

Naručitelj: LEVANTE GRADNJA d.o.o.
Božjakovina, Božjakovečka 8
OIB: 33809614362

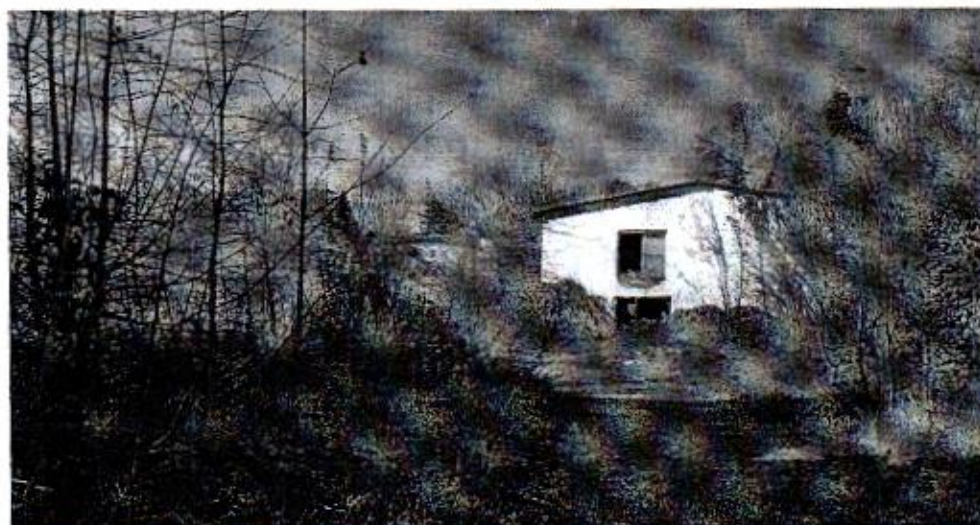
Predmet: KOMPLEKS IZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
Božjakovina, Božjakovečka b.b.

Identifikacija: k.o. Brckovljani

zk.ul.br.	3887	zk.č.br.	3818/3
zk.ul.br.	3888	zk.č.br.	3818/4
zk.ul.br.	3889	zk.č.br.	3818/5
zk.ul.br.	3890	zk.č.br.	3818/6
zk.ul.br.	3893	zk.č.br.	3817

Površina zemljišta: 43.487 m²

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U XI/2017.G.**



Tržišna vrijednost: 4.059.600,00 kn = 539.717,27 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 06.11.2017. g.





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

Broj: 4 Su-732/14
Zagreb, 14. srpnja 2014. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balije za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13) u vezi s člankom 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

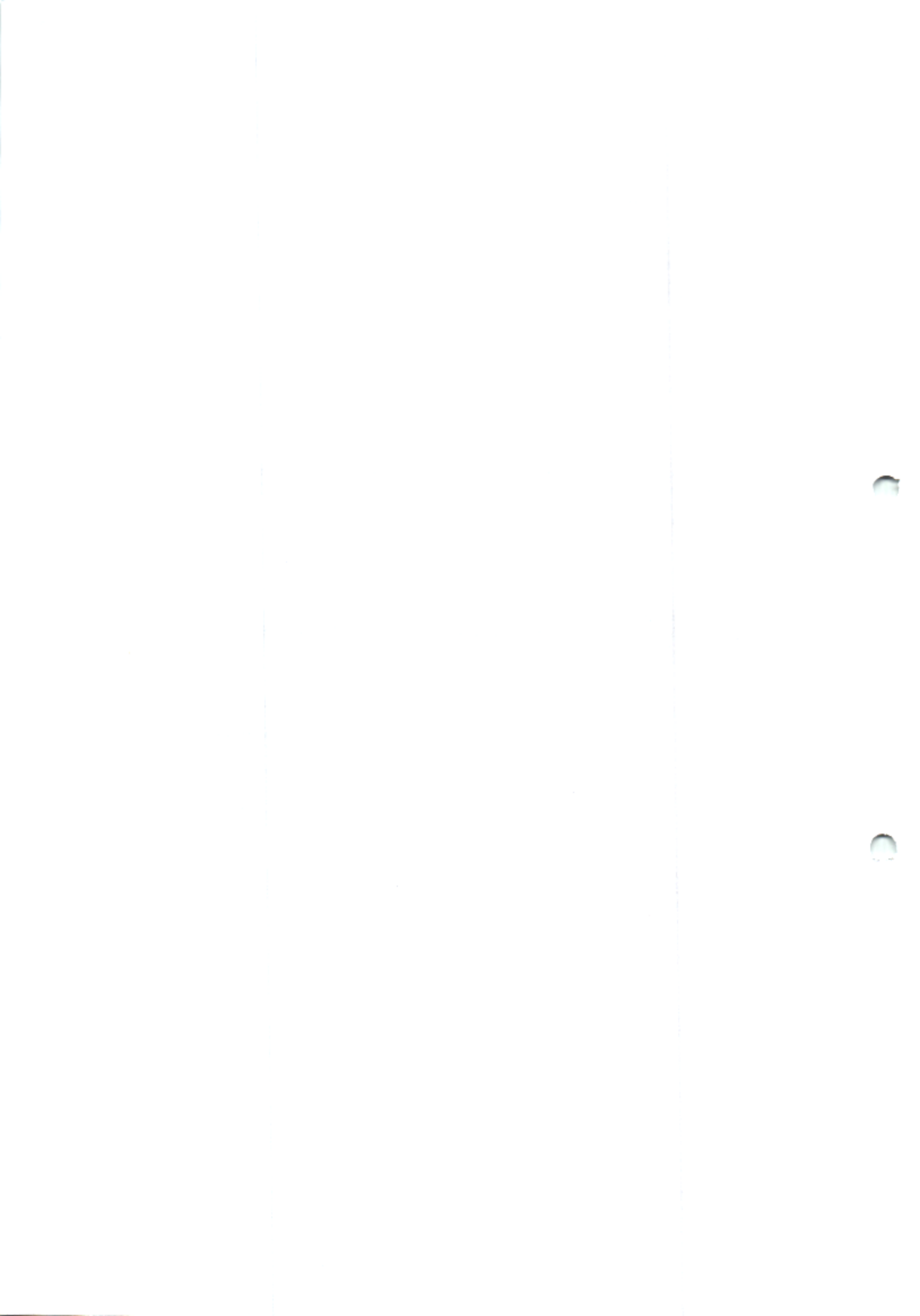
Hrvoje Balijski, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

PREDSJEDNIK SUDA

Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest

1. Hrvoje Balijski
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da procjeni tržišnu vrijednost nekretnina oznaka:

Identifikacija nekretnine:	k.o. Brckovljani	
	zk.ul.br. 3887	zk.č.br. 3818/3
	zk.ul.br. 3888	zk.č.br. 3818/4
	zk.ul.br. 3889	zk.č.br. 3818/5
	zk.ul.br. 3890	zk.č.br. 3818/6
	zk.ul.br. 3893	zk.č.br. 3817

nekretnina: **KOMPLEKS IZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**
na lokaciji: **Božjakovina, Božjakovečka b.b.**

Datum očevida: 05.11.2017.

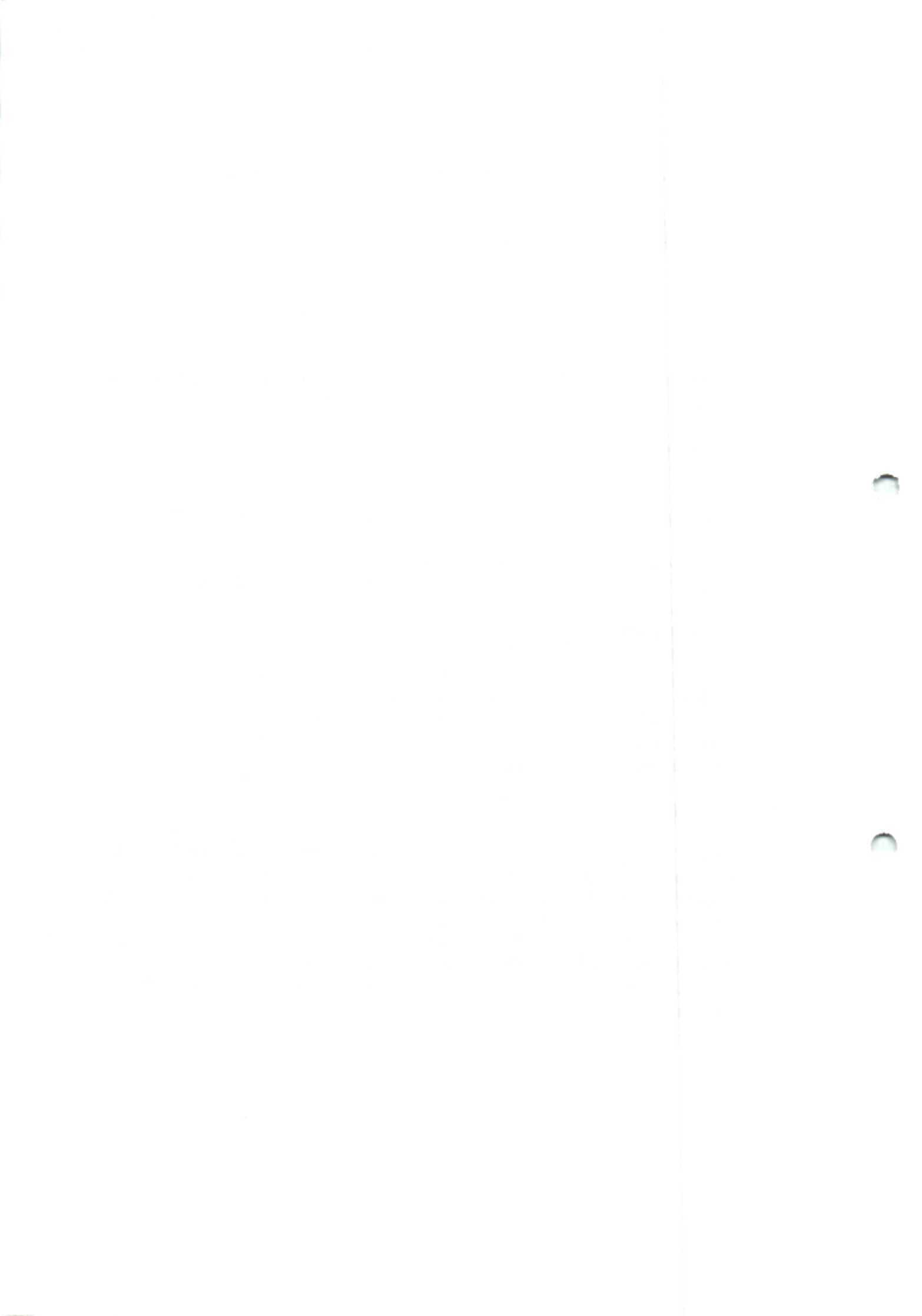
Dan vrednovanja: 06.11.2017.

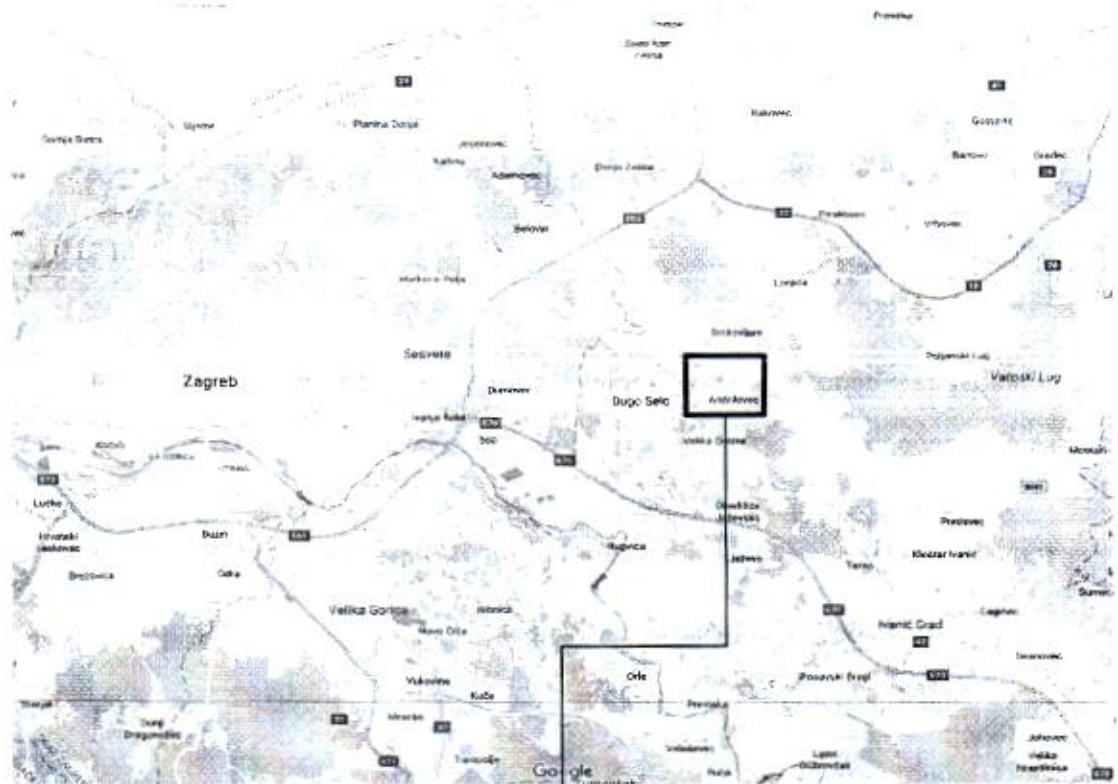
1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (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)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15); (dalje: Zakon)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15); (dalje: Pravilnik)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
- Institut IGH d.d.: Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, izdanje III/2015
- Pokazatelji troškova građenja 2014 - Hrvatska komora arhitekata

1.3. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.
- Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.





ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA



2. NALAZ

2.1. Identifikacija, geometrijske karakteristike i opis nekretnine koja je predmet procjene

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom izvratku iz BZP-a iskazano je:

k.o. **Brckovljani**

zk.ul.br.	zk.č.br.		Površina
3887	3818/3	oranica	8.419 m ²
3888	3818/4	oranica	8.241 m ²
3889	3818/5	oranica	15.591 m ²
3890	3818/6	oranica	959 m ²
3893	3817	oranica	10.277 m ²
Ukupno :			43.487 m²

Vlasnik:

LEVANTE GRADNJA D.O.O.
Božjakovina, Božjakovečka 8
OIB: 33809614362

Vlasnički dio: 1/1

b. Katastarsko stanje

S obzirom da je predmetna čestica zemljišta sadržana u Bazi zemljišnih podataka (BZP), podaci su istoglasni:

k.o. **Brckovljani**

k.č.br. **3818/3**

k.č.br. **3818/4**

k.č.br. **3818/5**

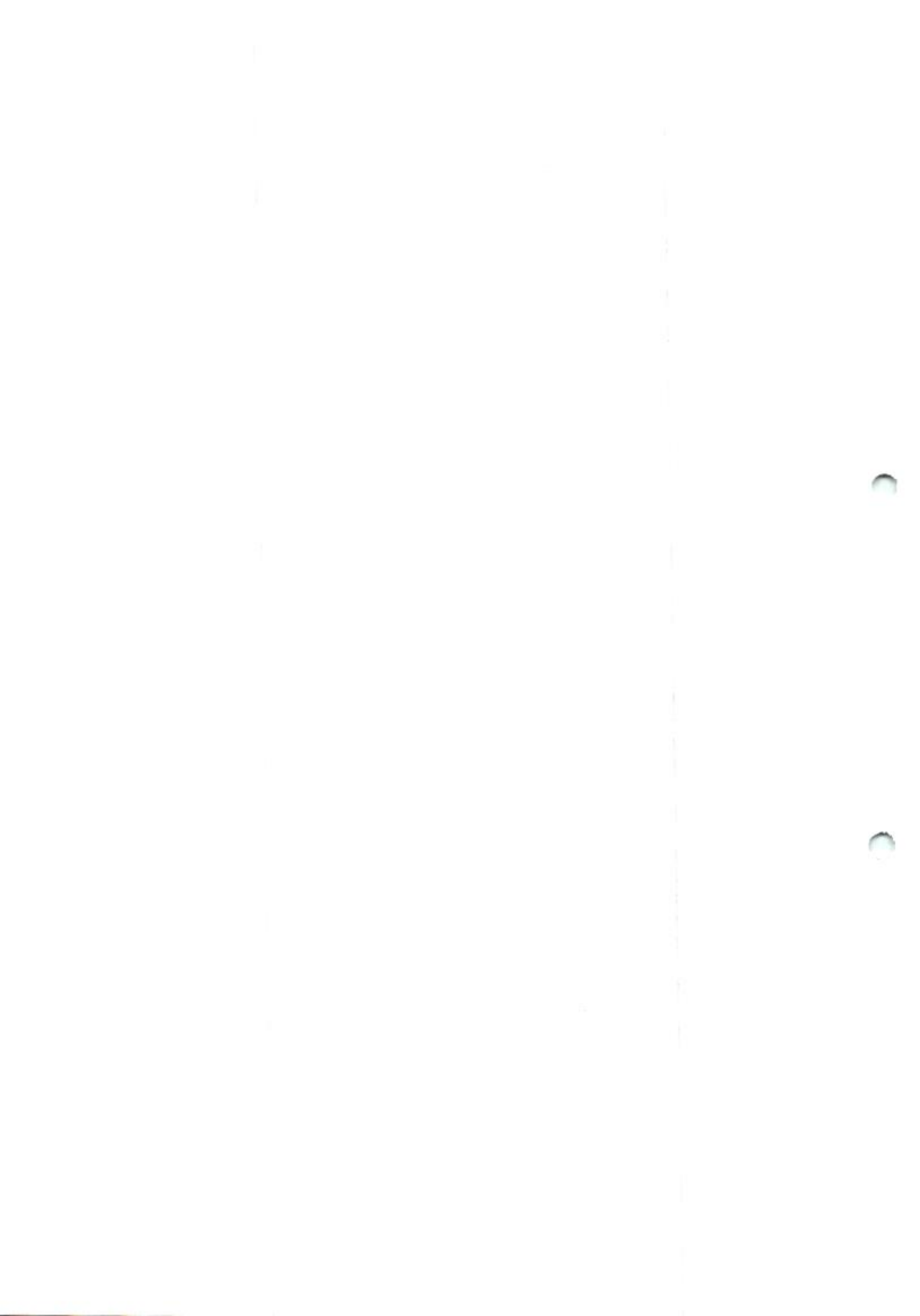
k.č.br. **3818/6**

k.č.br. **3817**

c. Površina zemljišta

Glede prethodno navedenog, utvrđuje se da površina zemljišta iznosi:

P = 43.487 m²



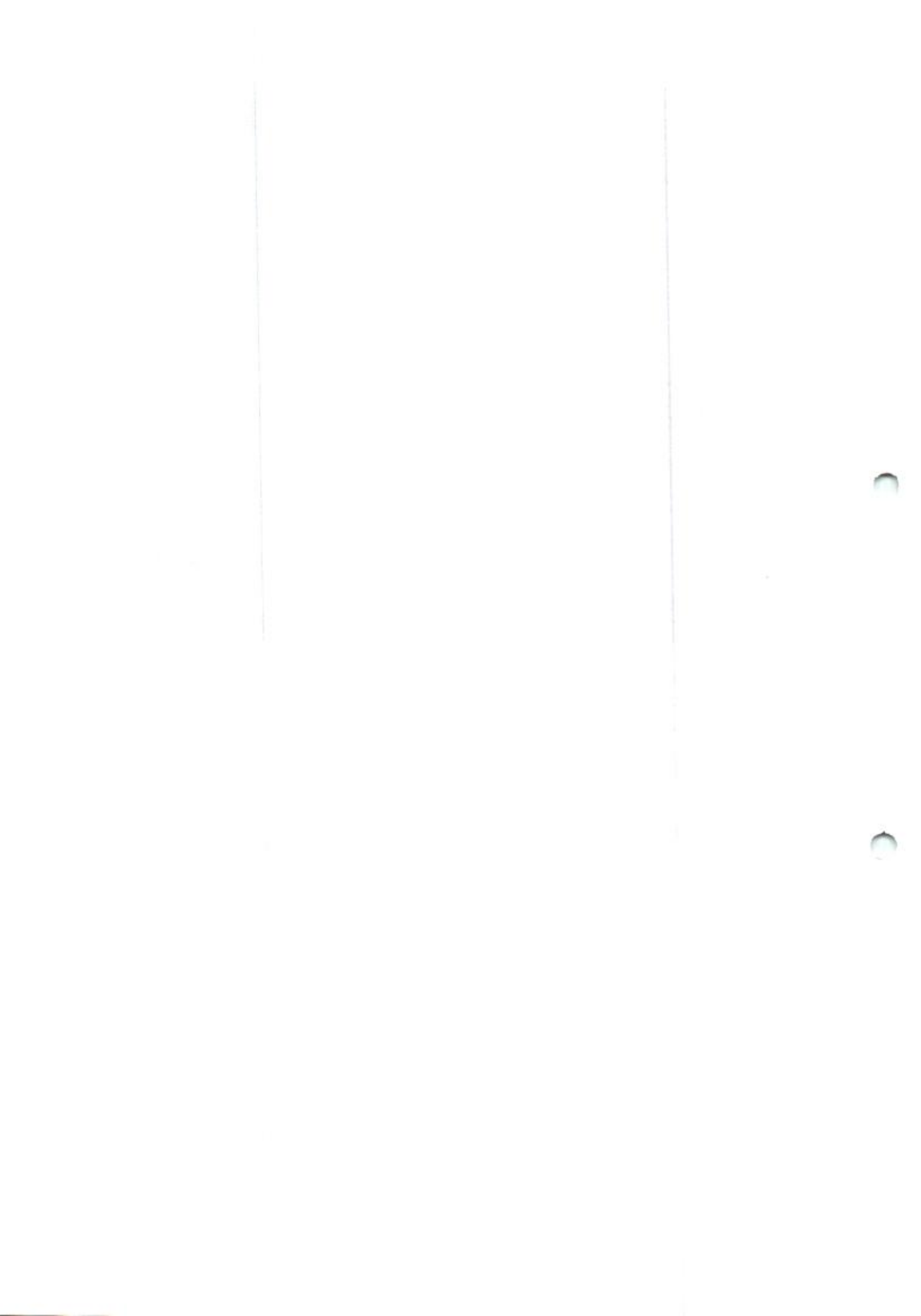


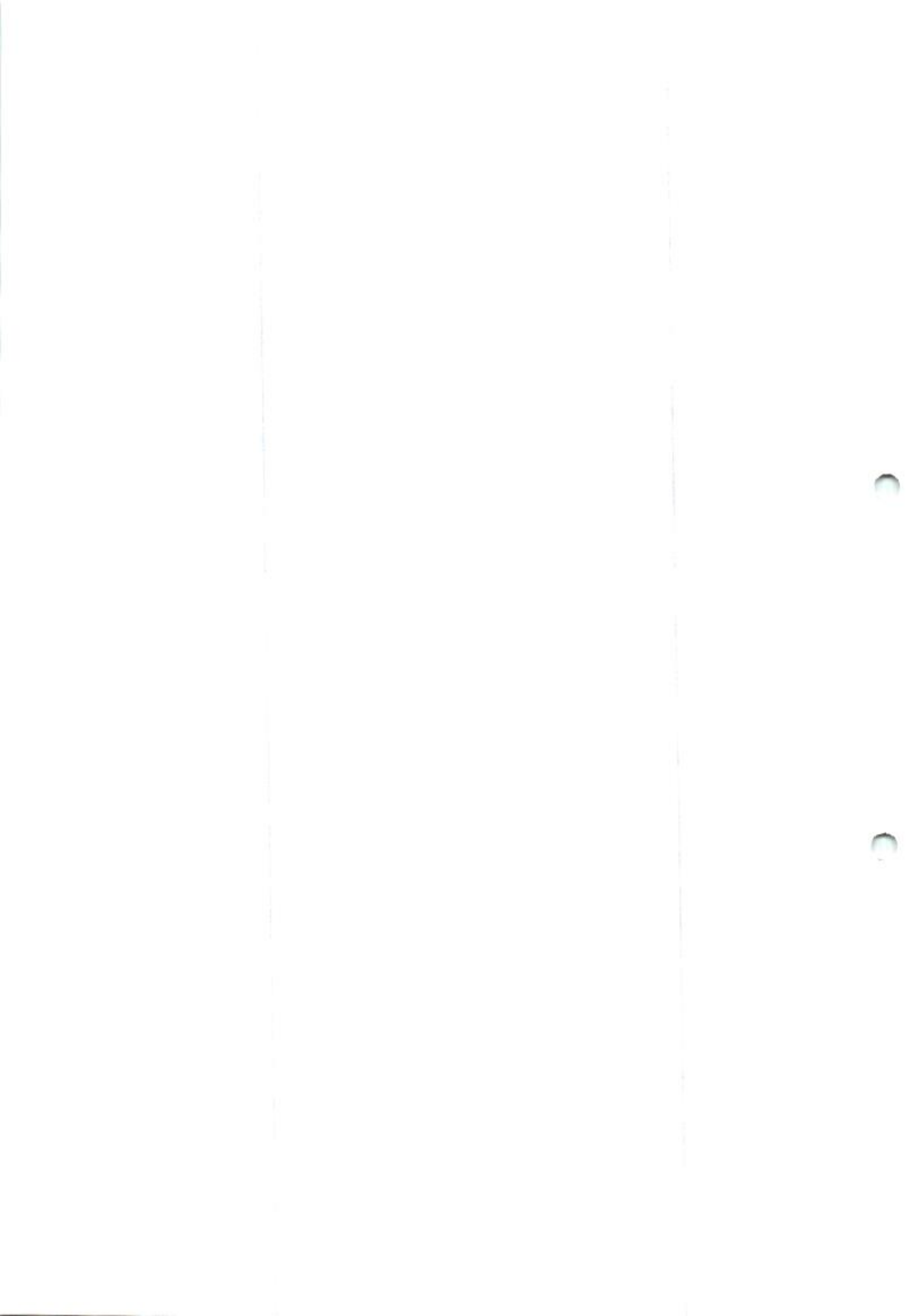


SITUACIJA

--- Predmetni kompleks zemljišta

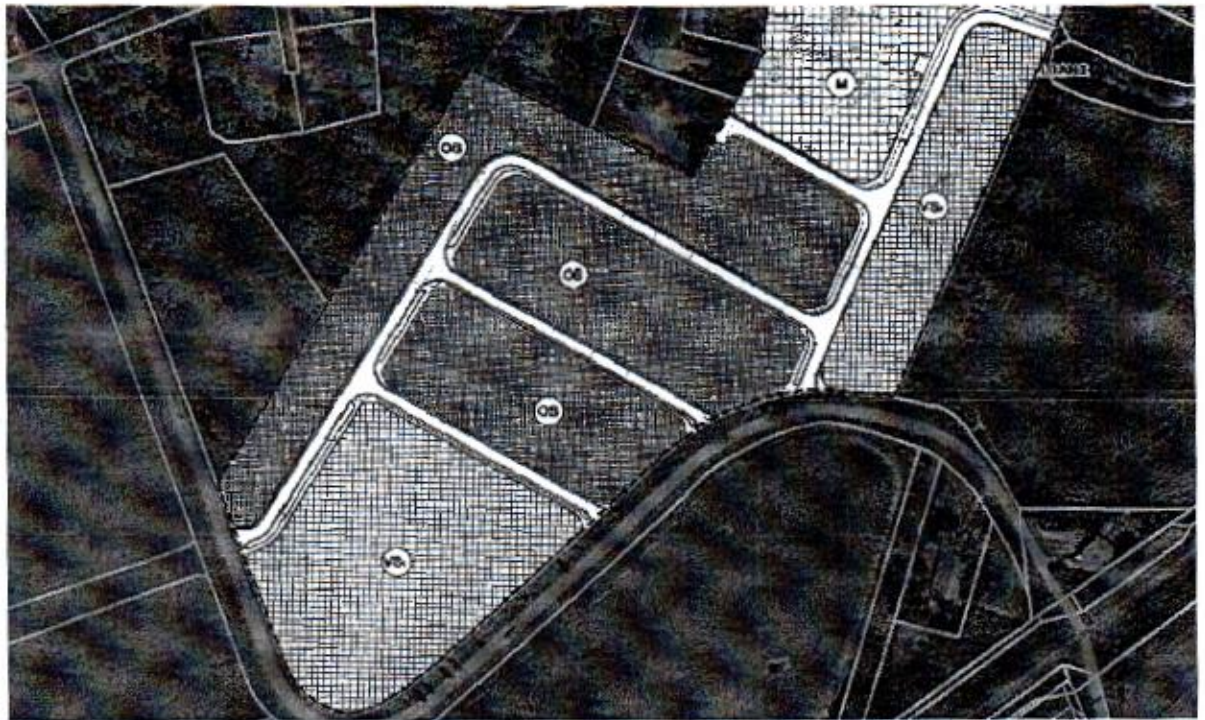
- 1 Zgrada 1
- 1a Silosi uz zgradu 1 (2 kom, promjer 6 m)
- 2 Zgrada 2
- 3 Zgrada 3
- 3a Silosi uz zgradu 3 (2 kom, promjer 6 m)
- 4 Zgrada 4







1000



IZVOD IZ GRAFIČKOG DIJELA UPU Stambeno poslovne zone Božjakovina
(izvor: <http://localismarket.gdi.net/Visios/zgzup/pp>)

LEGENDA

GRANICE

--- OBUPNAT UPU-A

OBILICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE

NAČIN GRADNJE



OBITELJNA GRADNJA - samostalni, dvojni, u nizu



VIEŠTAMISNI OBJEKTI



MJEŠOVITA GRADNJA - poslovna, poslovno stambena, društvena



POSLOVNI OBJEKTI

OPĆINA BRCKOVLJANI

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
STAMBENO-POSLOVNE ZONE BOŽJAKOVINA**

4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

Naziv: ZAGREBAČKA BRCKOVLJANI Vrsta: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENO-POSLOVNE ZONE BOŽJAKOVINA	
Način gradnje: NAČIN GRADNJE	
Broj kategorije zone: 4.2.	Broj kategorije zone: 1 : 2000
Titula i sadržaj zone:	Način gradnje:
"Mješovita gradnja Brckovljani 2008" "Mješovita gradnja Brckovljani 2008" "Mješovita gradnja Brckovljani 2008"	"Mješovita gradnja Brckovljani 2008" "Mješovita gradnja Brckovljani 2008" "Mješovita gradnja Brckovljani 2008"
Područje odnosa:	Područje odnosa:
M.P.	M.P.
Područje odnosa:	Područje odnosa:
M.P.	M.P.
Područje odnosa:	Područje odnosa:
M.P.	M.P.
Područje odnosa:	Područje odnosa:
M.P.	M.P.
Područje odnosa:	Područje odnosa:
M.P.	M.P.





Na temelju članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07. i 38/09.) i članka 29. Statuta Općine Brckovljani (Službeni glasnik Općine Brckovljani 03/09 i 08/09) Općinsko vijeće Općine Brckovljani na svojoj 12. sjednici održanoj 18. lipnja 2010. godine, donosi sljedeću:

ODLUKU o donošenju Urbanističkog plana uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina (u daljnjem tekstu: Plan) koji je izradio ARHEO d.o.o. za projektiranje i prostorno planiranje iz Zagreba.

Članak 2.

Sastavni dio ove Odluke je elaborat pod naslovom Urbanistički plan uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina, koji se sastoji od:

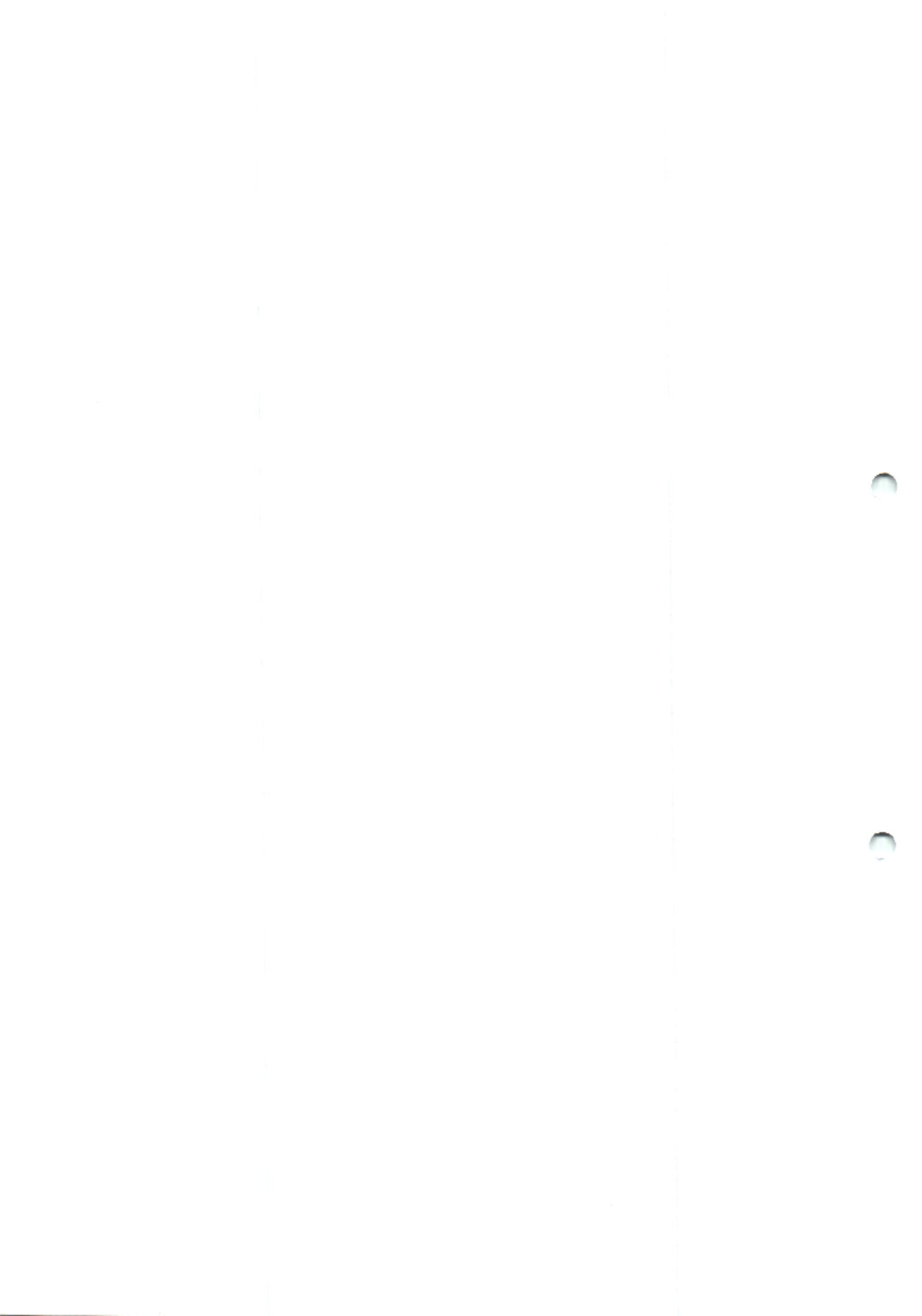
I. Tekstualni dio (Odredbe za provođenje)

1. Uvjeti za razgraničavanje površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
- 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
- 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže i pošte
- 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe Plana
- III. Završne odredbe

II. Grafički dio (u mjerilu 1:2000)

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
- 2.1. PROMET
- 2.2. TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV
- 2.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
- 4.1. UVJETI GRADNJE
- 4.2. NAČIN GRADNJE

III. Obvezni prilozi



Elaborat iz stavka 1. ovog članka sastavni je dio ove Odluke i ovjerava se pečatom Općinskog vijeća Općine Brckovljani i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Brckovljani.

Članak 3.

Urbanistički plan uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina izrađen je prema Odluci o izradi istog (Službeni glasnik Općine Brckovljani 02/09.) te u skladu s Prostornim planom uređenja Općine Brckovljani (Službeni glasnik Općine Brckovljani 12/06 i 02/09).

Uvid u Plan može se obaviti u Upravnom odjelu Općine Brckovljani.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ZA RAZGRANIČAVANJE POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 4.

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Urbanističkom planu uređenja su:

- zaštita vrijednih područja i krajolika, te zaštita vrijednih kulturnih dobara (ambijentalna cjelina),
- temeljna obilježja i ciljevi razvoja Općine Brckovljani (unutar zone obuhvata Plana)
- postojeći i planirani broj stanovnika
- poštivanje principa održivog korištenja i kriterija zaštite okoliša,
- poticanje razvoja prostorne cjeline unutar obuhvata Plana
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava
- osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje u skladu s potrebama gospodarskog razvoja.

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom u grafičkom dijelu Urbanističkog plana uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina, kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000.

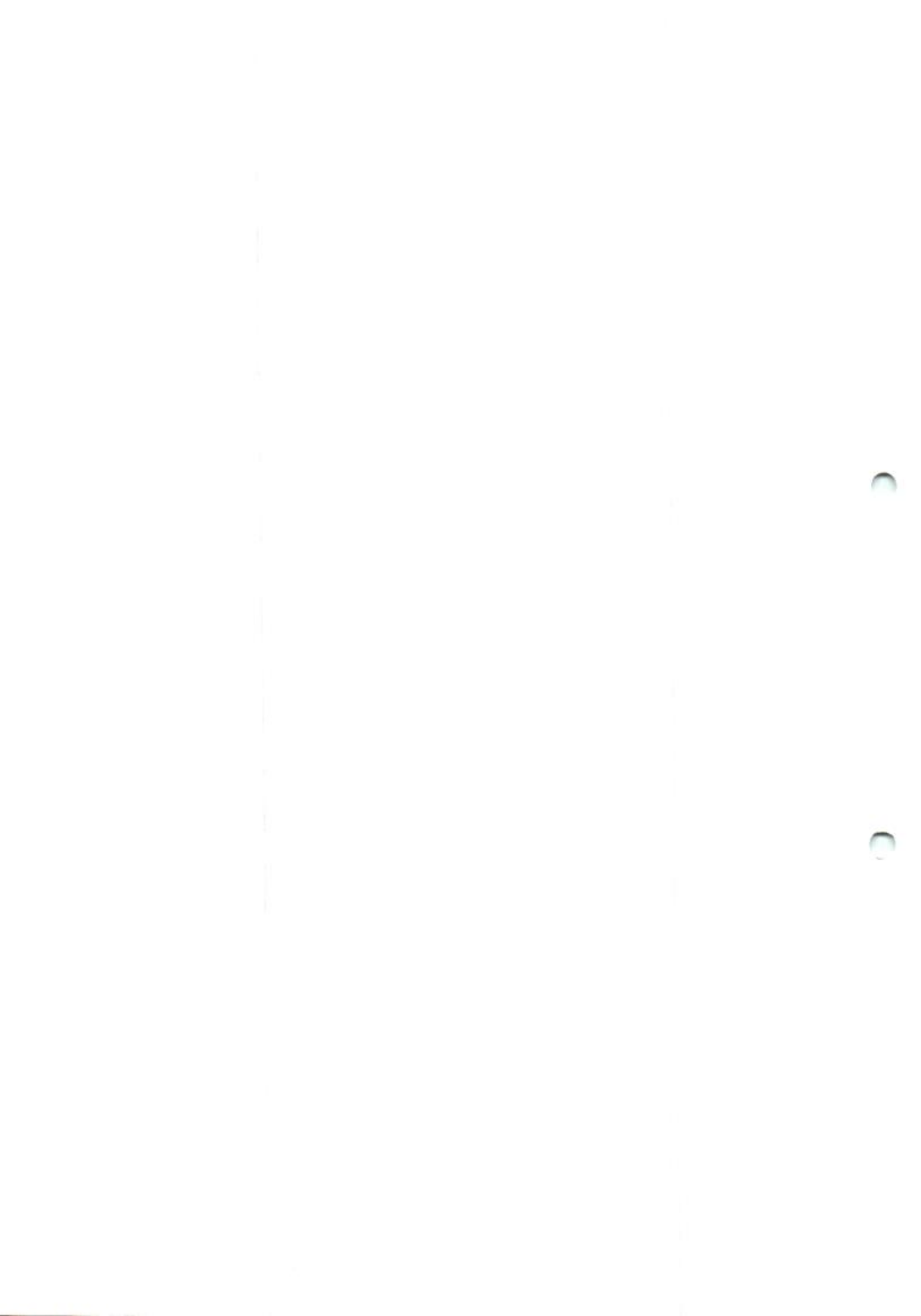
1. Stambena namjena	S
2. Mješovita namjena - pretežno poslovna	M2
3. Gospodarska namjena - poslovna	K1
4. Zaštitne zelene površine	Z
5. Infrastrukturne površine	IS

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 5.

Građevine gospodarske djelatnosti mogu se smjestiti unutar površina gospodarske namjene - poslovna (K1) te unutar površina mješovite namjene - pretežito poslovne (M2).

Unutar gore navedenih namjena, na pojedinačnim građevnim česticama, mogu se graditi gospodarske građevine koje svojom veličinom, smještajem i osiguranjem osnovnih priključaka na komunalnu i prometnu infrastrukturu omogućuju normalno funkcioniranje gospodarskog sadržaja bez štetnog



utjecaja na okoliš i normalnog funkcioniranja naselja bez da na bilo koji način smanjuju kvalitetu stanovanja.

Poslovnim građevinama smatraju se građevine koje nemaju stambene površine

Stambeno-poslovne građevine su građevine u kojima je manje od 50% ukupne korisne (neto) površine namijenjeno za stanovanje.

Članak 6.

Na površinama gospodarske namjene - poslovna (K1) mogu se smjestiti manje proizvodne djelatnosti - obrtništvo, uslužne, trgovačke i veletrgovačke sadržaje, skladišta, urede, komunalno-servisne sadržaje i slično na posebnim građevnim česticama.

Uz osnovnu djelatnost moguće je na površinama gospodarske namjene razviti i drugu djelatnost - prateću ili u funkciji osnovne djelatnosti na način da ona ne ometa proces osnovne djelatnosti.

Članak 7.

Na površinama gospodarske namjene - poslovne (K1) nije dopuštena gradnja i uređivanje:

- građevina stambene namjene,
- građevina gospodarske namjene za djelatnosti koje koriste, proizvode ili ispuštaju opasne tvari,
- deponija otpada i uređaja za zbrinjavanje otpada

Članak 8.

Na površinama gospodarske namjene - poslovna (K1) dopušta se gradnja poslovnih građevina prema sljedećim uvjetima:

- najmanja dopuštena veličina građevne čestice poslovne namjene je 1000 m²,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice poslovne namjene $K_{ig} = 0,5$,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice poslovne namjene $K_{is} = 1,5$,
- najveća dopuštena visina građevine je $V = 13,0$ m,
- dijelovi građevina mogu biti najviše dvostruko viši od najveće dopuštene visine građevine iz prethodnog stavka. Najveća dopuštena površina viših dijelova građevine iznosi 10% bruto izgrađene površine građevine.
- najveći dopušteni broj etaža građevina je $Po(Su)+P+2+Pt$,
- najveća visina nadozida potkrovlja je 1,20 m, a najveća visina sljemena krova od gornje kote stropne konstrukcije zadnje etaže je 4,20 m.

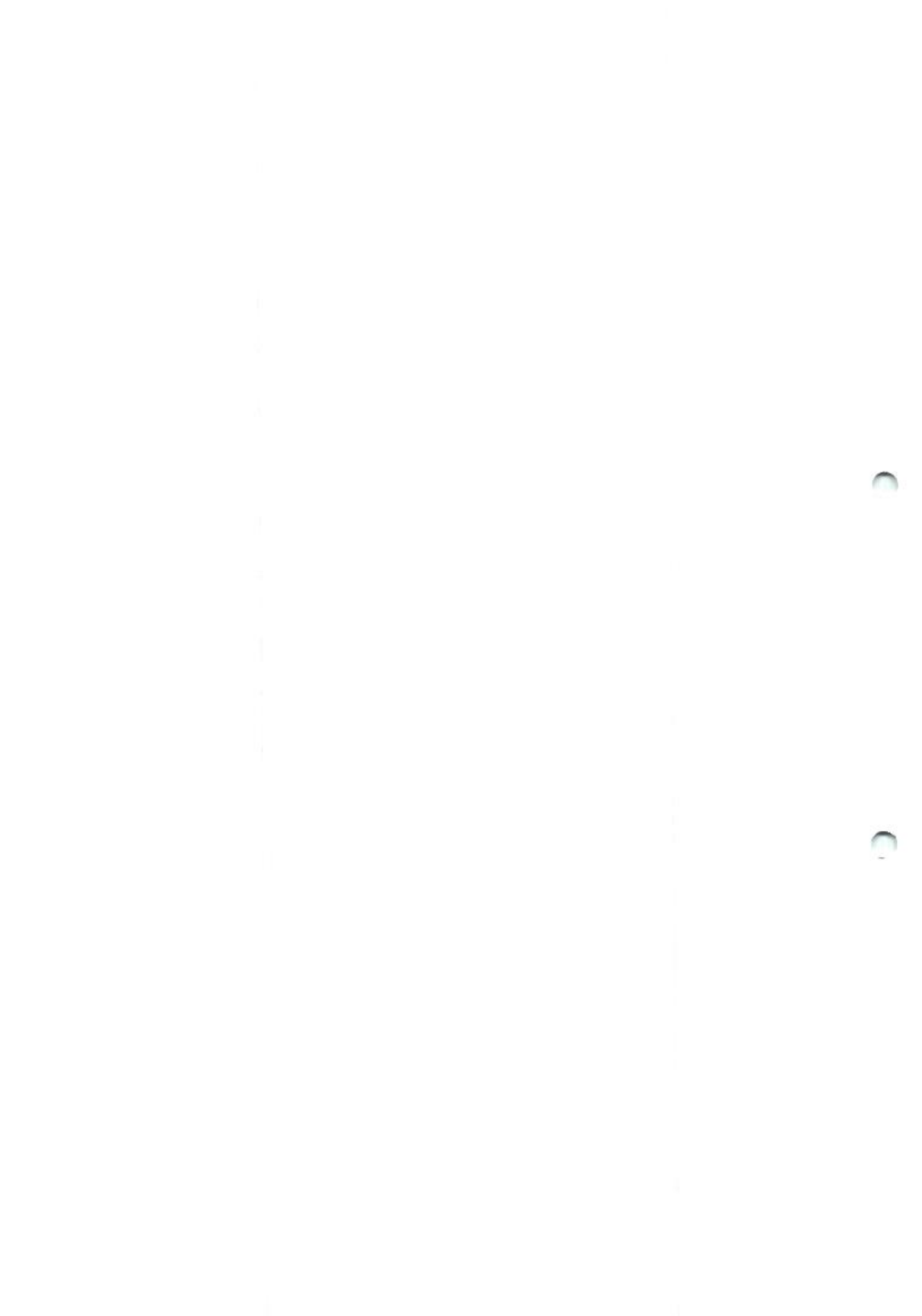
Članak 9.

Na površinama poslovne namjene mogu se uz građevine osnovne namjene graditi i ostale građevine kao što su:

- nadstrešnice i trjemovi,
- prostori za manipulaciju,
- parkirališta,
- komunalne građevine i uređaji,
- prometne građevine i uređaji,
- površine i građevine za šport i rekreaciju,
- druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa.

Osnovne građevine i ostale građevine grade se, u pravilu, unutar gradivog dijela čestice.

Iznimno, izvan gradivog dijela čestice mogu se graditi i uređivati:



- prostori za manipulaciju,
- parkirališta,
- komunalne građevine i uređaji,
- prometne građevine i uređaji

Obvezni građevni pravac udaljen je najmanje 10 m od regulacijskog pravca odnosno granice površine poslovne namjene prema prometnici i predstavlja granicu građivog dijela čestice. Na dijelovima građevne čestice prema susjednim građevnim česticama, granica građivog dijela čestice udaljena je od granice građevne čestice najmanje 6 m.

Članak 10.

Građevine na površinama poslovne namjene treba projektirati i oblikovati prema načelima suvremenog oblikovanja, uz upotrebu postojećih materijala te primjenu suvremenih tehnologija građenja. Dopusštena je primjena svih kvalitetnih i postojećih materijala. Posebnu pozornost potrebno je posvetiti oblikovanju pročelja građevina i elemenata vizualnih komunikacija, kako bi se ostvarila što kvalitetnija slika zone. Građevine se mogu graditi i kao montažne, prema načelima iz ovih Odredbi.

Krovište građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja. Na krovište je moguće ugraditi kupole za prirodno osvjetljavanje te kolektore sunčeve energije.

Ograde građevnih čestica gospodarske namjene (funkcionalnih ili vlasničkih čelina) grade se od betona, opeke, metala ili drva, ili kombinacije tih materijala. Građevne čestice mogu biti ograđene i živicom. Dijelovi građevnih čestica i platoa koji su javnog karaktera mogu biti neograđeni (parkirališta za posjetitelje, pješački prilazi i drugi dijelovi građevne čestice).

Najveća dopuštena visina ulične ograde građevne čestice je 1,8 m, a najveća dopuštena visina ograde između građevnih čestica je 2 m. Iznimno, ograde mogu biti i više od 1,8 m, odnosno 2 m, kada je to potrebno zbog zaštite građevine ili načina njezina korištenja.

Članak 11.

Najmanje 20% površine građevne čestice na površinama poslovne namjene potrebno je urediti kao parkovne ili zaštitne zelene površine travnjacima s autohtonim vrstama ukrasnog gmlja i visokog zelenila. Rubne dijelove građevnih čestica prema susjednim građevnim česticama, posebice prema česticama s drugim namjenama, treba urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila.

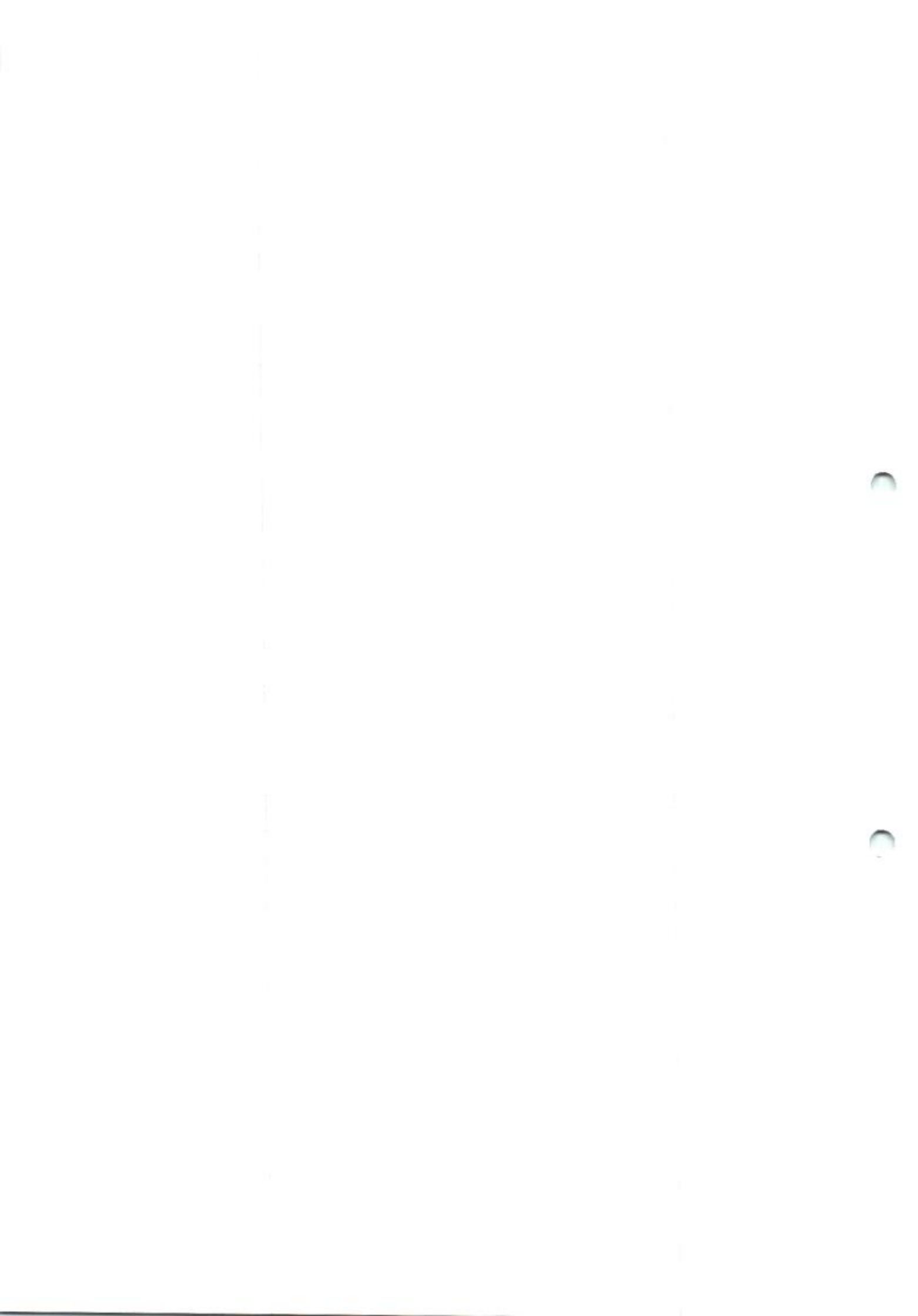
Parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene na čestici u skladu s Odredbama ovog Plana.

Članak 12.

Na površinama mješovite namjene - pretežno poslovna (M2) mogu se smjestiti stambene, stambeno - poslovne i poslovne građevine namijenjene za tihe i čiste djelatnosti (kancelarije, uredi, trgovački, turističko ugostiteljski sadržaji, frizerski, krojački, postolarski, fotografski i slični uslužni sadržaji).

Primjenjuju se uvijek sukladno odredbama za stambene građevine.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI



Članak 13.

Građevine javne i društvene namjene mogu se smjestiti na pojedinačnim građevnim česticama unutar površina mješovite namjene - pretežito poslovne (M2), a mogu se smjestiti i u sklopu građevnih čestica gospodarske namjene - poslovna (K1).

Članak 14.

Javne i društvene djelatnosti mogu se smjestiti u sklopu višestambene građevine (na površinama stambene namjene S) uz uvjet da njihovo funkcioniranje i sadržaj nisu u koliziji s osnovnom namjenom ili na bilo koji drugi način negativno utječu na kvalitetu stanovanja te da se osiguraju minimalne površine potrebne za odvijanje određene javno društvene djelatnosti.

Članak 15.

Pod javnim i društvenim djelatnostima podrazumijevaju se građevine za:

- odgoj i obrazovanje,
- zdravstvo i socijalnu skrb,
- kulturne i društvene organizacije,
- javne i prateće sadržaje (pošta, banka i sl.).

Članak 16.

Veličina građevne čestice za školu iznosi 30,0 - 40,0 m² po učenicu. Veličina građevne čestice za dječji vrtić iznosi min. 25,0 m² po djetetu. Ako se vrtić nalazi na čestici obiteljskog stanovanja, neizgrađena površina čestice mora biti min. 10,0 m² po djetetu.

Članak 17.

Površina građevne čestice građevina društvenih djelatnosti utvrđuje se temeljem lokacijske dozvole za svaku pojedinačnu građevinu prema potrebama te građevine i obuhvaća zemljište pod građevinom i zemljište potrebno za redovitu upotrebu građevina.

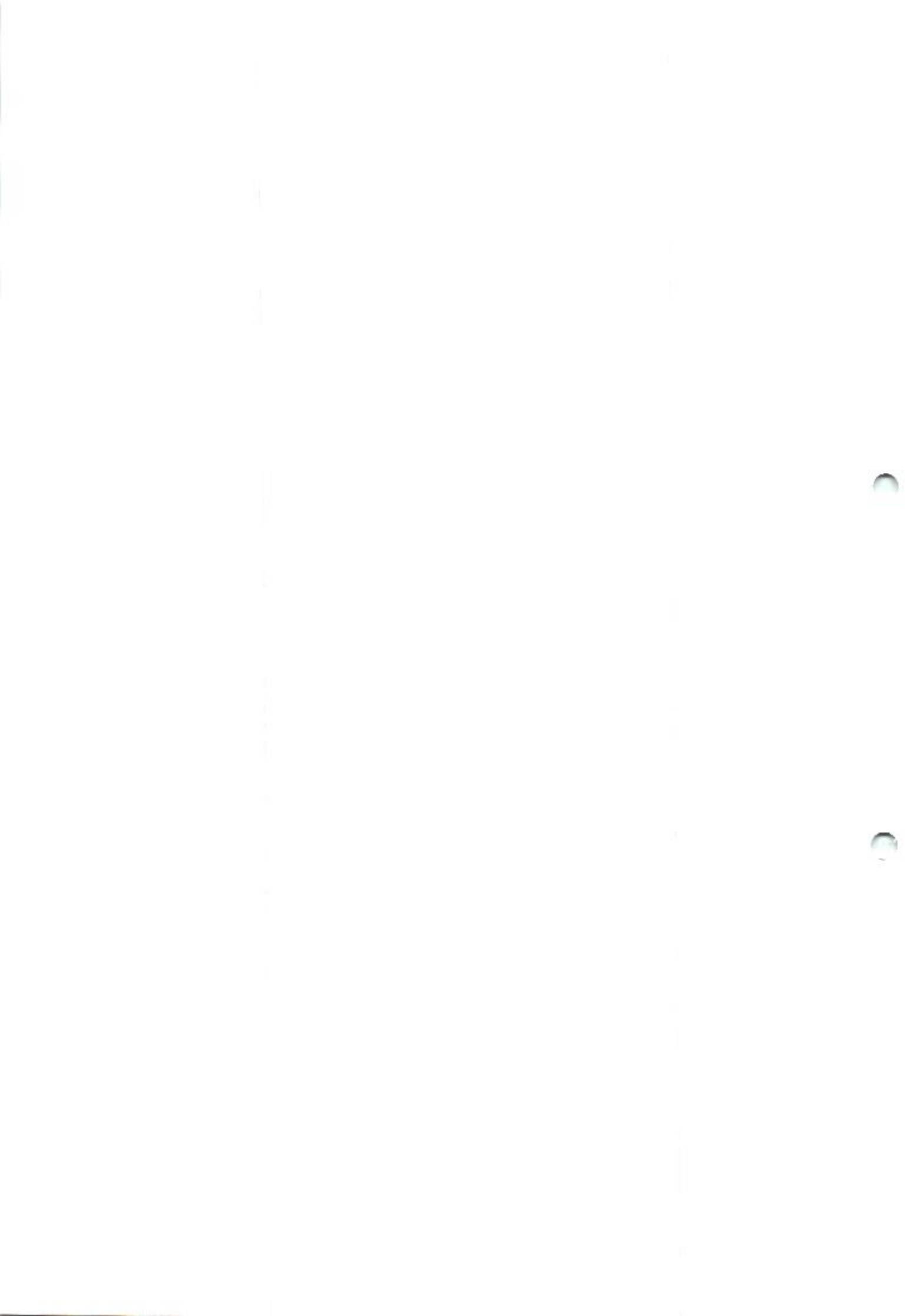
Članak 18.

Uvjeti izgradnje građevina javnih i društvenih djelatnosti su slijedeći:

- najveći koeficijent izgrađenosti za zasebne građevne čestice javne i društvene namjene iznosi 0,5,
- kod gradnje dječjeg vrtića, jaslica ili osnovne škole mora se osigurati nesmetana insolacija učionica i prostorija za boravak djece na način da se građevina gradi na dovoljnoj udaljenosti od postojećih građevina,
- unutar gabarita građevine osnovne namjene može se graditi jedan stan do veličine maksimalno 120 m² za potrebe zaposlenika
- maksimalna etažna visina građevine javne i društvene namjene je $Po(Su)+2+P1$
- na građevnim česticama javne i društvene namjene potrebno je osigurati športske i rekreacijske površine i igrališta za korisnika, sukladno detaljnoj namjeni građevine i posebnim propisima.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA**Članak 19.**

Planom je dozvoljena izgradnja i smještaj stambenih građevina unutar površina stambene namjene (S) te kao prateća namjena na površinama mješovite namjene - pretežno poslovna (M2).



Na jednoj građevnoj čestici se može graditi samo jedna glavna (stambena) građevina.

Pored glavne građevine na istoj čestici mogu se graditi pomoćne, gospodarske i manje poslovne građevine koje sa stambenom građevinom čine jednu funkcionalnu cjelinu uz uvjet da su kumulativno ispunjeni uvjeti u pogledu: max. koeficijent izgrađenosti (Kig), iskoristivost (Kis) građevne čestice. Izgradnja građevina moguća je samo na uređenoj građevnoj čestici, što između ostalog podrazumijeva izvedbu pristupa građevne čestice na prometnu površinu, priključak na elektroopskrbnu mrežu, rješenje vodoopskrbe, odvodnju otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta.

Članak 20.

Pod pojmom stambenih građevina ovim se Planom podrazumijevaju obiteljske i višestambene građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne (neto) površine namijenjeno za stanovanje. Uz stanovanje Planom se dozvoljava funkcioniranje srodnih sadržaja kao što su trgovački, uslužni, ugostiteljski, uređi, kao i sve vrste društvenih djelatnosti. Unutar obiteljske stambene građevine ne dozvoljavaju se ugostiteljski sadržaji.

Vrsta stambene građevine ovisi o broju stanova unutar iste.

Članak 21.

Obiteljska stambena građevina je građevina s najviše 3 stana.

Na jednoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja može se graditi samo jedna obiteljska stambena građevina s najviše 2 stana, te građevine gospodarske i pomoćne namjene, sukladno ovim Odredbama.

Tip građevine	Min. površina građ. čestice m ²	Max. koeficijent izgrađenosti
Samostojeća	540	0,30
Dvojna građevina	360	0,40
Građevina u nizu	180	0,40

Članak 22.

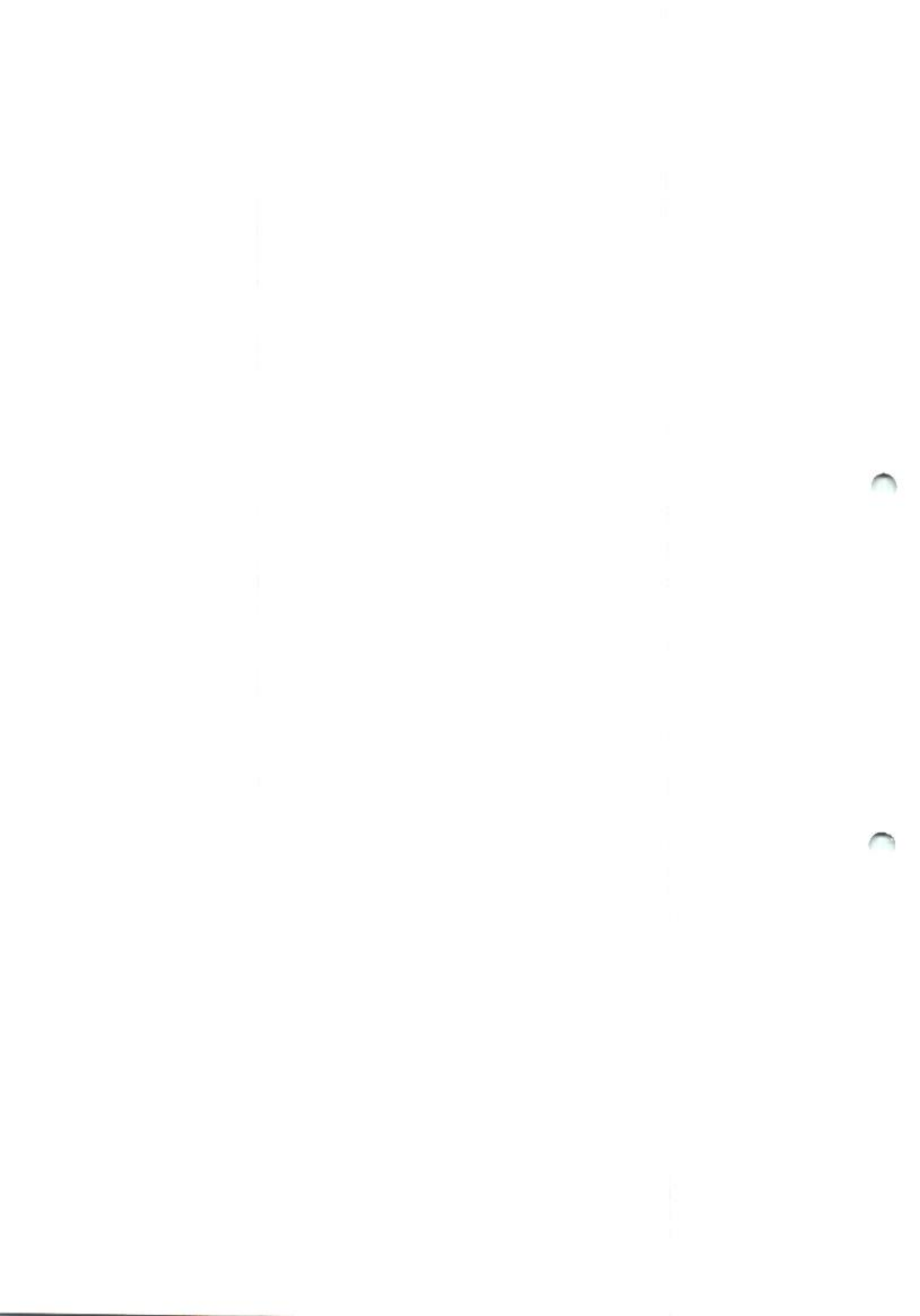
Minimalna širina građevne čestice za samostojeće građevine iznosi 18 m.
Minimalna širina građevne čestice za dvojne građevine iznosi 12 m.
Minimalna širina građevne čestice za građevine u nizu iznosi 6 m.

Minimalna površina obiteljske stambene građevine mora biti tolika da zadovoljava osnovne uvjete suvremenog stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.

Dvojne građevine jednom svojom stranom se pristanjaju na granicu susjedne građevne čestice uz novoplaniranu susjednu građevinu, a druga strana horizontalnog gabarita mora biti udaljena od granice građevne čestice min. 3m.

Minimalna udaljenost glavnih građevina na dvije susjedne građevne čestice je 4,0 m.

Članak 23.



Visina obiteljske stambene građevine kao glavne građevine ne može biti veća od podruma i/ili suterena i dvije (2) nadzemne etaže uz mogućnost gradnje potkrovlja (visina vijenca maks. 9,0 m).

Ispod stambene građevine kao glavne građevine mogu se graditi podrumi i/ili sutereni, a tavanški prostori se mogu uređivati u potkrovlju visine nadozida maks. 1,20 m.

Višestambene građevine

Članak 24.

Na građevnoj čestici višestambene građevine može se graditi jedna ili više višestambenih zgrada s maksimalnim brojem od dvanaest stanova.

Višestambena građevina mogu se povezati u jednu funkcionalnu cjelinu uz uvjet da svaki pojedini segment građevine iznad podruma i/ili suterena ne može imati više od dvanaest stanova.

Na građevnu česticu višestambene građevine mogu se izvesti i više pristupa s prometne površine.

Višestambene građevine mogu se graditi uz slijedeće uvjete:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 800 m²
- maksimalni podzemni koeficijent izgrađenosti $K_{igP}=0,55$
- maksimalni nadzemni koeficijent izgrađenosti $K_{igN}=0,4$
- maksimalni podzemni koeficijent iskoristivosti $K_{isP}=0,55$
- maksimalni nadzemni koeficijent iskoristivosti $K_{isN}=1,2$
- maksimalni koeficijent iskoristivosti $K_{is}=1,75$
- maksimalna katnost građevine je $Po(Su)+P+2+Pk$

Ovim Planom suteran se smatra podzemnom etažom slučajevima kada se koristi za smještaj vozila unutar objekta te servisnih i skladišnih prostora.

Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjeg kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova. Najveći gabarit potkrovlja određen je visinom nadozida. Maksimalna visina objekta kod ovakve gradnje iznosi $V=13,50$ m.

Potkrovlje se smatra i završna etaža građevine kada se izvodi kao ravni krov i krov malog nagiba te takva etaža može imati najviše do 75% površine karakteristične etaže.

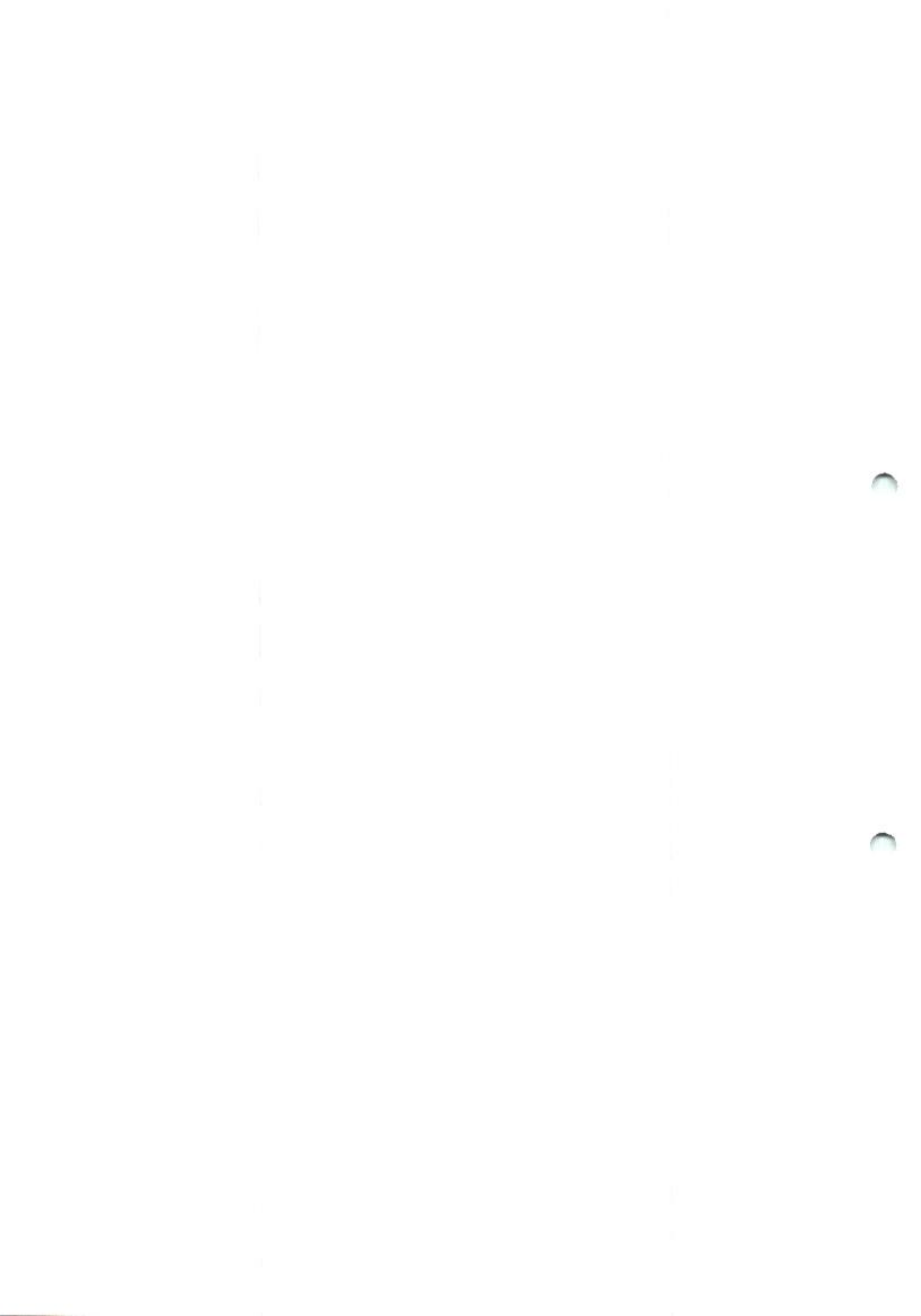
Visina građevine kod ovakve gradnje može iznositi $V=14,5$ m.

Članak 25.

Svaka pojedina građevna čestica mora imati osiguran kolni ili pješački pristup na javno prometnu površinu. Minimalna širina pristupnog puta je 3,0 m za obiteljske kuće, te 5,0 m za višestambene građevine.

Prihkom izgradnje kolnih pristupa preko javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na javnoj površini ili onemogućavati njihovo korištenje.

Udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije iznosi min. 5,0 m ukoliko veća udaljenost nije uvjetovana drugim zakonima



Oblikovanje građevina i uređenje čestica

Članak 26.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje fasada i krovšta, te korišteni građevinski materijal, moraju biti usklađeni s okolnim objektima, načinom i tradicijom gradnje i krajobraznim vrijednostima podneblja.

Građevine koje se izgrađuju na poluugrađeni način moraju s građevinom na koju su priložene činiti arhitektonsku cjelinu, naročito u pogledu krovnih ploha.

Članak 27.

Krovišta obiteljskih stambenih i stambeno-poslovnih građevina se moraju izvesti kosa, a nagib je definiran tehničkim normativima za određenu vrstu pokriva. Max. nagib krovišta je do 45°. Na stambenim i stambeno - poslovnim građevinama ne dozvoljava se izgradnja bačvastih i polukružnih krovnih ploha. Iznimno, s aspekta osvjjetljenja i prozračenja okolnog prostora, na pomoćnim građevinama i dograđenim dijelovima stambenih građevina može se izvesti ravan krov.

Krovne kućice točno ne mogu biti veće od jedne polovine krovne površine na kojoj se nalaze. Visina krovne kućice je max. 1,0 m do vijenca kućice.

Otvori i balkoni paralelni s granicom građevne čestice prema dvorištu ili oni koji su položeni pod kutom manjim od 45° u odnosu na granicu građevne čestice prema dvorištu moraju od nje biti udaljeni minimalno 3,0 m.

Članak 28.

Na granici građevnih čestica višestambenih zgrada ne dozvoljava se postavljanje ograda, a na granici građevnih čestica obiteljskih građevina dozvoljava se postavljanje ograda samo na dvorišnim stranama. Vanjski rub čestica koje se nalaze uz jugozapadnu granicu obuhvata Plana prema spomeniku parkovne arhitekture (park u Božjakovini) treba urediti kao visoku živicu.

Na građevnoj čestici potrebno je maksimalno sačuvati postojeće drveće.

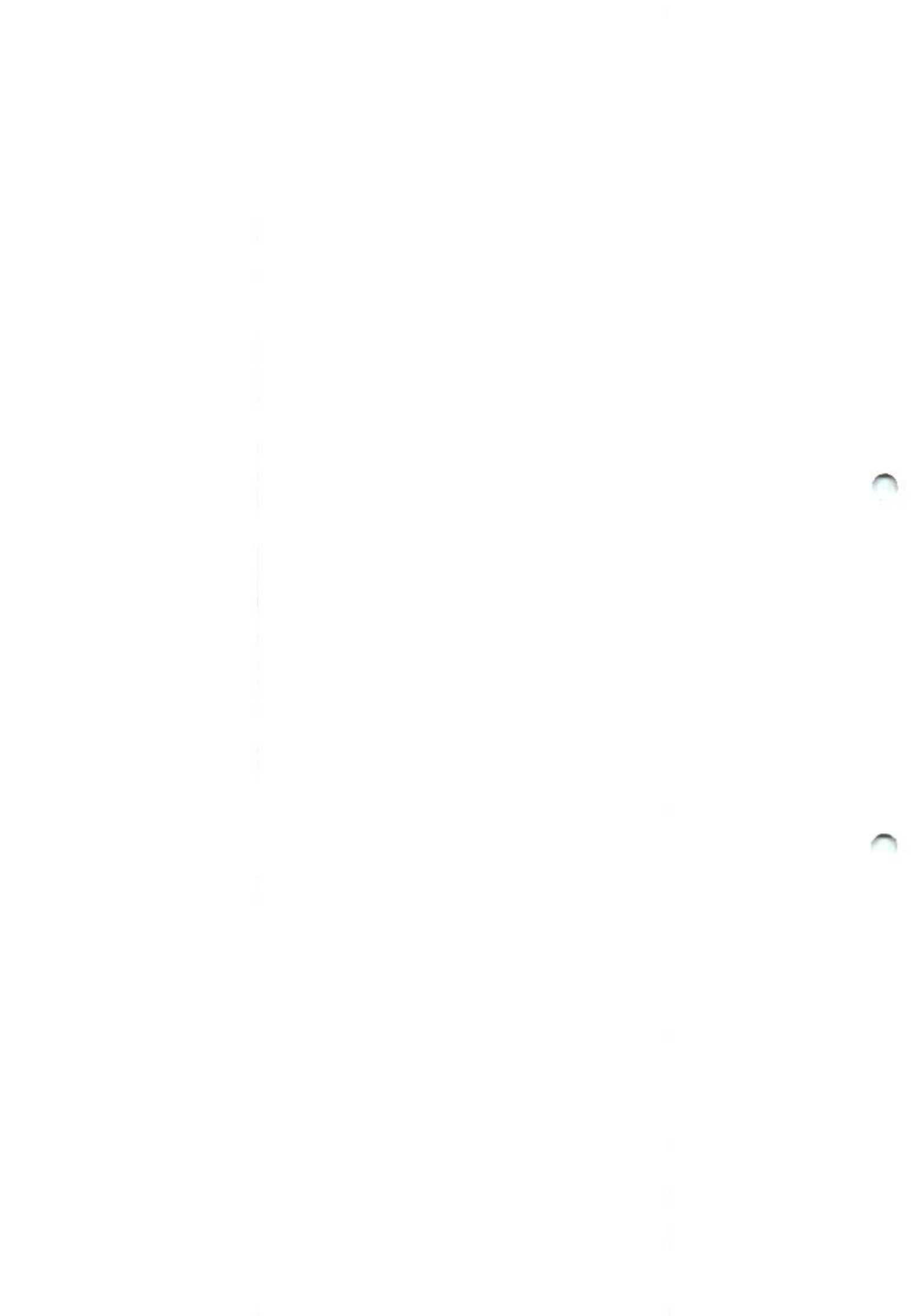
Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjedne čestice i građevina. Nije dozvoljeno postavljanje vanjskih jedinica klimatizacijskih uređaja na uličnom pročelju građevine.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 29.

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama.

Manje infrastrukturne građevine (trafostanice i sl.) mogu se graditi u zonama drugih namjena, temeljem ovog Plana u skladu s tehnološkim potrebama i propisima, na način da ne narušavaju prostorne i ekološke vrijednosti okruženja.



Nakon izvršenog uspoređivanja s izvornim tekstom utvrđene su tehničke pogreške u Odluci o donošenju urbanističkog plana uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina objavljene u Službenom glasniku općine Brckovljani broj 5/10 od 21.06.2010. godine i daje se

ISPRAVAK
Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja
stambeno poslovne zone Božjakovina

Članak 1.

U članku 21. riječ „2 stana“ mijenja se u „3 stana“.

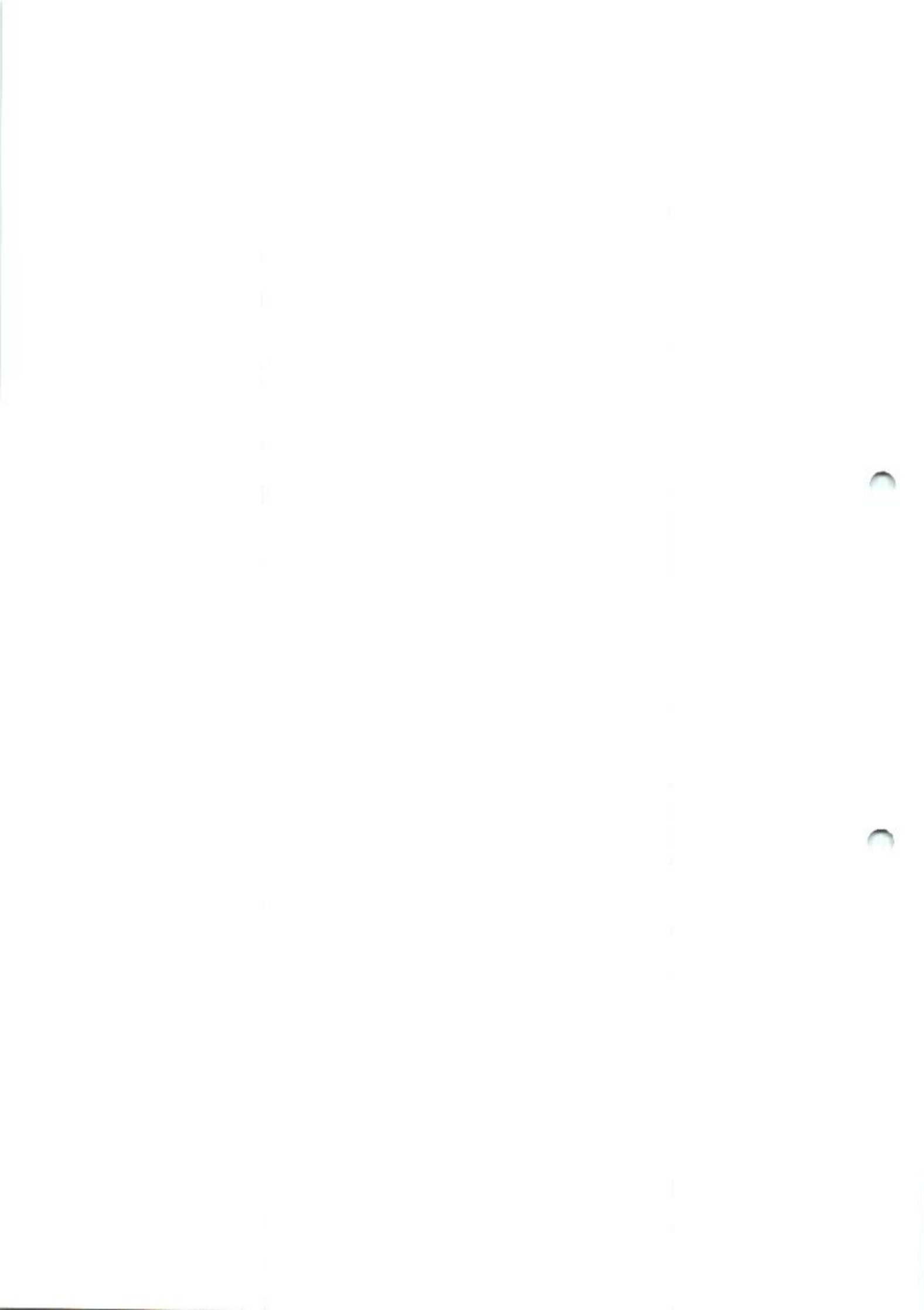
Članak 21. treba glasniti: „Obiteljska stambena građevina je građevina s najviše 3 stana. Na jednoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja može se graditi samo jedna obiteljska stambena građevina s najviše 3 stana, te građevine gospodarske i pomoćne namjene, sukladno ovim Odredbama.“

Članak 2.

Ovaj ispravak objavit će se u službenom glasniku općine Brckovljani.

PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VJEĆA
OPĆINE BRCKOVLJANI
Božo Grabec v.r.

Klasa: 021-05/10-01/52
Ur.broj: 238/04-10-07
Dugo Selo, 12.08.2010.



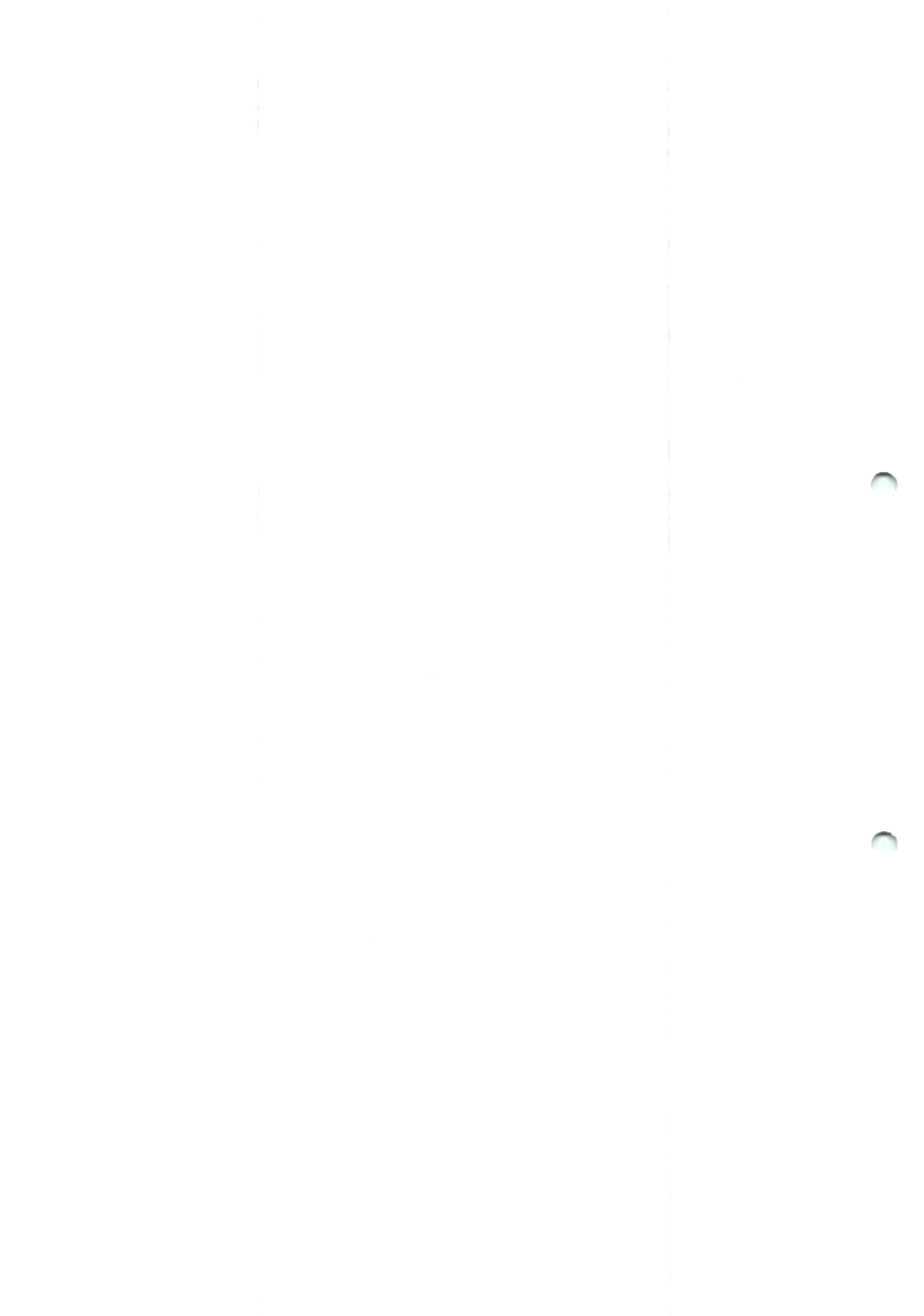
Uvidom u UPU Stambeno-poslovne zone Božjakovina utvrđuje se da su predmetne čestice zemljišta k.č.br. 3818/3, 3818/5 i 3817, k.o. Brckovljani, unutar zone stambene namjene, dok su predmetne čestice zemljišta k.č.br. 3818/4 i 3818/6, k.o. Brckovljani, unutar površina infrastrukturnih sustava.

Prostorno-planski uvjeti za predmetne čestice zemljišta važeći na dan kakvoće

S obzirom na raspoloživu prostorno-plansku dokumentaciju, te činjenicu da je predmetni kompleks zemljišta bio već izgrađen sredinom 1900.-ih godina što je i vidljivo na pribavljenom ortofoto snimku iz 1968.g., potpisani vještak za potrebe izrade ovog elaborata usvaja da prostorno-planska namjena zemljišta na dan kakvoće odgovara stanju na dan vrednovanja -zemljište unutar građevinskog područja.

Kategorija zemljišta

S obzirom na veličinu, položaj i prostorno-plansku namjenu predmetnih parcela, te činjenicu da čine jedinstvenu, izgrađenu cjelinu, potpisani vještak iste će vrednovati kao građevinsko zemljište kategorije I.



2.3. Opisi

2.3.1. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u Božjakovini, mjestu udaljenom ca. 3 km istočno od Dugog Sela. Područje je izgrađeno obiteljskim stambenim kućama i poslovno-gospodarskim zgradama. Prometnica u blizini predmetnog kompleksa je asfaltirana. Istom je položena je sljedeća komunalna infrastruktura: vodoopskrba, kanalizacija, električna energija, plinoopskrba, telefonija.

2.3.2. Komunalni priključci

Očevidom nekretnine vještak nije mogao utvrditi da li predmetni kompleks ima vlastite komunalne priključke.

2.3.3. Zgrade

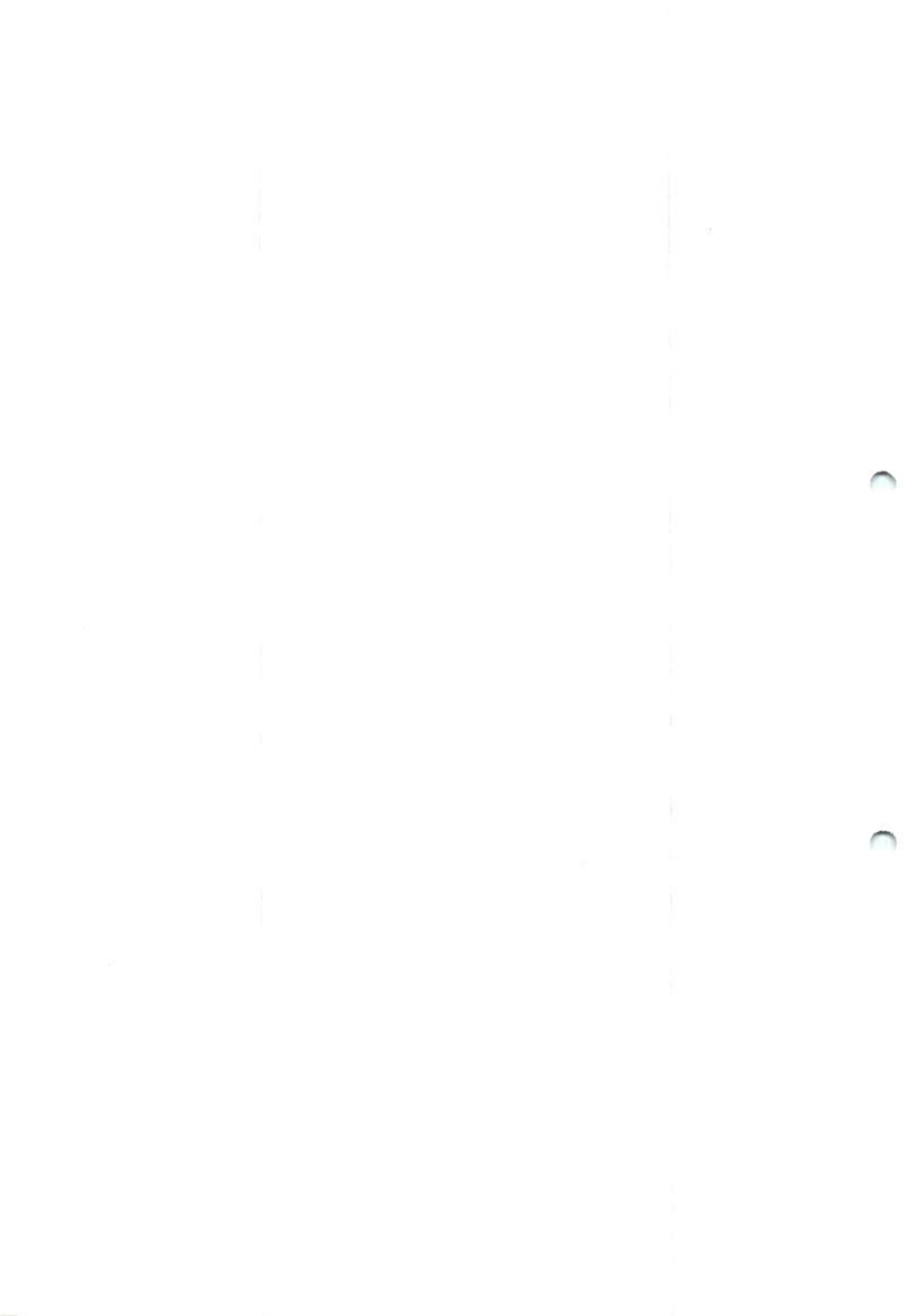
Predmetne zgrade izgrađene su ca. 1950.g. Iste su u dotrajalom i trošnom stanju.

a. Zgrada 1

Katnost:	Pr + Pk
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke ojačani horiz. i vert. serklažima
Krovište i pokrov:	dvostrešno, pokriveno valovitim salonitnim pločama
Pročelja:	ožbukana
Vanjska stolarija:	drvena i bravarska izvedba
Ostalo:	uz zgradu su izgrađena dva betonska silosa promjera ca. 6 m

b. Zgrada 2

Katnost:	Pr + Pk
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke ojačani horiz. i vert. serklažima
Krovište i pokrov:	dvostrešno, pokriveno crijepom, krovište je na dijelu urušeno
Pročelja:	ožbukana
Vanjska stolarija:	drvena i bravarska izvedba



c. Zgrada 3

Katnost:	Pr + 2
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	armirano-betonski skelet, ispuna zidova od opeke
Krovište i pokrov:	dvostrešno, pokriveno valovitim salonitnim pločama
Pročelja:	ožbukana
Vanjska stolarija:	bravarska izvedba
Ostalo:	uz zgradu su izgrađena dva betonska silosa promjera ca. 6 m

d. Zgrada 4

Katnost:	Pr + 1
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	armirano-betonski skelet, ispuna zidova od opeke
Krovište i pokrov:	dvostrešno, pokriveno valovitim salonitnim pločama
Pročelja:	ožbukana
Vanjska stolarija:	bravarska izvedba

2.4. Geometrijski podaci

Geometrijski parametri nužni za izradu elaborata procjene izračunavaju se glede očitavanja s DOF-a lokacije dostupnog na web stranici Geoportala DGU (<https://geoportal.dgu.hr>) te izmjere visina zgrada u naravi.

	P (m ²)	h prosjek (m)	BO (m ³)
Zgrada 1	1.995,75	10,50	20.955,38
Silos uz zgradu 1 (2 kom, d = ca. 6 m)	56,52	12,00	678,24
Zgrada 2	822,25	6,50	5.344,63
Zgrada 3	1.014,00	8,50	8.619,00
Silos uz zgradu 3 (2 kom, d = ca. 6 m)	56,52	12,00	678,24
Zgrada 4	800,00	7,00	5.600,00
Ukupno:	4.745,04		41.875,49



2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljene izvratke iz BZP-a nisu evidentirane pozitivne niti negativne zabilježbe o priloženim aktima za uporabu predmetnih zgrada.

Predmetne zgrade nisu evidentirane u zemljišno-knjižnom i katastarskom operatu.

Vještaku nisu predloženi akti za građenje i uporabu, niti rješenje o izvedenom stanju za predmetnu nekretninu u slučaju da je za istu eventualno pokrenut postupak ozakonjenja temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17).

Vještaku nije predloženo uvjerenje o evidentiranju predmetnih zgrada u katastru prije 15.02.1968.g.

Uvidom u ortofoto snimak iz 1968.g. dostupan na web stranici Informacijskog sustava prostornog uređenja (<https://ispu.mgipu.hr/>) utvrđuje se da je predmetni kompleks gospodarskih zgrada već bio djelomice izgrađen, ali nije moguće utvrditi da li tada evidentirane zgrade odgovaraju prema geometrijskim obilježjima tlocrtne površine i katnosti današnjim zgradama.

Mišljenje vještaka:

S obzirom da vještak ne raspolaže bilo kakvim podacima o aktima za građenje i uporabu predmetnih zgrada, te da zadatak ovog vještačenja nije provjera legaliteta zgrada, elaborat se izrađuje uz pretpostavku da su zgrade legalne građevine u smislu Zakona o gradnji (153/13, 20/17) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17).



ORTOFOTO SNIMAK 1968.g.

(izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)



3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2017. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i daljni rast BDP-a.

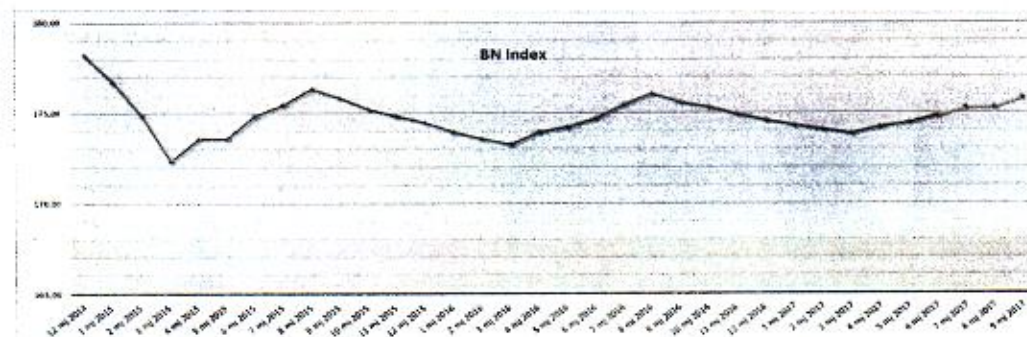
Tržište nekretnina

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

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://burza-nekretnina.net.hr/>

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 stambenih nekretnine na tržišnim lokacijama iz baze burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.





4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – 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, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.


S obzirom na starost i trošnost objekata na predmetnim parcelama, te s obzirom na prostorno-plansku namjenu zemljišta utvrđenu uvidom u važeći UPU Stambeno-poslovne zone Božjakovina (planirana stambeno-poslovna namjena), postojeće zgrade će se u ovom elaboratu procjene vrednovati isključivo u smislu vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa. Ukupna vrijednost nekretnine umanjit će se za troškove uklanjanja objekata na predmetnim parcelama.





POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 2

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	472980	
Datum pregleda	5.11.2017	
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište	
ID PH (PU)	3109264	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	1.592,00	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	214.591,60	
Datum ugovora	20.12.2014	
Status podatka	Preuzeto od PU	



POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 3

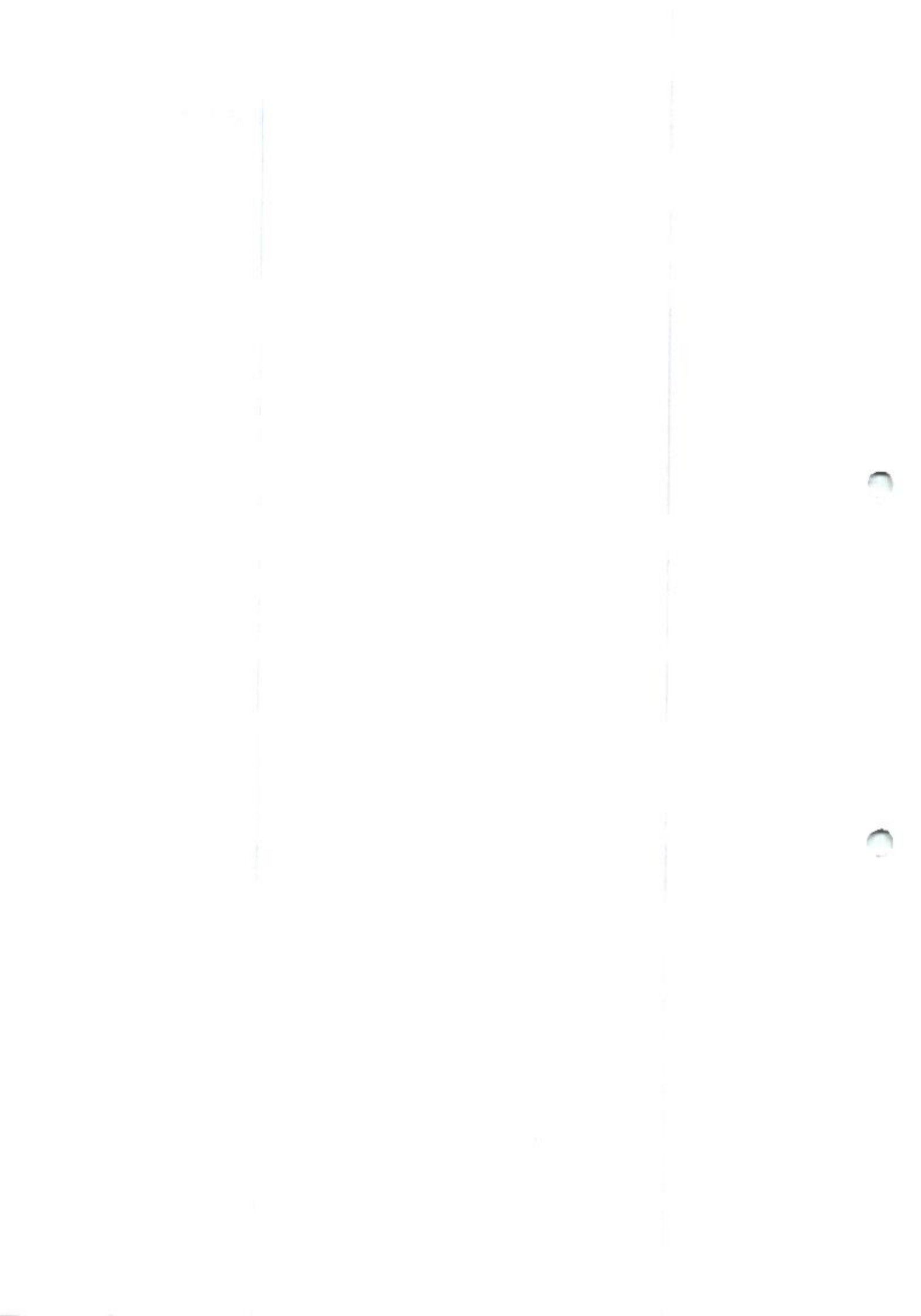
Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	472262	
Datum pregleda	6.11.2017	
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište	
ID PH (PU)	3050499	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	591,00	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	50.000,00	
Datum ugovora	12.09.2014	
Status podatka	Preuzeto od PU	

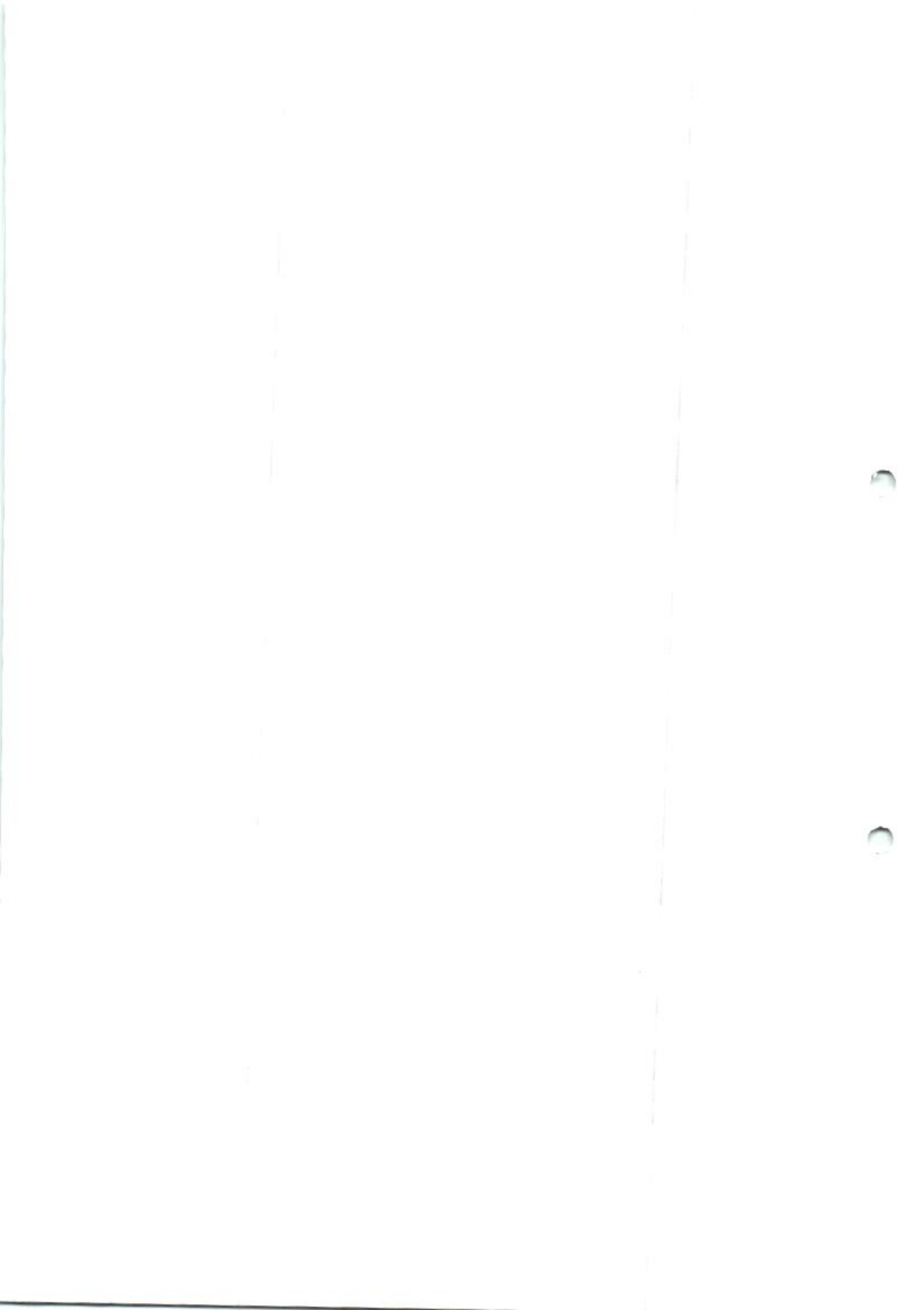


Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine, a koje su prema svojim obilježjima prikladne za izradu ovog elaborata procjene:

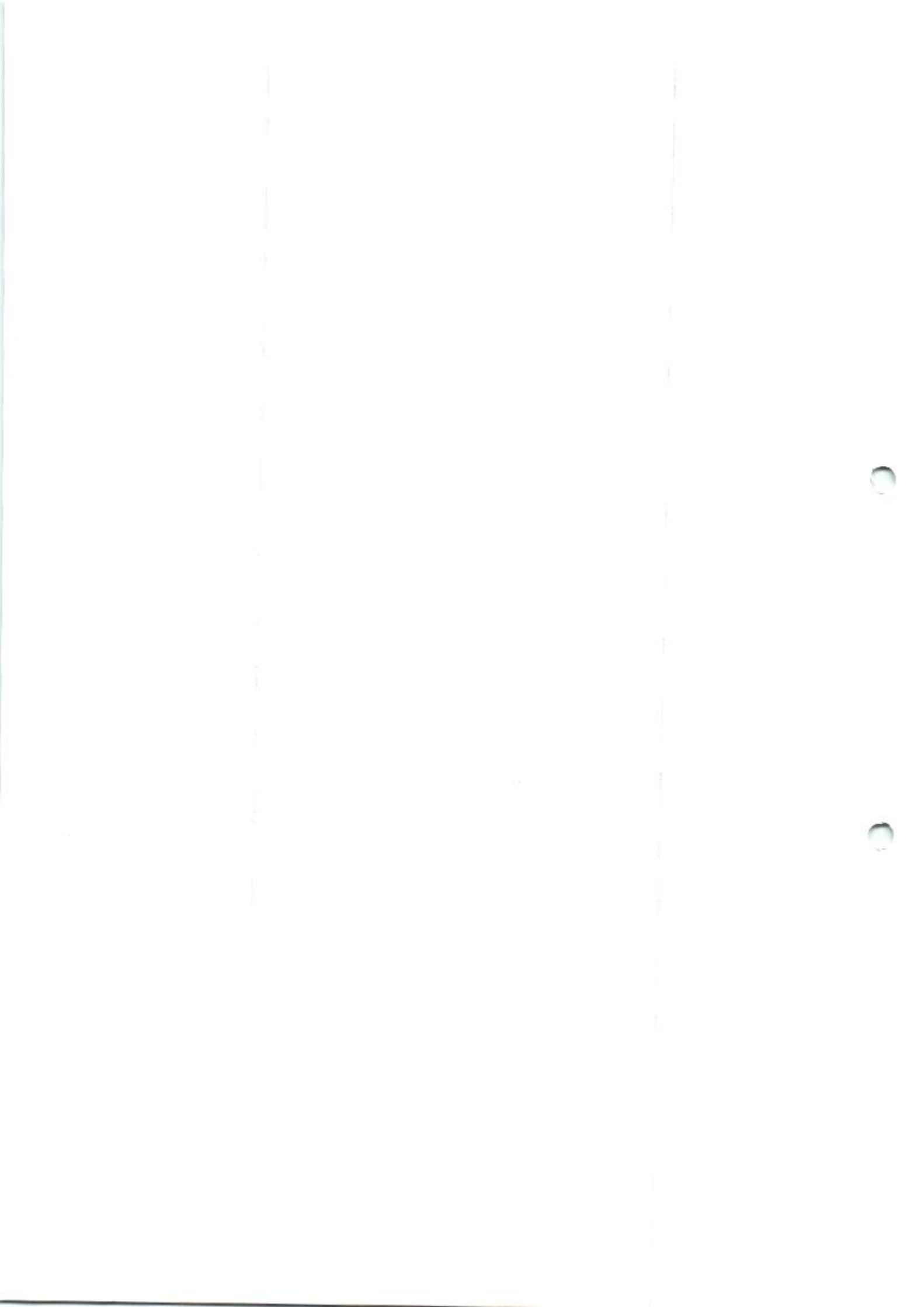
Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina
1.	Brckovljani	2980	građevinsko zemljište	931,00
2.	Andrilovac	271/1	građevinsko zemljište	1.592,00
3.	Prozorje	748/3	građevinsko zemljište	591,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m ²)
1.	30.06.2016.	70.000,00	75,19
2.	20.12.2014.	214.591,60	134,79
3.	12.09.2014.	50.000,00	84,60





KOEFIICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA							
OZNAKA NEKRETNINE			Predmetna nekretnina	2980	271/1	748/3	
JEDINIČNA CIJENA c1				71,46	129,51	76,94	
VRSTA TRANSAKCIJE				realizacija	realizacija	realizacija	
				1,00	1,00	1,00	
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,25	do	4,00	1,00	0,90	1,10	0,90	
				1,11	0,91	1,11	
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
JAVNI PRIJEVOZ							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBLIK PARCELE							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00	1,15	1,15	1,15	
				0,87	0,87	0,87	
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00	-	-	-	
				1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	



SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORISTENJA							
		KP			1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)							
			I		I	I	I
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijent:					0,9660	0,7920	0,9660
Usklađena jedinična cijena c2:					69,03	102,57	74,32

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	Brckovljani	2980	69,03	-15,8%
2.	Andrilovac	271/1	102,57	25,1%
3.	Prozorje	748/3	74,32	-9,3%
Prosječna vrijednost:			81,97	

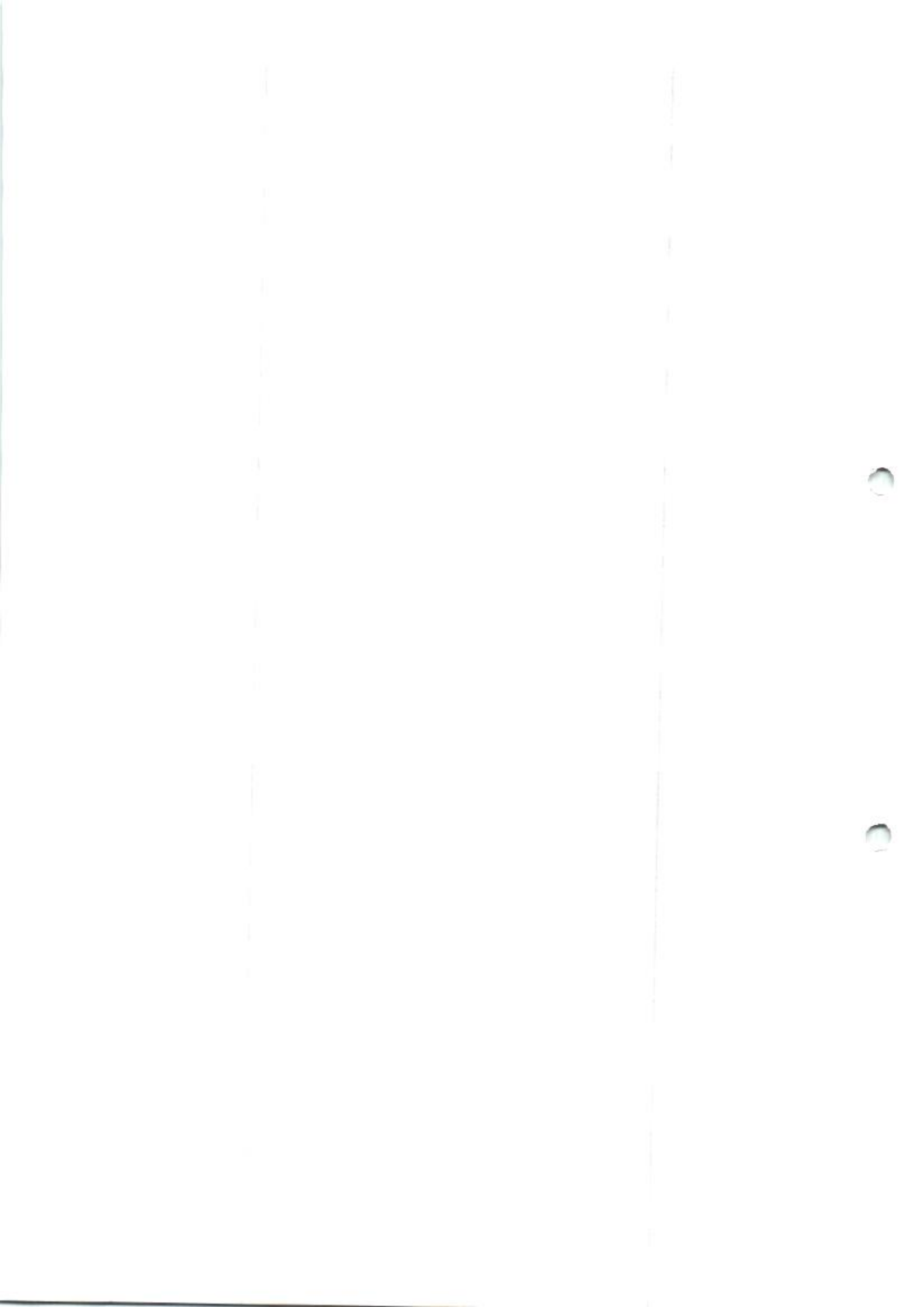
Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 81,97 \text{ kn/m}^2 = 10,90 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c1 = 82,00 \text{ kn/m}^2$$

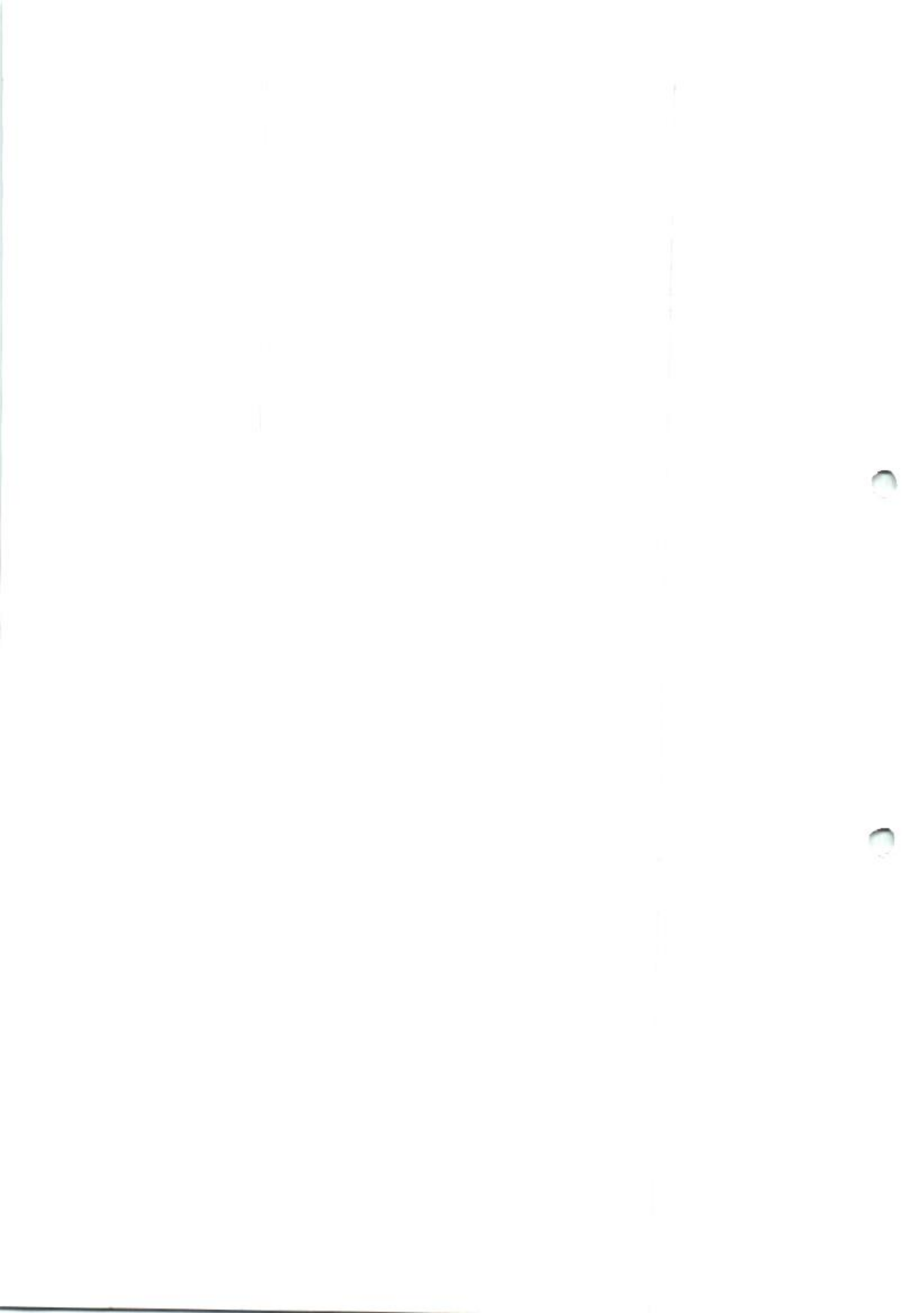


4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Brckovljani

zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m2)		c (kn/m2)		Tržišna vrijednost
3887	3818/3	8.419	*	82,00	=	690.358,00 kn
3888	3818/4	8.241	*	82,00	=	675.762,00 kn
3889	3818/5	15.591	*	82,00	=	1.278.462,00 kn
3890	3818/6	959	*	82,00	=	78.638,00 kn
3893	3817	10.277	*	82,00	=	842.714,00 kn
Ukupno:		43.487				3.565.934,00 kn

Tvz = 3.565.934,00 kn = 474.085,17 EUR



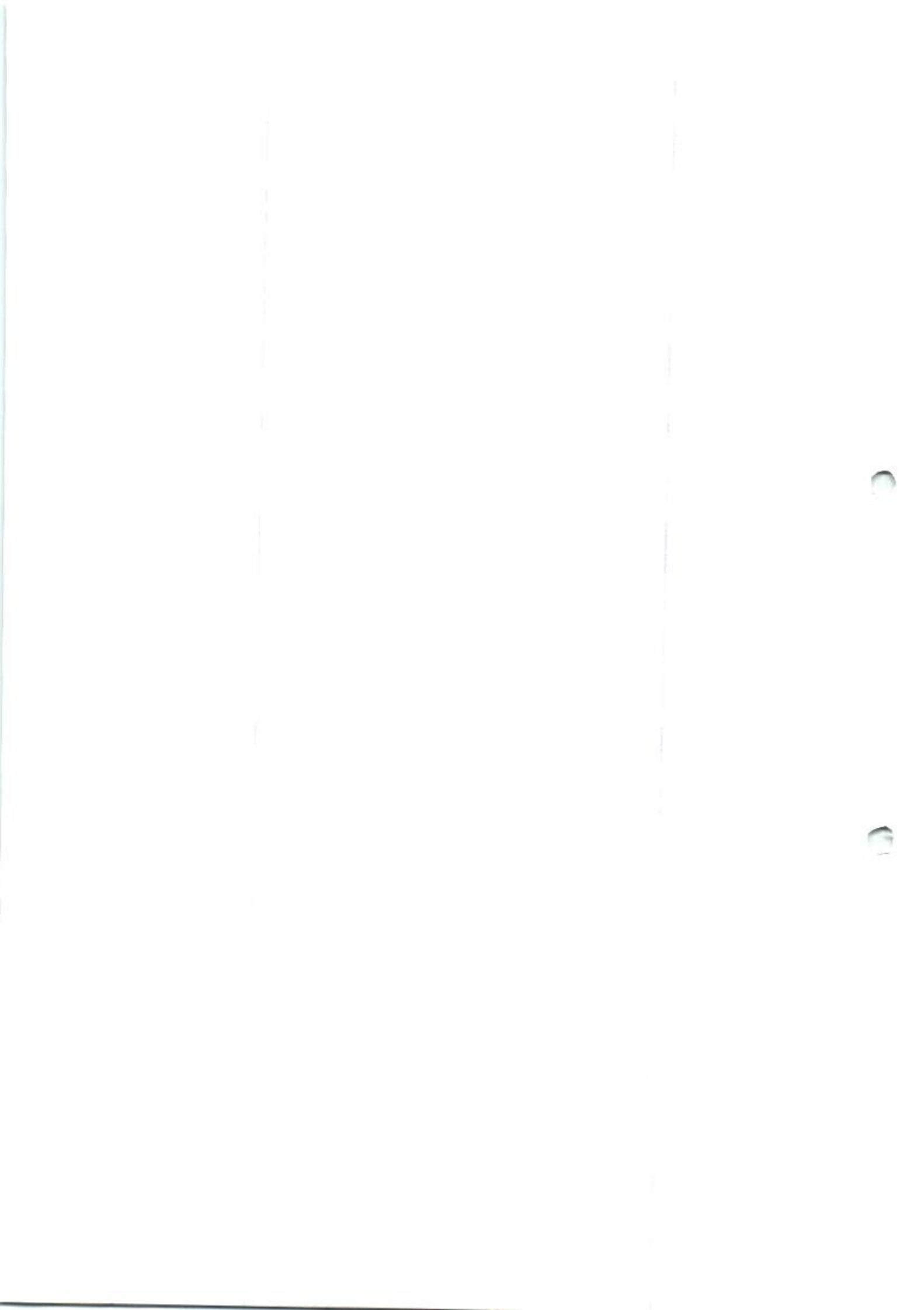
4.3. Komunalni i vodni doprinos

Zgrada	BO	Komunalni doprinos		Vodni doprinos	
	(m ³)	c (kn/m ³)	Kd	c (kn/m ³)	Vd
Zgrada 1	20.955,4	20,00	419.107,60	1,80	37.719,68
Silos i uz zgradu 1	678,2	20,00	13.564,80	1,80	1.220,83
Zgrada 2	5.344,6	20,00	106.892,60	1,80	9.620,33
Zgrada 3	8.619,0	20,00	172.380,00	1,80	15.514,20
Silos i uz zgradu 3	678,2	20,00	13.564,80	1,80	1.220,83
Zgrada 4	5.600,0	20,00	112.000,00	1,80	10.080,00
Ukupno:	41.875,5		837.509,80		75.375,88

Raspodjela komunalnog i vodnog doprinosa po česticama zemljišta

k.o. Brckovljani

Zk.č.br.	Udio u ukupnom (%)	Komunalni i vodni doprinos		
		Kd	Vd	Ukupno
3818/3	2%	16.750,20	1.507,52	18.257,71
3818/4	25%	209.377,45	18.843,97	228.221,42
3818/5	32%	268.003,14	24.120,28	292.123,42
3818/6	0%	0,00	0,00	0,00
3817	41%	343.379,02	30.904,11	374.283,13
Ukupno:	100%	837.509,80	75.375,88	912.885,68



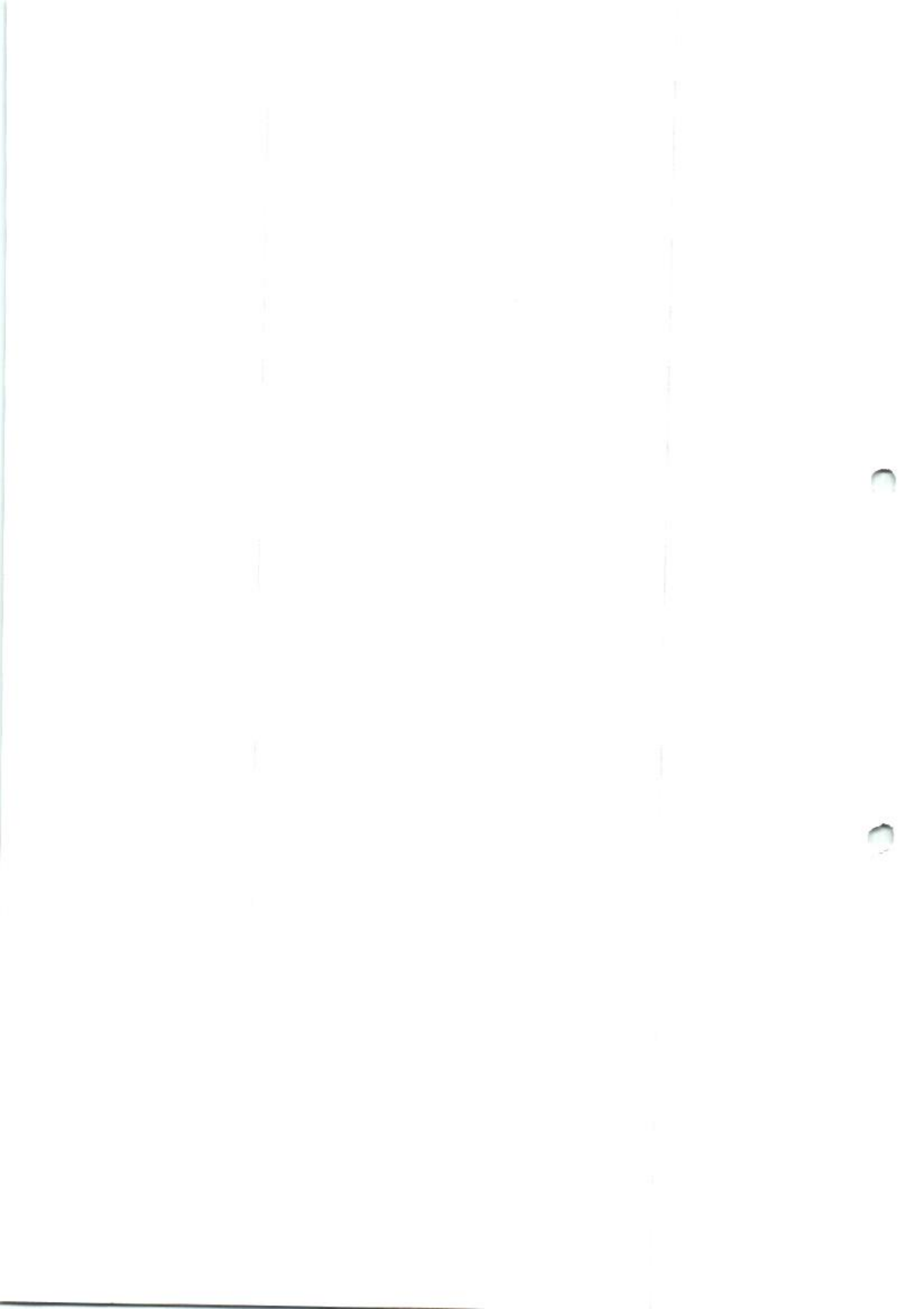
4.4. Trošak uklanjanja objekata

Zgrada	BO (m3)	Trošak uklanjanja c (kn/m3)	Tu
Zgrada 1	20.955,4	10,00	209.553,80 kn
Silos uz zgradu 1	678,2	10,00	6.782,40 kn
Zgrada 2	5.344,6	10,00	53.446,30 kn
Zgrada 3	8.619,0	10,00	86.190,00 kn
Silos uz zgradu 3	678,2	10,00	6.782,40 kn
Zgrada 4	5.600,0	10,00	56.000,00 kn
Ukupno:			418.754,90 kn

Raspodjela troškova uklanjanja po česticama zemljišta

k.o. Brckovljani

Zk.č.br.	Udio u ukupnom (%)	Trošak uklanjanja
3818/3	2%	8.375,10
3818/4	25%	104.688,73
3818/5	32%	134.001,57
3818/6	0%	0,00
3817	41%	171.689,51
Ukupno:	100%	418.754,90



4.5. Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi

k.o. Brckovljani

Zk.ul.br. 3887, zk.č.br. 3818/3	
Zemljište	690.358,00 kn
Komunalni i vodni doprinos	18.257,71 kn
Trošak uklanjanja objekata	-8.375,10 kn
Ukupno:	700.240,62 kn
Zk.ul.br. 3888, zk.č.br. 3818/4	
Zemljište	675.762,00 kn
Komunalni i vodni doprinos	228.221,42 kn
Trošak uklanjanja objekata	-104.688,73 kn
Ukupno:	799.294,70 kn
Zk.ul.br. 3889, zk.č.br. 3818/5	
Zemljište	1.278.462,00 kn
Komunalni i vodni doprinos	292.123,42 kn
Trošak uklanjanja objekata	-134.001,57 kn
Ukupno:	1.436.583,85 kn
Zk.ul.br. 3890, zk.č.br. 3818/6	
Zemljište	78.638,00 kn
Komunalni i vodni doprinos	0,00 kn
Trošak uklanjanja objekata	0,00 kn
Ukupno:	78.638,00 kn
Zk.ul.br. 3893, zk.č.br. 3817	
Zemljište	842.714,00 kn
Komunalni i vodni doprinos	374.283,13 kn
Trošak uklanjanja objekata	-171.689,51 kn
Ukupno:	1.045.307,62 kn
Sveukupno:	4.060.064,78 kn



4.6. Prilagodba tržišnoj vrijednosti

4.6.1. Odabir poredbene nekretnine

Privremenu vrijednost nekretnine izračunatu troškovnom metodom potrebno je prilagoditi tržišnoj primjenom koeficijenta prilagodbe.

S obzirom da još ne postoje indeksni nizovi i koeficijenti prilagodbe propisani regulativom, koeficijent prilagodbe moguće je odrediti isključivo temeljem podataka o realiziranim transakcijama sličnih nekretnina.

Vještak nije identificirao poredbene nekretnine u registru eNekretnine na lokaciji predmetne nekretnine.

4.6.2. Koeficijent prilagodbe

Iz ranije navedenih razloga, vještak je mišljenja da koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti nekretnine tržišnoj vrijednosti iznosi:

$$k = 1,00$$



4.6. Tržišna vrijednost nekretnina u XI/2017. g.

k.o. Brckovljani

Zk.ul.br. 3887, zk.č.br. 3818/3

$$Tv = 1,00 * 700.240,62 = 700.240,62 \text{ kn}$$

$$Tv = 700.000,00 \text{ kn} = 93.063,87 \text{ EUR}$$

Zk.ul.br. 3888, zk.č.br. 3818/4

$$Tv = 1,00 * 799.294,70 = 799.294,70 \text{ kn}$$

$$Tv = 799.000,00 \text{ kn} = 106.225,76 \text{ EUR}$$

Zk.ul.br. 3889, zk.č.br. 3818/5

$$Tv = 1,00 * 1.436.583,85 = 1.436.583,85 \text{ kn}$$

$$Tv = 1.437.000,00 \text{ kn} = 191.046,83 \text{ EUR}$$

Zk.ul.br. 3890, zk.č.br. 3818/6

$$Tv = 1,00 * 78.638,00 = 78.638,00 \text{ kn}$$

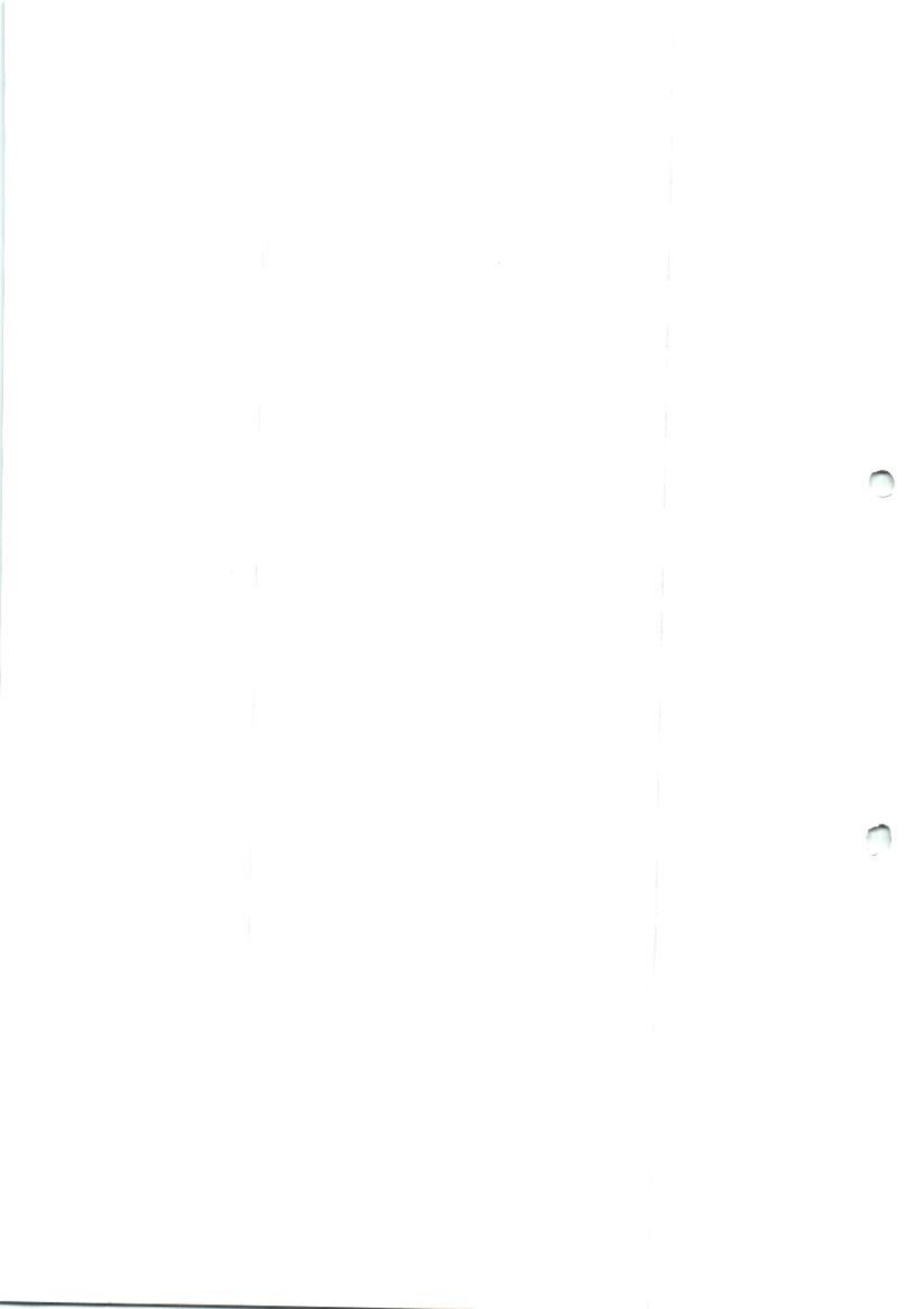
$$Tv = 78.600,00 \text{ kn} = 10.449,74 \text{ EUR}$$

Zk.ul.br. 3893, zk.č.br. 3817

$$Tv = 1,00 * 1.045.307,62 = 1.045.307,62 \text{ kn}$$

$$Tv = 1.045.000,00 \text{ kn} = 138.931,06 \text{ EUR}$$

$$\text{Ukupno: } 4.059.600,00 \text{ kn} = 539.717,27 \text{ EUR}$$



5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **KOMPLEKS IZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**
 na lokaciji: **Božjakovina, Božjakovečka b.b.**

k.o. **Brckovljani**

zk.ul.br. 3887	zk.č.br. 3818/3
zk.ul.br. 3888	zk.č.br. 3818/4
zk.ul.br. 3889	zk.č.br. 3818/5
zk.ul.br. 3890	zk.č.br. 3818/6
zk.ul.br. 3893	zk.č.br. 3817

5.2. Vlasnik

LEVANTE GRADNJA D.O.O.
Božjakovina, Božjakovečka 8
 OIB: **33809614362**

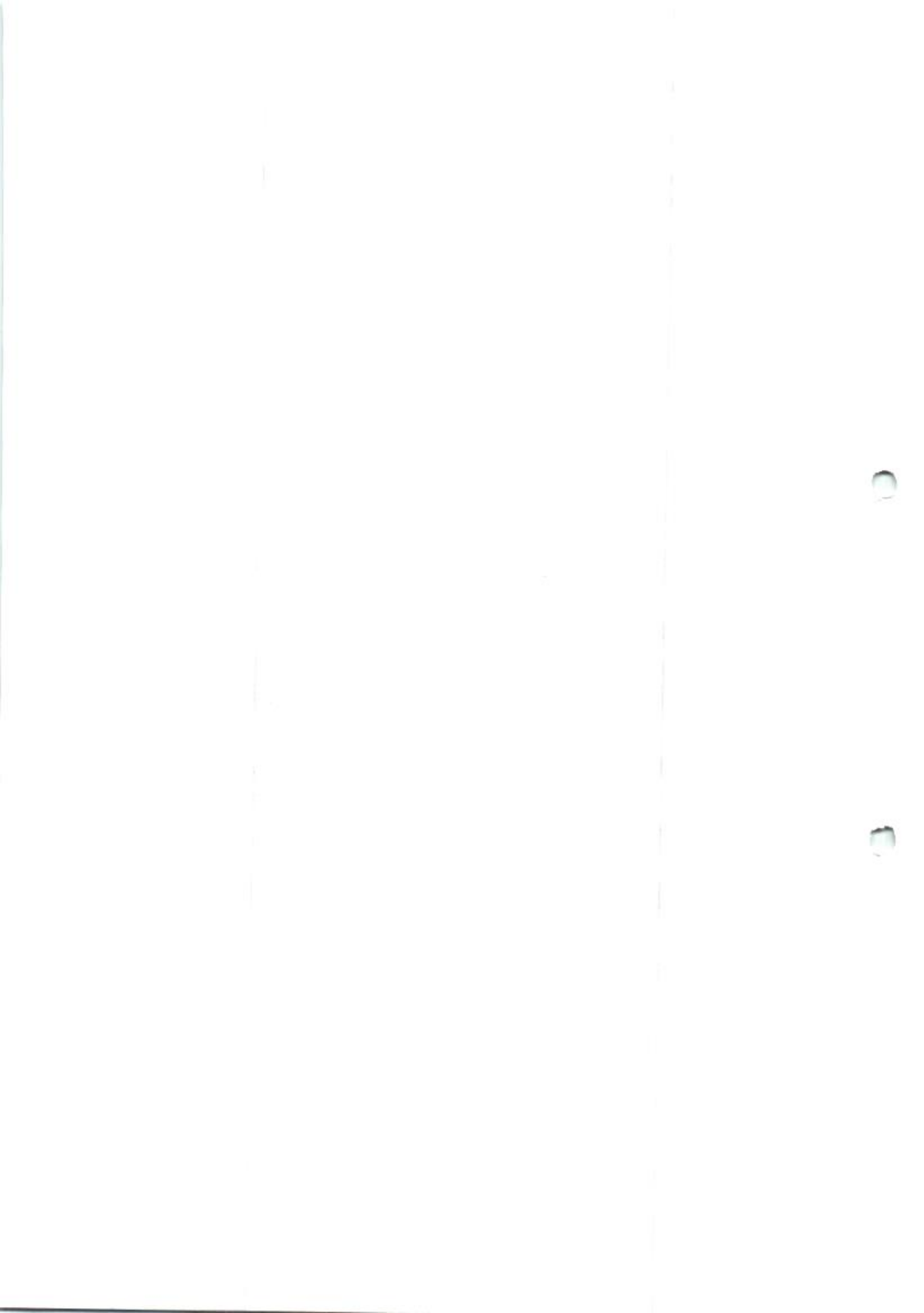
Vlasnički dio: 1/1

5.3. Površina zemljišta

P = 43.487 m²

5.4. Geometrijski podaci zgrada

	P (m²)	BO (m³)
Zgrada 1	1.995,75	20.955,38
Silos uz zgradu 1 (2 kom, d = ca. 6 m)	56,52	678,24
Zgrada 2	822,25	5.344,63
Zgrada 3	1.014,00	8.619,00
Silos uz zgradu 3 (2 kom, d = ca. 6 m)	56,52	678,24
Zgrada 4	800,00	5.600,00
Ukupno:	4.745,04	41.875,49



5.5. Tržišna vrijednost nekretnina

k.o. Brckovljani

zk.ul.br.	zk.č.br.	Površina zemljišta (m ²)	Tržišna vrijednost	
			kn	EUR
3887	3818/3	8.419	700.000,00	93.063,87
3888	3818/4	8.241	799.000,00	106.225,76
3889	3818/5	15.591	1.437.000,00	191.046,83
3890	3818/6	959	78.600,00	10.449,74
3893	3817	10.277	1.045.000,00	138.931,06
Ukupno:		43.487	4.059.600,00 kn	539.717,27 EUR

c = 93,35 kn /m² zemljišta = 12,41 EUR/m² zemljišta

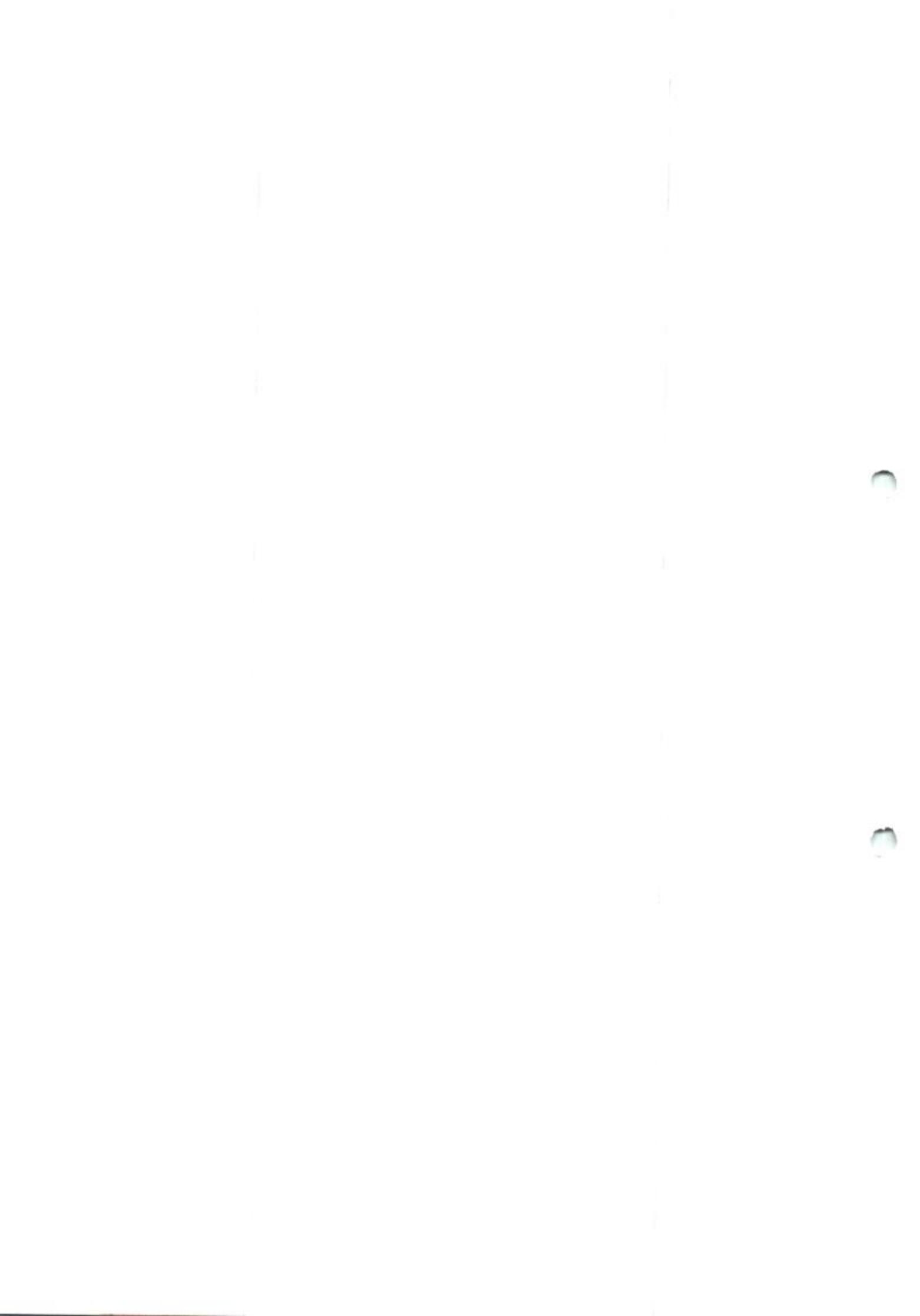
Tečaj HNB: 1 EUR= 7,521716 kn

Zagreb, 06.11.2017. g.

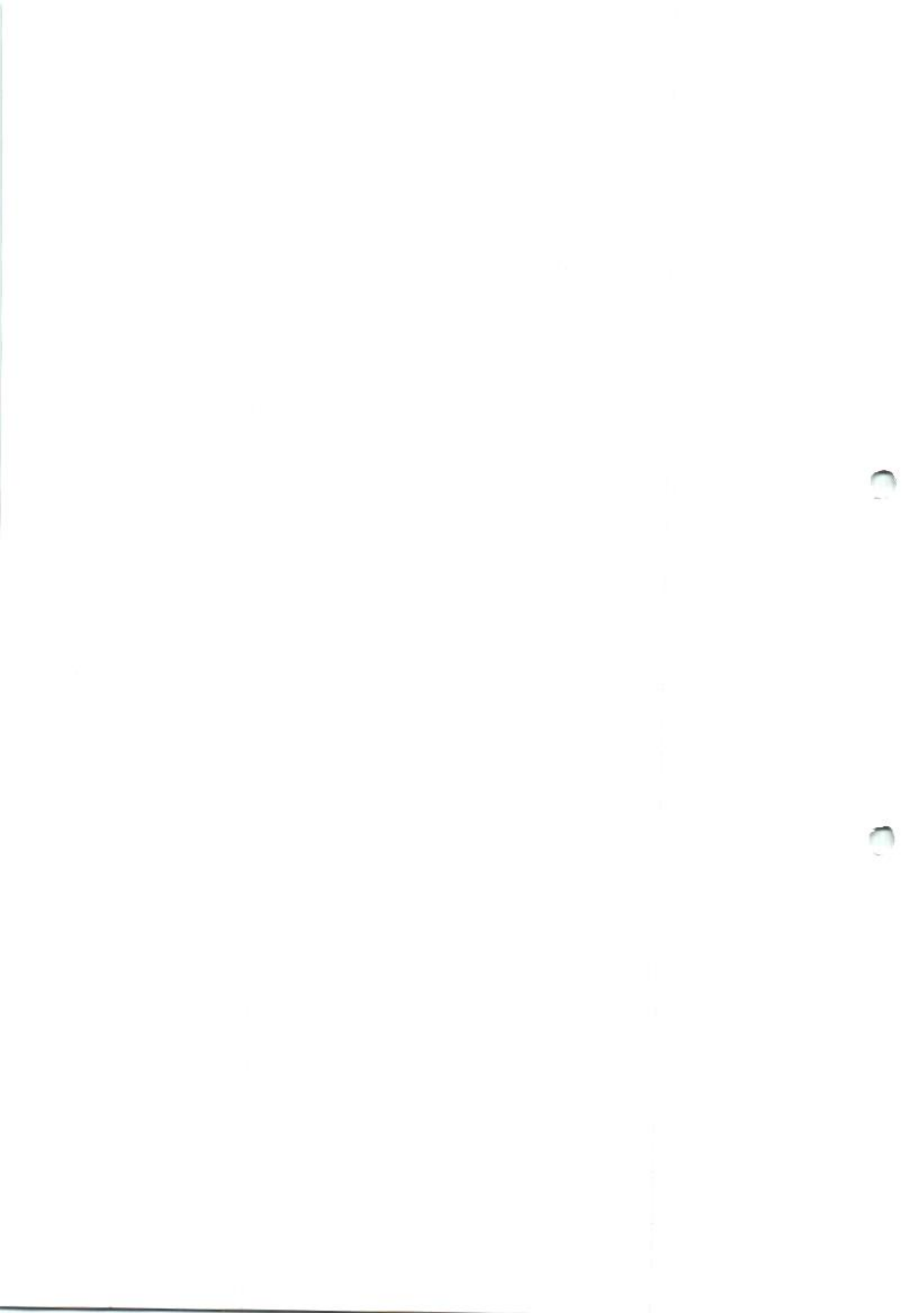


Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



6. GRAFIČKI PRILOZI





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
 Stanje na dan: 04.11.2017. 23:07

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3887

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1028/2014
 Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

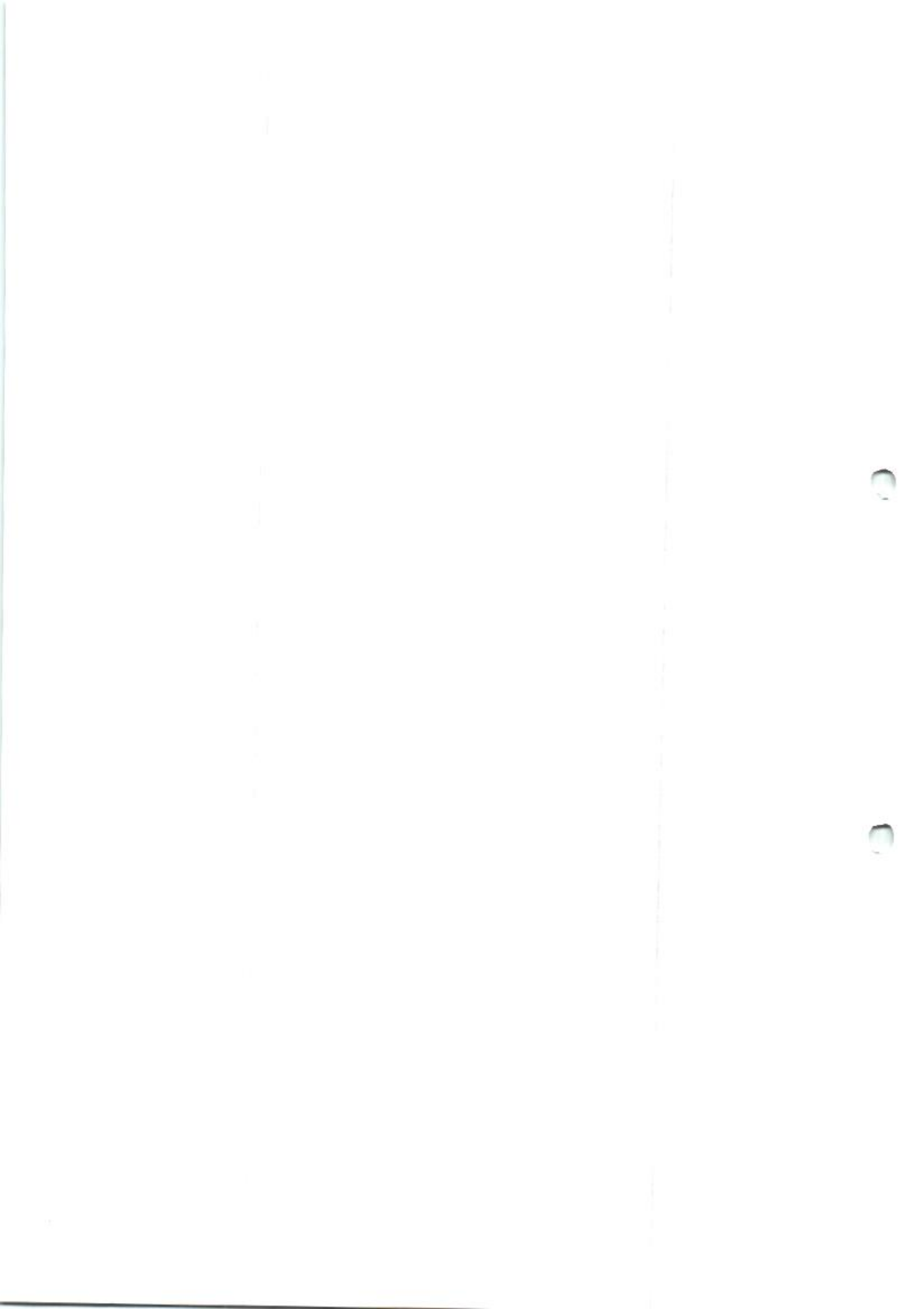
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3818/3	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	8419 8419	
		UKUPNO:		8419	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE GRADNJA D.O.O., OIB: 33809614362, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	

C
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 04.10.2013. broj Z-2222/13 Na temelju Tabularnog očitovanja od 04. 06.2013, ovjerenog kod javnog bilježnika Alenke 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	
5.			



Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

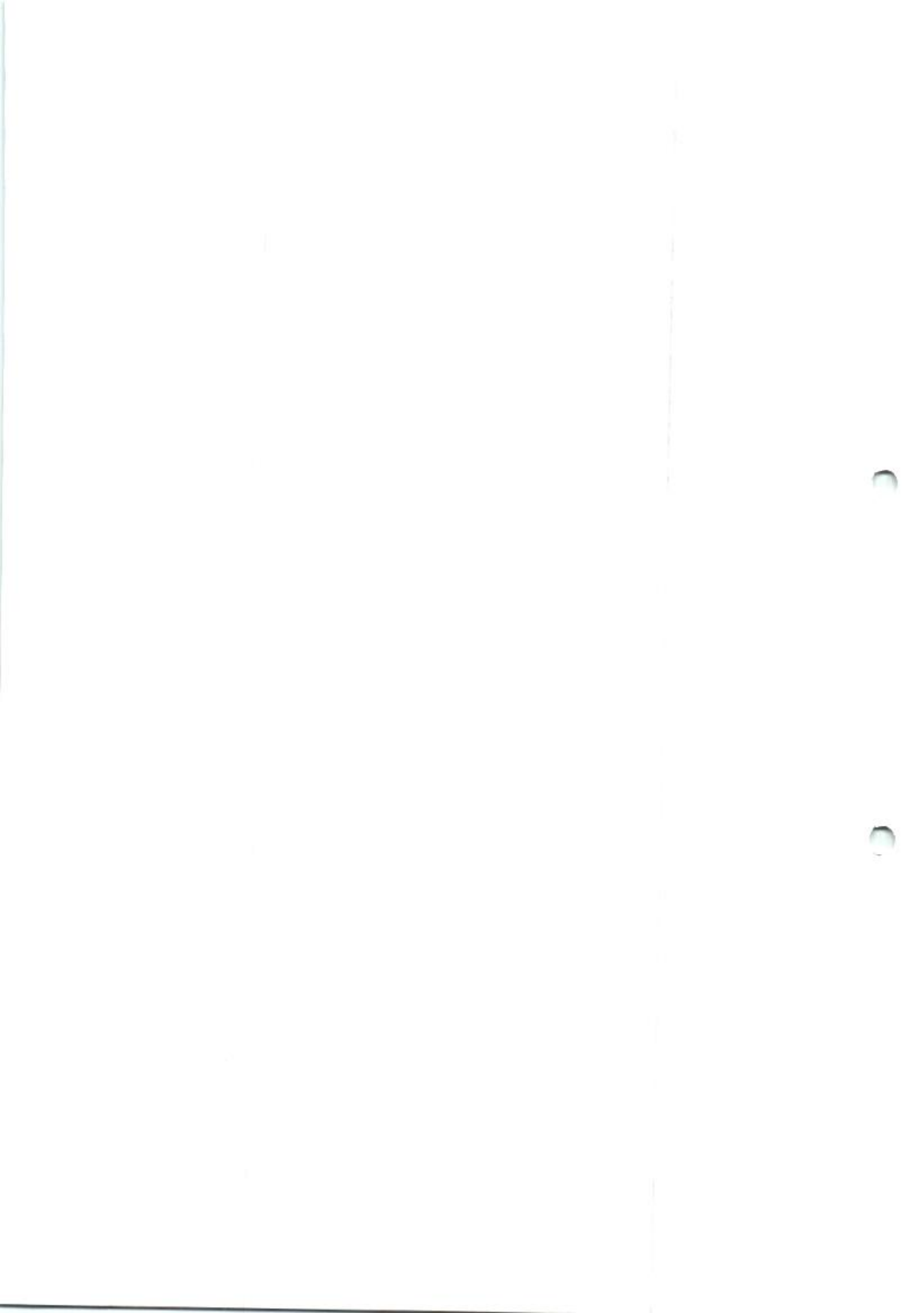
Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 3887

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-2798/13	1.920.000,00 EUR	
	<p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od dana 12. prosinca 2013.g., solemniziranog kod Javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013.g., uknjiženo je pravo zaloge 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 dospijecem, 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:</p> <p>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.11.2017.





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Zagreb
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO
Stanje na dan: 04.11.2017. 23:07

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3888

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-48094/2017
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

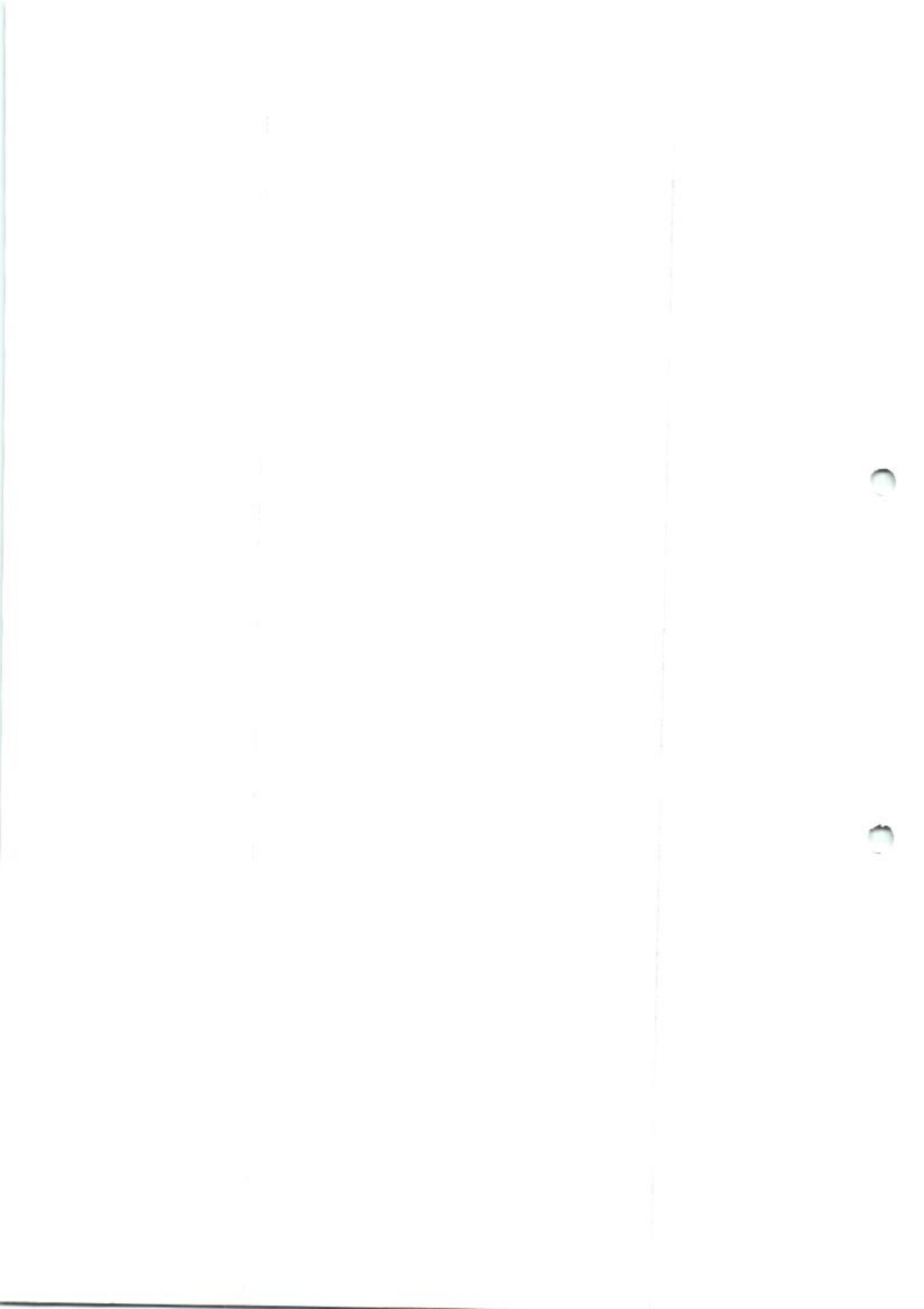
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	3818/4	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	8241 8241	
UKUPNO:				8241	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE GRADNJA D.O.O., OIB: 33809614362, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	
1.2	Zaprimljeno 18.09.2017.g. pod brojem Z-48094/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 3 ST-2196/17 11.09.2017, na nekretninama u A.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 04.10.2013. broj Z-2222/13 Na temelju Tabularnog očitovanja od 04. 06.2013, ovjerenog kod javnog bilježnika Alenke 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	
5.			



Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

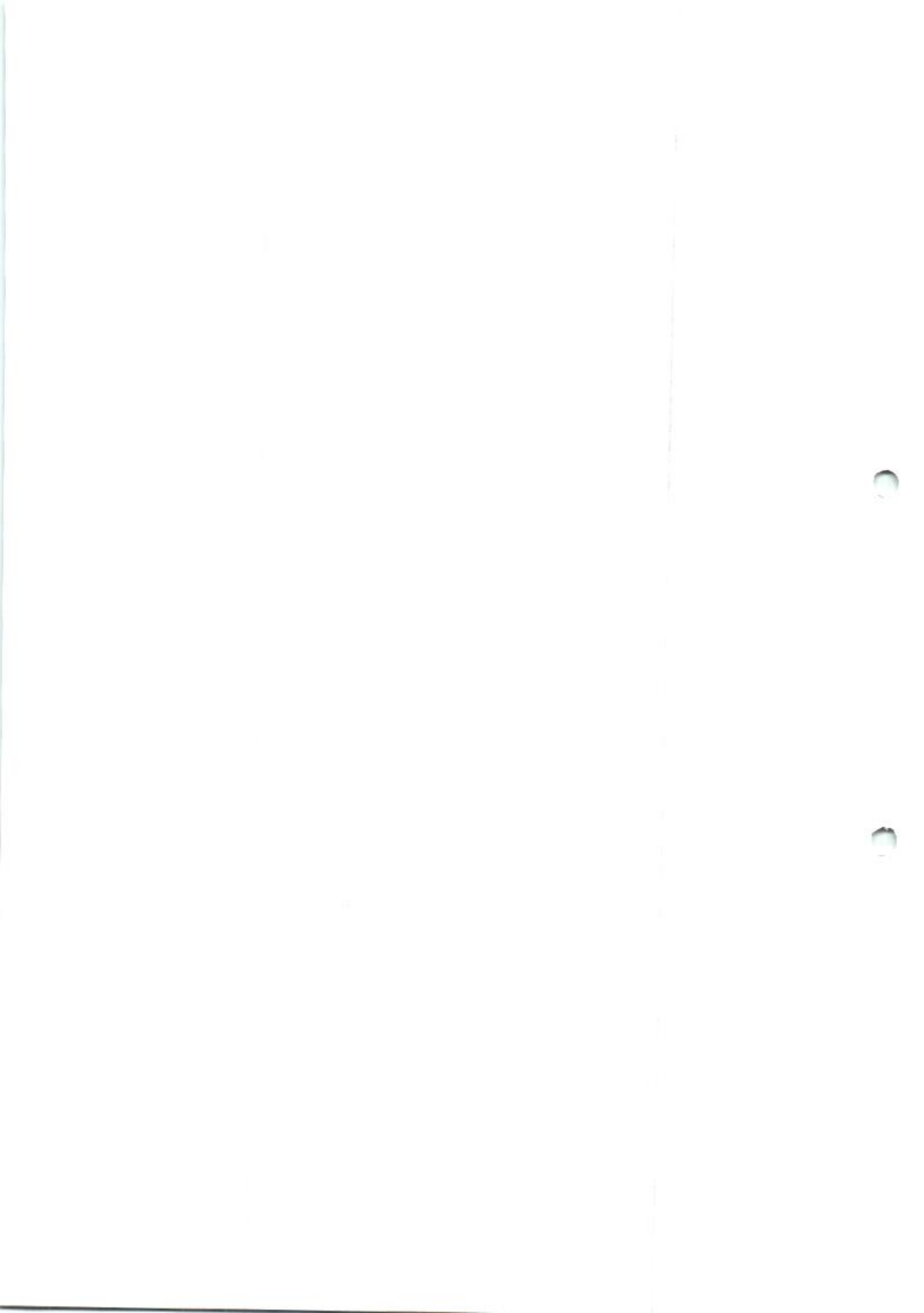
Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 3888

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-2798/13	1.920.000,00 EUR	
	<p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od dana 12. prosinca 2013.g., solemniziranog kod Javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013.g., uknjiženo je pravo zaloge 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 dospjjećem, 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:</p> <p>VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.11.2017.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
Stanje na dan: 04.11.2017. 23:07

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3889

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-48094/2017
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

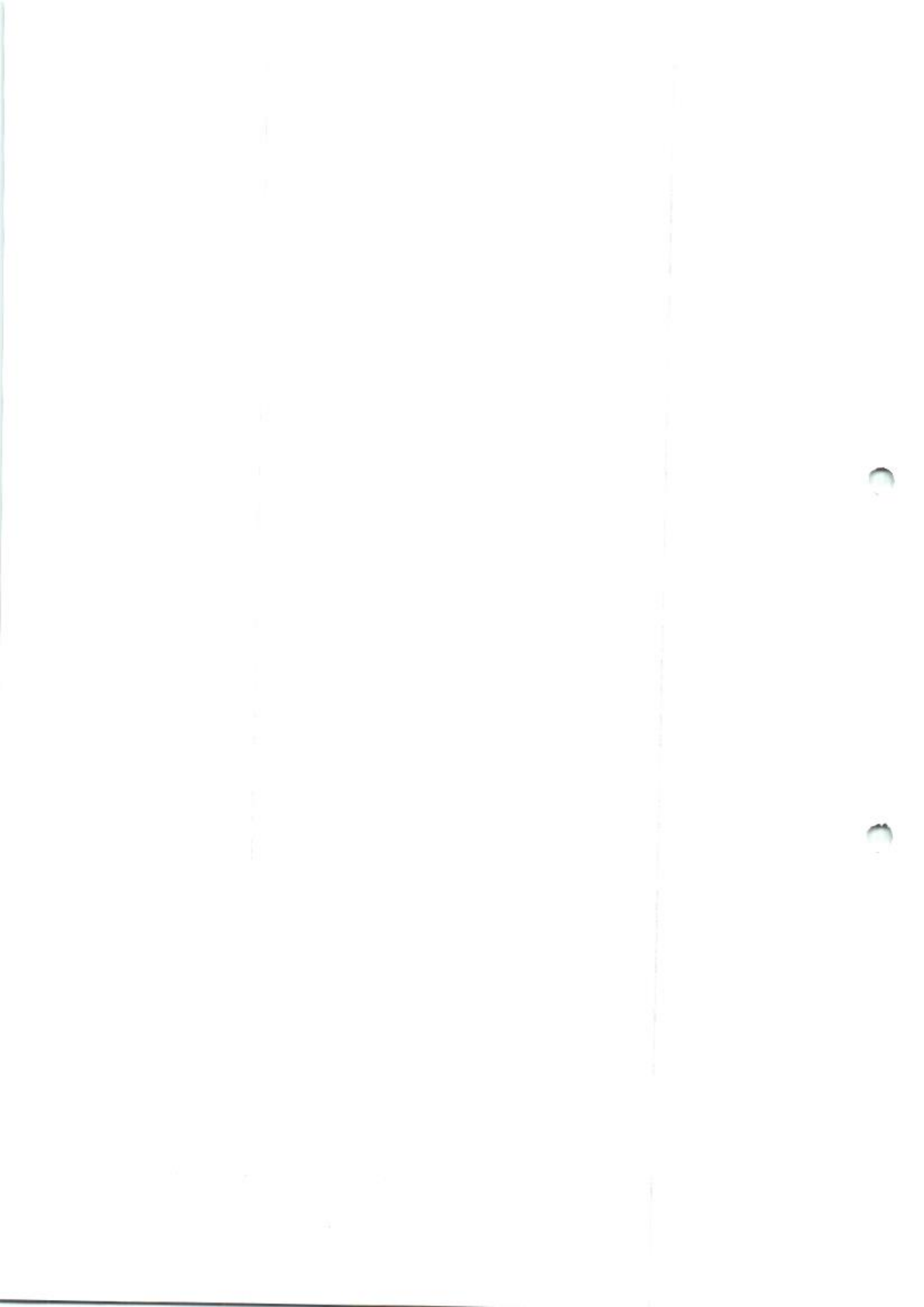
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	3818/5	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	15591 15591	
		UKUPNO:		15591	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE GRADNJA D.O.O., OIB: 33809614362, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	
1.2	Zaprimljeno 18.09.2017.g. pod brojem Z-48094/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 3 ST-2196/17 11.09.2017, na nekretninama u A.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	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	
5.			



Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Izvadak iz BZP-a

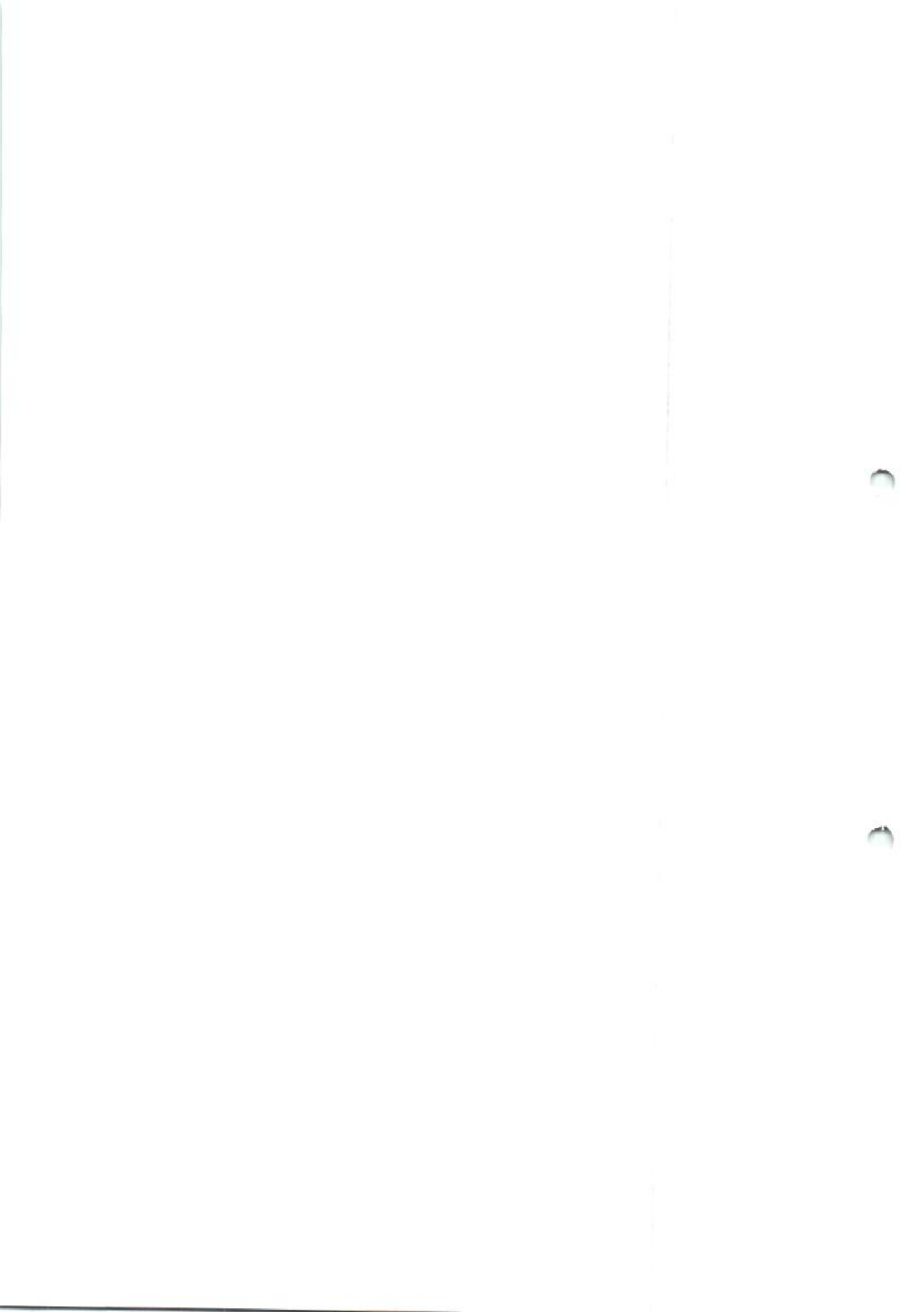
Broj ZK uložka: 3889

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	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 Hlinke Lisonek iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013.g., uknjiženo je pravo zaloge 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 protivvrijednosti prema srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja, s dospijecem, ugovorenim kamatama, zakonskim zateznim kamatama, naknadama, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sudske ili izvanjsudske prirode i ostalim uvjetima iz tog Ugovora i Sporazuma, sve za korist: VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	1.920.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.11.2017.





REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
Stanje na dan: 04.11.2017. 23:07

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3890

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-48094/2017
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

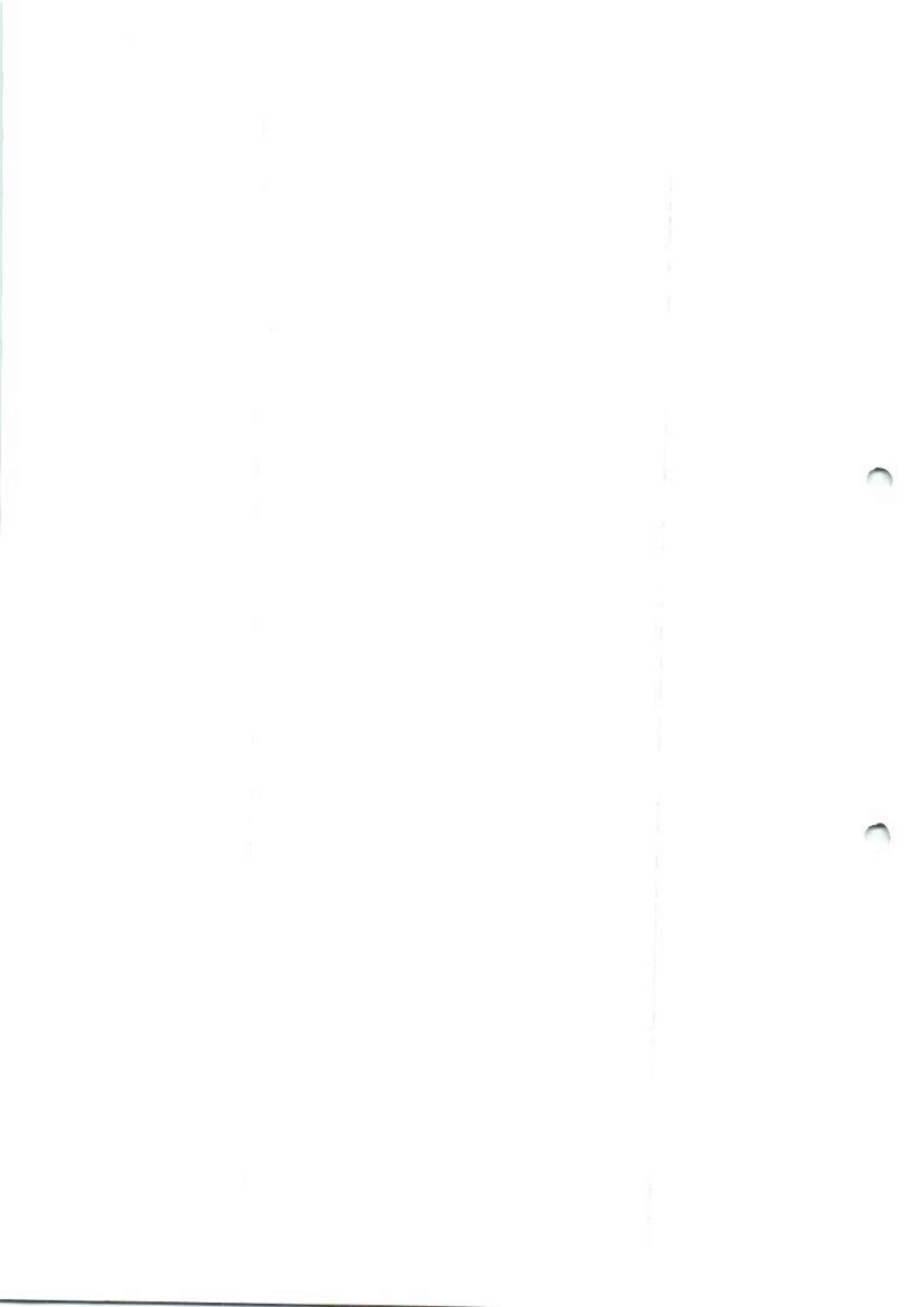
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	3818/6	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	959 959	
UKUPNO:				959	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE GRADNJA D.O.O., OIB: 33809614362, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	
1.2	Zaprimljeno 18.09.2017.g. pod brojem Z-48094/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 3 ST-2196/17 11.09.2017, na nekretninama u A.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba	
4.	4.1 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
5.				



Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Izvadak iz BZP-a

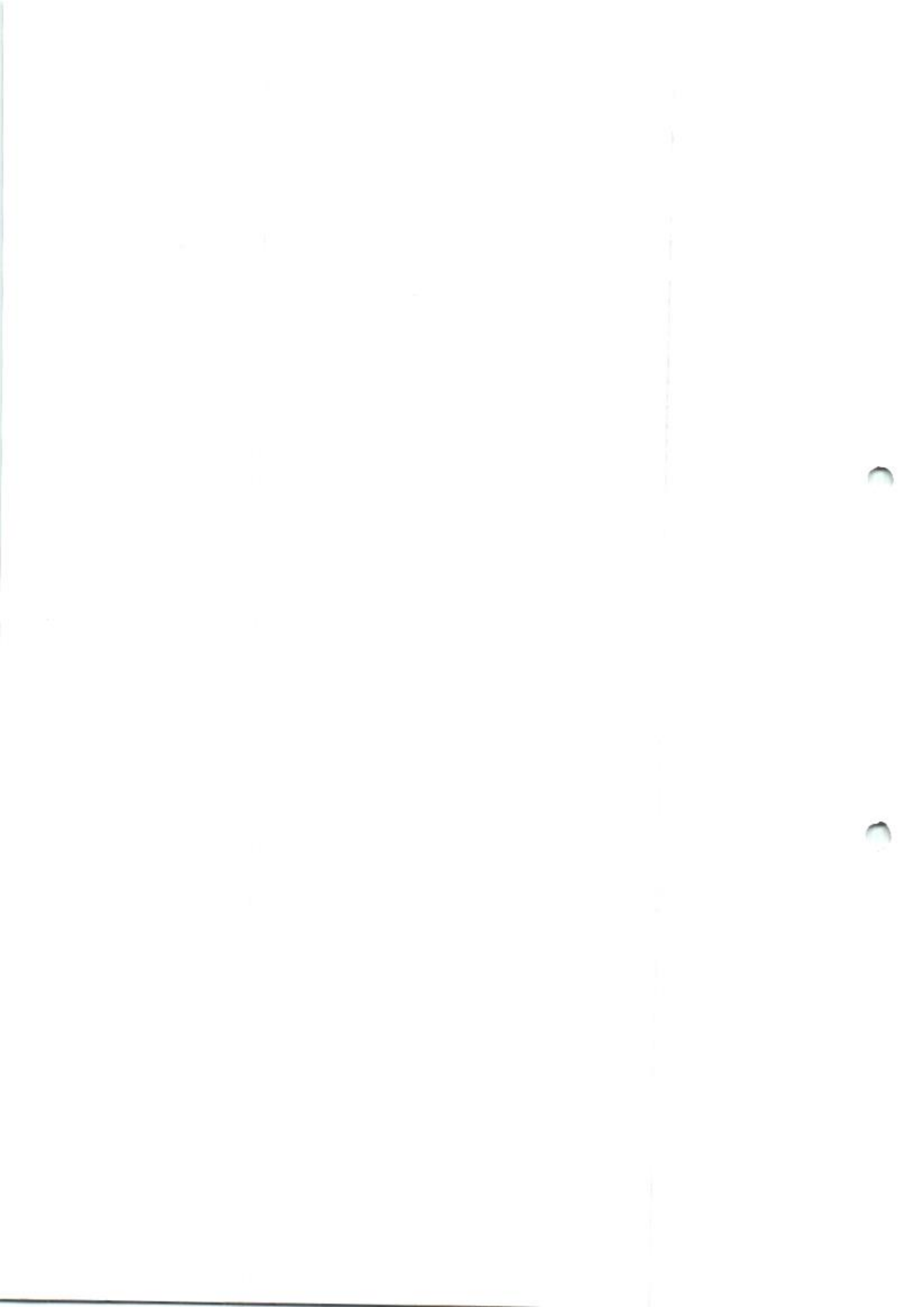
Broj ZK uložka: 3890

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	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 Lišonek iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013.g., uknjiženo je pravo zaloge 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 dospijecem, 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: VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	1.920.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.11.2017.





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
 Stanje na dan: 04.11.2017. 23:07

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3893

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1028/2014
 Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

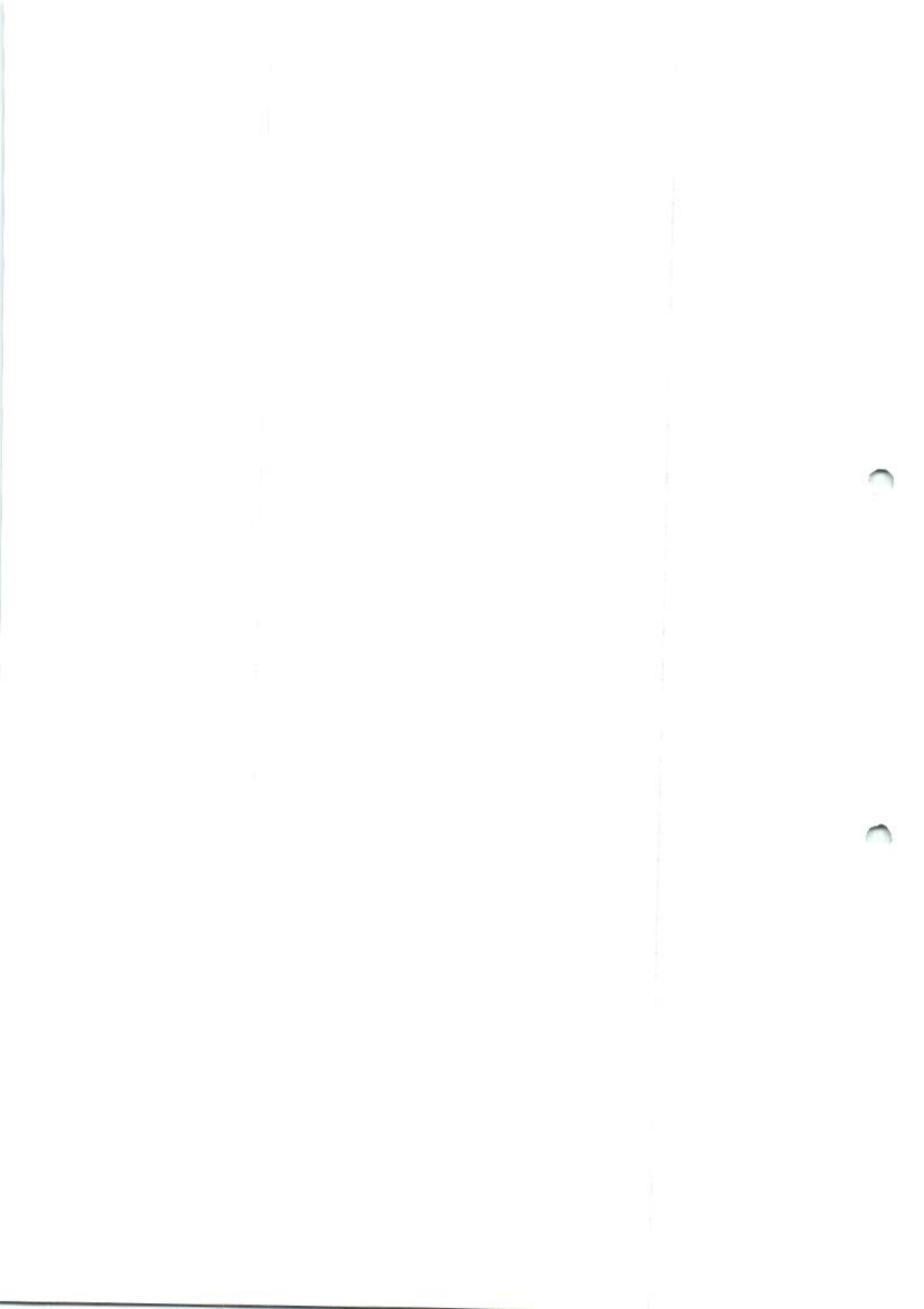
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	3817	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	10277 10277	
UKUPNO:				10277	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE GRADNJA D.O.O., OIB: 33809614362, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA 8	

C
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	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., UKNJŽUJE 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	
5.			



Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

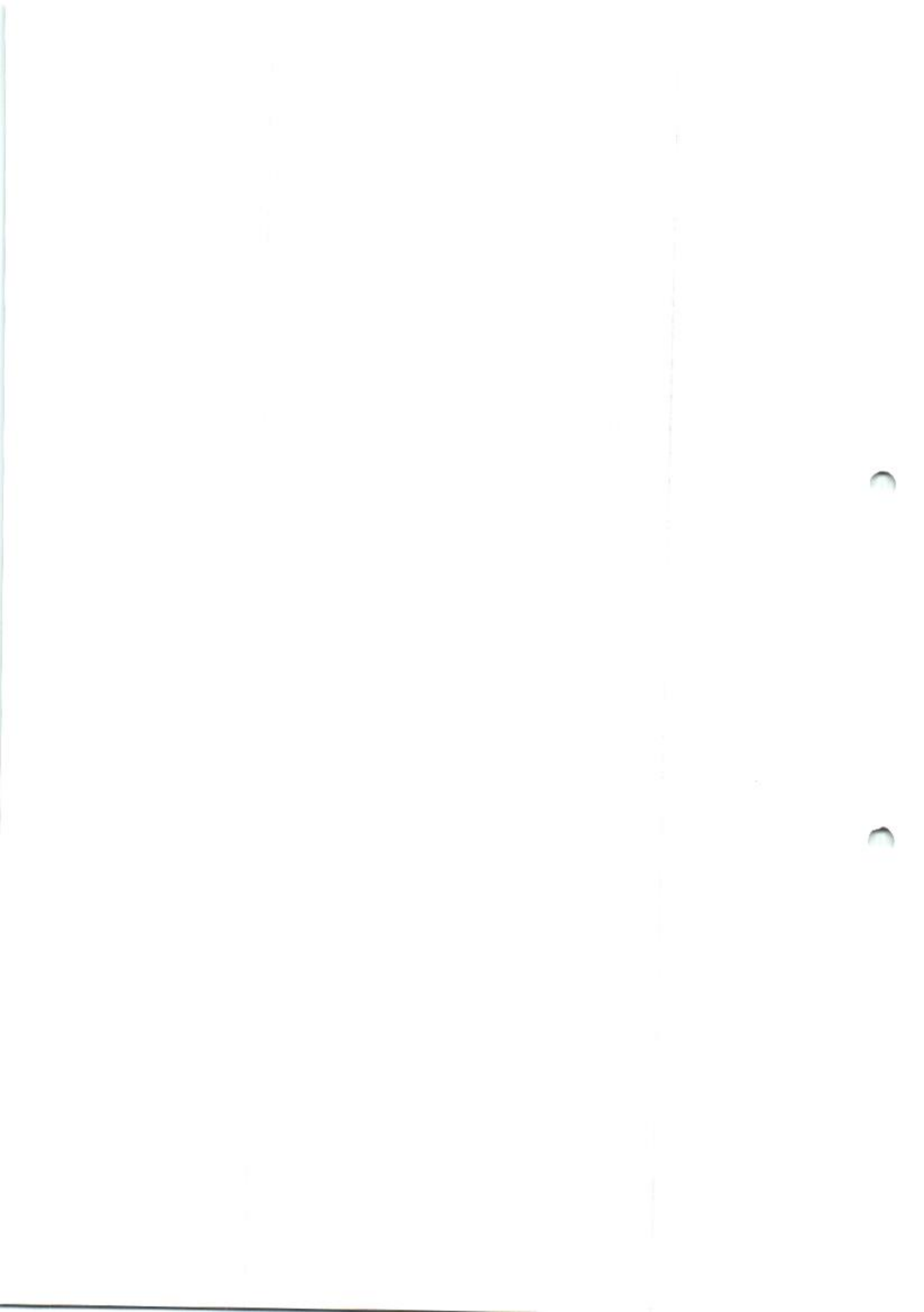
Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 3893

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	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 Lisonek iz Zagreba, pod Broj: OV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013.g., uknjiženo je pravo zalogu 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 dospjjećem, 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: VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58	1.920.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.11.2017.



GLASILO GRADA DUGOG SELA, OPĆINA BRCKOVLJANI I BJELOVICA

DUGOSELSKA kronika

Službeni glasnik Općine Brckovljani

God. XXIV

20. rujna 2016.

Broj: 9

KAZALO

AKTI OPĆINSKOG NAČELNIKA

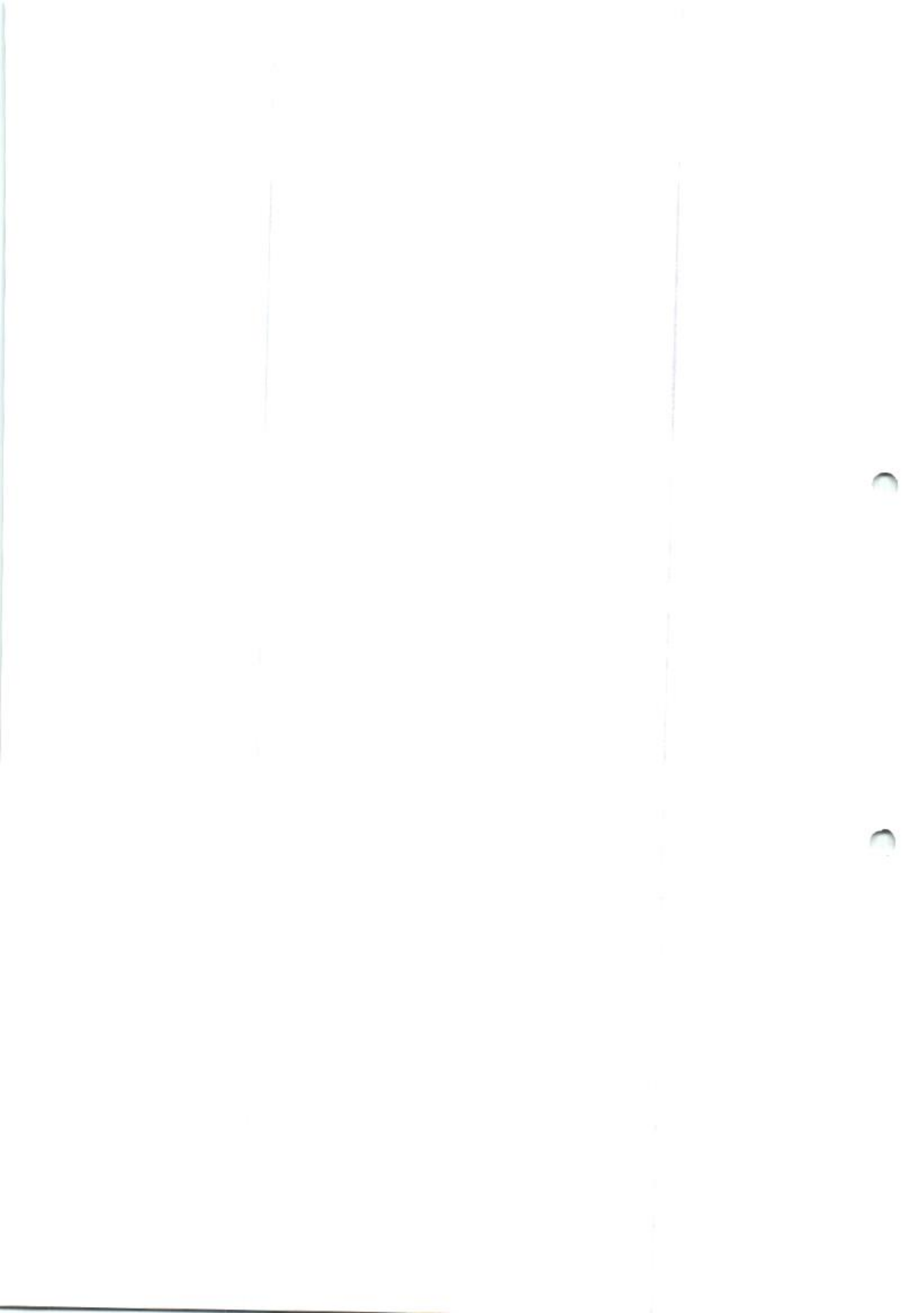
1. Odluka o osnivanju Stožera civilne zaštite Općine Brckovljani

AKTI OPĆINSKOG VIJEĆA

1. Odluka o obračunu i naplati naknade za razvoj
2. Odluka o načinu korištenja Društvenih domova koja su u vlasništvu ili pod upravljanjem Općine Brckovljani i visini naknade za korištenje

AKTI ODBORA ZA STATUT I POSLOVNIK

1. Prostorni plan Općine Brckovljani - odredbe za provođenje (pročišćeni tekst)



Na temelju članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07. i 38/09.) i članka 29. Statuta Općine Brckovljani (Službeni glasnik Općine Brckovljani 03/09 i 08/09) Općinsko vijeće Općine Brckovljani na svojoj 12. sjednici održanoj 18. lipnja 2010. godine, donosi sljedeću:

ODLUKU o donošenju Urbanističkog plana uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina (u daljnjem tekstu: Plan) koji je izradio ARHEO d.o.o. za projektiranje i prostorno planiranje iz Zagreba.

Članak 2.

Sastavni dio ove Odluke je elaborat pod naslovom Urbanistički plan uređenja stambeno poslovne zone Božjakovina, koji se sastoji od:

I. Tekstualni dio (Odredbe za provođenje)

1. Uvjeti za razgraničavanje površina javnih i drugih namjena
2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina
5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže i pošte
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
8. Postupanje s otpadom
9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
10. Mjere provedbe Plana
- III Završne odredbe

II. Grafički dio (u mjerilu 1:2000)

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 - 2.1. PROMET
 - 2.2. TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAV
 - 2.3. VODNOSPOSODARSKI SUSTAV
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
 - 4.1. UVJETI GRADNJE
 - 4.2. NAČIN GRADNJE

III. Obvezni prilozi

