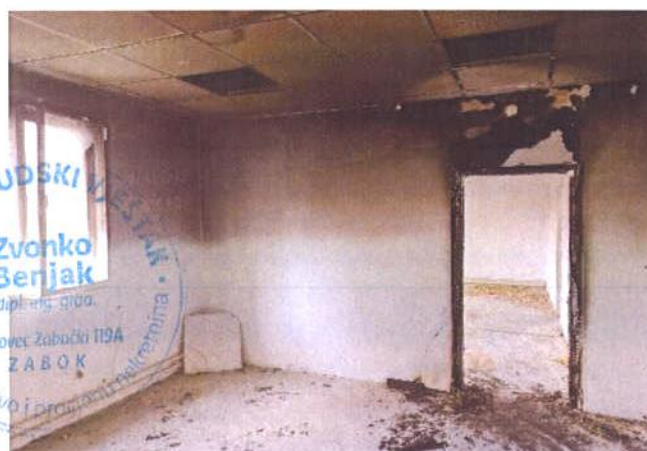
prizemlje jednokatni objekt - jug



prizemlje jednokatni objekt - jug

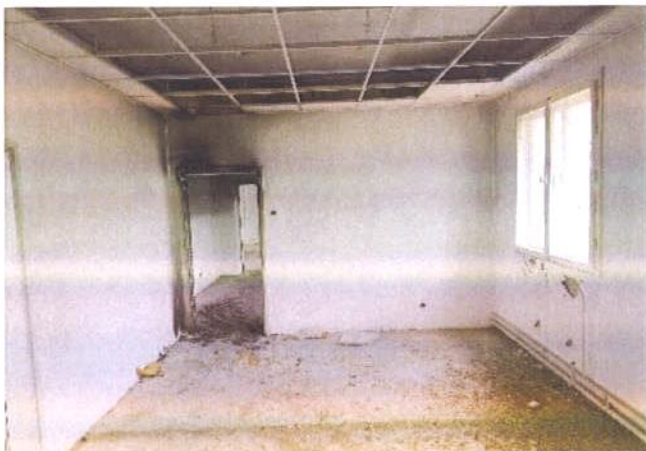


pogled na krov spojnog objekta



kat jednokatni objekt - jug

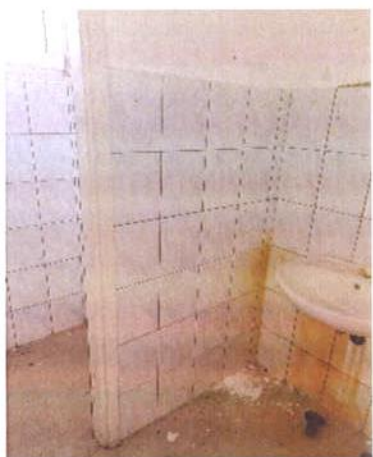
SUDSKI
 Zvonko
 Benjak
 dipl. ing. građ.
 Povelica Zabača 119A
 ZABOK
 Posredništvo i posredništvo



kat jednokatni objekt - jug



kat jednokatni objekt - jug



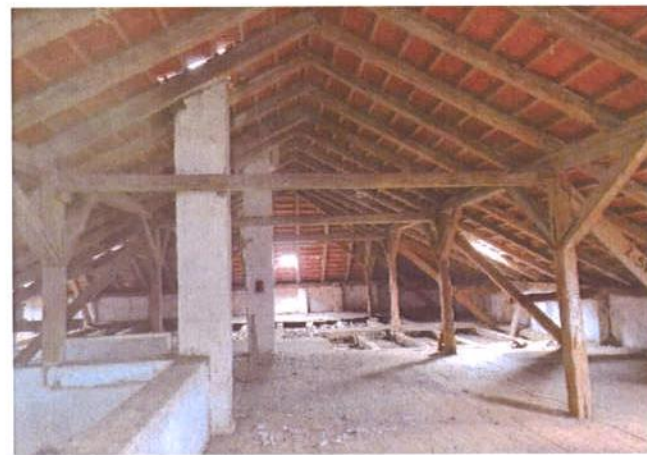
kat jednokatni objekt - jug



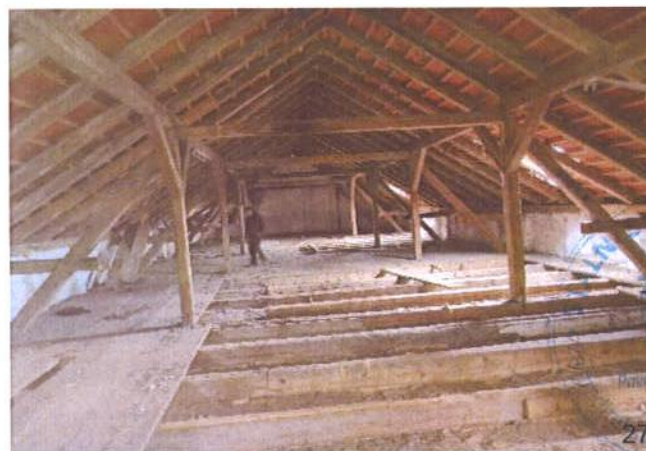
kat jednokatni objekt - jug



kat jednokatni objekt - jug



tavan jednokatni objekt - jug



tavan jednokatni objekt - jug

IZRADIO:

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



2. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BRCKOVLJANI, 308021
k.č. br.: 3815

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 19.03.2021

3. IZVOD IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL DUGO SELO
Stanje na dan: 18.03.2021. 23:33

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3892

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14029/2020
Aktivne plombe: Z-3222/2021

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3815	45, 46	ANDRILOVEČKA CESTA DVORIŠTE DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA, ANDRILOVEČKA CESTA GOSPODARSKA ZGRADA, ANDRILOVEČKA CESTA STAMBENA ZGRADA, ANDRILOVEČKA CESTA POSLOVNA ZGRADA, ANDRILOVEČKA CESTA GOSPODARSKA ZGRADA, ANDRILOVEČKA CESTA	8710 6701 145 71 20 482 954 337	
		UKUPNO:		8710	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.09.2018.g. pod brojem Z-48595/2018	
1.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE BR. KLASA: UP/IO-612-08/18-06/0113, URBROJ: 532-04-01-03-02/2-18-2 19.06.2018, ZABILJEŽBA PROSTORNIH MEĐA KULTURNOG DOBRA	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
LEVANTE OSAM D.O.O., OIB: 54526530020, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8		
1.2	Zaprimljeno 23.09.2020.g. pod brojem Z-10111/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. ST-822/20 18.09.2020, zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka po rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu br. St-7521/2015 od 01.03.2016. godine	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 23.12.2020.g. pod brojem Z-14029/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-822/20 21.12.2020, zabilježeno je rješenje o prodaji nekretnina.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 04.10.2013. broj Z-2222/13 Na temelju Tabularnog očitovanja od 04. 06.2013. ovjerenog kod javnog bilježnika Alemke Gajski iz Zagreba, Mandrovićeva 17, dana 12.06.2013. pod poslovnim brojem OV-8507/2013.g., UKNJIŽUJE SE PRAVO ZALOGA na nekretnine u A u iznosu od 200.000,00 EUR plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB-e na dan plaćanja, uz kamatu od 8% a koja teče od 02.01.2008.g., a sve to prema Ugovoru o zajmu od 02.01.2008. ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-2335/08 te Anex-a ugovora od 01. rujna 2011.g., ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Cividini pod OV-4039/11, za korist: DABINOVIĆ BOGDAN, OIB: 04815228743, IVANA PEŠTAJA 1 A, DONJA STUBICA	200.000,00 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-2798/13 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od dana 12. prosinca 2013.g., solemniziranog kod Javnog bilježnika Ilinke Lisonak iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013.g., uknjiženo je pravo zalog na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine pradalagatelja po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj KS-209-2013 i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.920.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja, s dospeljećem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, sve za korist:	1.920.000,00 EUR	
4.4	Zaprimljeno 20.10.2020.g. pod brojem Z-11237/2020 Prvenstveni red upisa: Z-2798/2013 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 15.04.2020. pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-2798/13, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 1.920.000,00 EUR s imena nosioca tog prava Veneto banka d.d., Zagreb, Draškovića 58, OIB:81712716992, za korist novog založnog vjerovnika: VENETO BANCA S.P.A. IN I.C.A., OIB: 84716410423, PIAZZA G.B. DALL'ARMI 1, 31044 MONTEBELLUNA, ITALIJA		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.03.2021.

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
Stanje na dan: 18.03.2021. 23:33

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3809

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14029/2020
Aktivne plombe: Z-3222/2021

Izvadak iz BZP-a

A**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	3816	45	ANDRILOVEČKA CESTA IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE	66 33 33	
		UKUPNO:		66	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.09.2018.g. pod brojem Z-48595/2018	
1.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE BR. KLASA: UP/IO-612-08/18-06/0113, URBROJ: 532-04-01-03-02/2-18-2 19.06.2018, ZABILJEŽBA PROSTORNIH MEĐA KULTURNOG DOBRA	ZABILJEŽBA

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE OSAM D.O.O., OIB: 54526530020, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	
1.2	Zaprimljeno 23.09.2020.g. pod brojem Z-10111/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. ST-822/20 18.09.2020, zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka po rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu br. St-7521/2015 od 01.03.2016. godine	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 23.12.2020.g. pod brojem Z-14029/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-822/20 21.12.2020, zabilježeno je rješenje o prodaji nekretnina.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

4. POSJEDOVNI LIST



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Zagreb
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO
Stanje na dan: 18.03.2021. 23:33

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3892

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14029/2020
Aktivne plombe: Z-3222/2021

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	3815	45, 46	ANDRILOVEČKA CESTA	8710	
			DVORIŠTE	6701	
			DVORIŠTE	145	
			GOSPODARSKA ZGRADA, ANDRILOVEČKA CESTA	71	
			GOSPODARSKA ZGRADA, ANDRILOVEČKA CESTA	20	
			STAMBENA ZGRADA, ANDRILOVEČKA CESTA	482	
			POSLOVNA ZGRADA, ANDRILOVEČKA CESTA	954	
			GOSPODARSKA ZGRADA, ANDRILOVEČKA CESTA	337	
		UKUPNO:		8710	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.09.2018.g. pod brojem Z-48595/2018	
1.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE BR. KLASA: UP/IO-612-08/18-06/0113, URBROJ: 532-04-01-03-02/2-18-2 19.06.2018, ZABILJEŽBA PROSTORNIH MEĐA KULTURNOG DOBRA	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
LEVANTE OSAM D.O.O., OIB: 54526530020, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8		
1.2	Zaprimljeno 23.09.2020.g. pod brojem Z-10111/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. ST-822/20 18.09.2020, zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka po rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu br. St-7521/2015 od 01.03.2016. godine	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 23.12.2020.g. pod brojem Z-14029/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-822/20 21.12.2020, zabilježeno je rješenje o prodaji nekretnina.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Zagreb
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO
Stanje na dan: 18.03.2021. 23:33

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3809

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14029/2020
Aktivne plombe: Z-3222/2021

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	3816	45	ANDRILOVEČKA CESTA IZGRADENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE	66 33 33	
		UKUPNO:		66	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.09.2018.g. pod brojem Z-48595/2018	
1.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE BR. KLASA: UP/IO-612-08/18-06/0113, URBROJ: 532-04-01-03-02/2-18-2 19.06.2018, ZABILJEŽBA PROSTORNIH MEĐA KULTURNOG DOBRA	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE OSAM D.O.O., OIB: 54526530020, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8		
1.2	Zaprimljeno 23.09.2020.g. pod brojem Z-10111/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. ST-822/20 18.09.2020, zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka po rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu br. St-7521/2015 od 01.03.2016. godine	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 23.12.2020.g. pod brojem Z-14029/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-822/20 21.12.2020, zabilježeno je rješenje o prodaji nekretnina.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)