

Broj elaborata: 77-2019.

U Zaboku, 4. studenog 2019.

PROCJEMBENI ELABORAT GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

Lokacija: **10370 DUGO SELO, Božjakovina, Božjakovečka bb,
z.k.č.br. 3818/2, 3818/7, 3818/8, 3818/9, 3818/10; k.o. Brckovljani.**

Naručitelj: **STEČAJNA MASA iza LEVANTE PROJEKT d.o.o. u stečaju,
10000 ZAGREB, VI Požarinje 6., OIB 62982726078.**



Izradio:
Zvonko Benjak, dipl.ing.grad.
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

Podnositelj zahtjeva: **STEČAJNA MASA iza LEVANTE PROJEKT d.o.o. u stečaju, 10000 ZAGREB, VI Požarinje 6., OIB 62982726078.**

Datum pregleda: 21.10.2019. godine
Datum kakvoće: 04.11.2019. godine
Datum vrednovanja: 04.11.2019. godine
Svrha procjene: Utvrđivanje vrijednosti nekretnine za potrebe stečajnog postupka

Predmet procjene: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
10370 DUGO SELO, Božjakovina, Božjakovečka bb,
z.k.č.br. 3818/2, 3818/7, 3818/8, 3818/9, 3818/10; k.o. Brckovijani.**

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, 39/19)
Zakon o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13, 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 energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 48/14, 150/14, 133/15)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15)
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

e/ Literatura

Uhlir, Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina

// Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

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

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.

Utvrđeni iznos tržišne cijene nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015) i sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015), te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju.



2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: E-Izvadak Općinskog suda u Sesvetama, z.k. odjel Dugo Selo od 01.11.2019
Katastarska općina: Brckovljani

Uložak broj: 3891
Čestica k.č.br. 3818/7
Opis nekretnine: Andrilovečka cesta
Površina zemljišta: 3084 m² ili 857,5 čhv
Vlasnik: LEVANTE PROJEKT d.o.o., Božjakovina, Božjakovina 8 u 1/1 dijela,
Teret: ima teret sukladno upisu u zemljišne knjige
Legalitet: Parcela je isparcelirana prometnica koja nije u funkciji; na parceli nema izgrađenih objekata.

Uložak broj: 3883
Čestica k.č.br. 3818/2
Opis nekretnine: Andrilovečka cesta, oranica
Površina zemljišta: 1997 m² ili 555,2 čhv
Vlasnik: LEVANTE PROJEKT d.o.o., Božjakovina, Božjakovina 8 u 1/1 dijela,
Teret: ima teret sukladno upisu u zemljišne knjige
Legalitet: Parcela je neizgrađeno zemljište, sa vidljivim ostacima stušenog objekta (peradarske farme), parcela je zapuštena, obrasla visokim raslinjem,

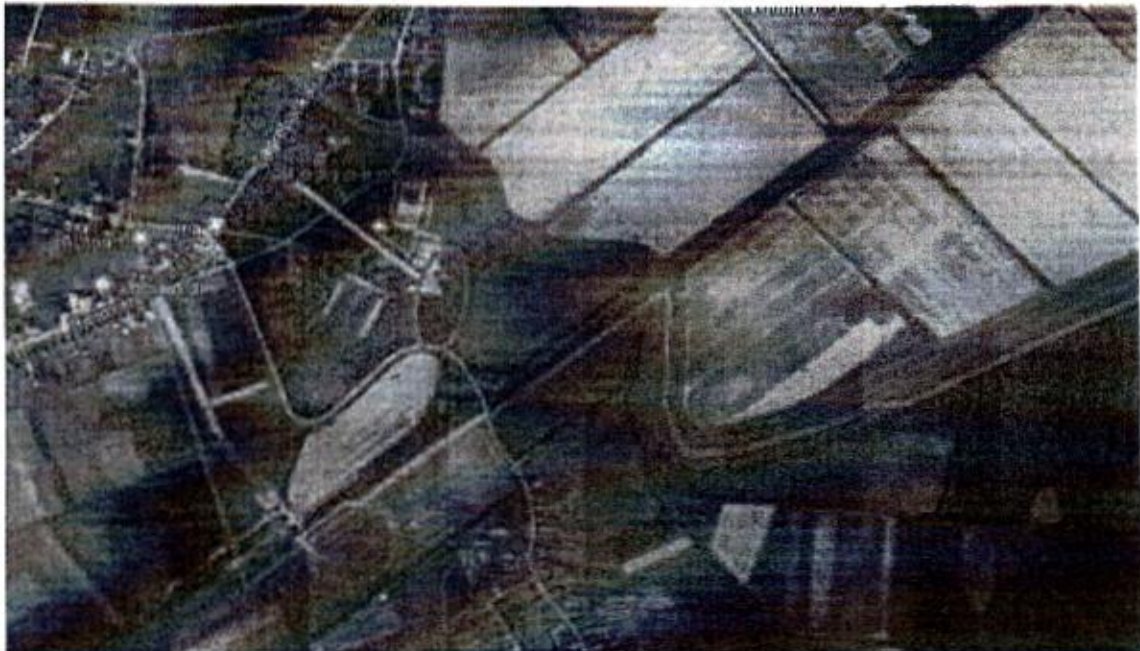
Uložak broj: 3884
Čestica k.č.br. 3818/8
Opis nekretnine: Andrilovečka cesta, oranica
Površina zemljišta: 1988 m² ili 552,7 čhv
Vlasnik: LEVANTE PROJEKT d.o.o., Božjakovina, Božjakovina 8 u 1/1 dijela,
Teret: ima teret sukladno upisu u zemljišne knjige
Legalitet: Parcela je neizgrađeno zemljište, bez izgrađenih objekata, parcela je zapuštena, obrasla visokim raslinjem,

Uložak broj: 3885
Čestica k.č.br. 3818/9
Opis nekretnine: Andrilovečka cesta, oranica
Površina zemljišta: 1996 m² ili 555 čhv
Vlasnik: LEVANTE PROJEKT d.o.o., Božjakovina, Božjakovina 8 u 1/1 dijela,
Teret: ima teret sukladno upisu u zemljišne knjige
Legalitet: Parcela je neizgrađeno zemljište, sa vidljivim ostacima stušenog objekta (peradarske farme), parcela je zapuštena, obrasla visokim raslinjem,

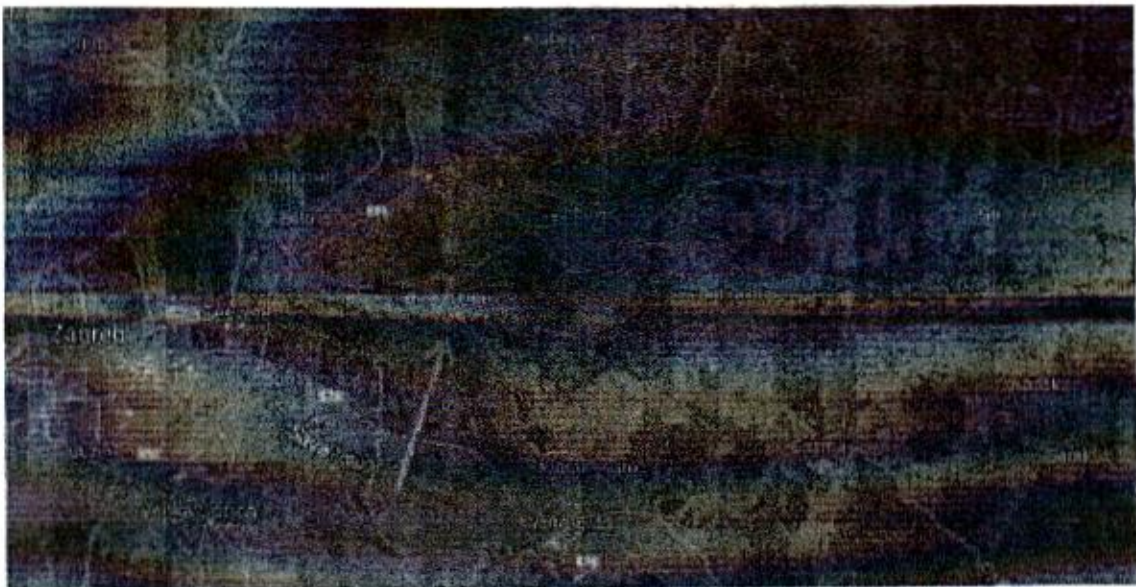
Uložak broj: 3886
Čestica k.č.br. 3818/10
Opis nekretnine: Andrilovečka cesta, oranica
Površina zemljišta: 2152 m² ili 598,3 čhv
Vlasnik: LEVANTE PROJEKT d.o.o., Božjakovina, Božjakovina 8 u 1/1 dijela,
Teret: ima teret sukladno upisu u zemljišne knjige
Legalitet: Parcela je neizgrađeno zemljište, bez izgrađenih objekata, parcela je zapuštena, obrasla visokim raslinjem,

Opis lokacije: Nekretnina se nalazi u Zagrebačkoj Županiji, na području Općine Brckovljani, na granici sa gradom Dugo Selo, u sklopu bivšeg poljoprivrednog dobra Božjakovina. Lokacija ima izlaz, preko k.č.br. 3818/7, k.o. Brckovljani, na javnu površinu, Andrilovečku cestu, k.č.br. 3904/1, k.o. Brckovljani, u naravi mjesnu ulicu. Parcele su (osim k.č.br. 3818/7) pravokutnog oblika, položeno u smjeru SI-JZ, zapuštene, neizgrađene, u okruženju građevinskog zemljišta na zapadnoj strani i poljoprivrednog na istočnoj strani

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 sve više nadmašuje potražnju.

Usljed 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 regulatome 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.

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 je u prethodnih godinu dana narastao za skoro 4,50 % i dalje je u rastu koji ipak usporava posljednjih mjeseci, tj. rast je usporen u odnosu na početak godine. Optimizam vlasnika stanova i povećana potražnja za stanovima nisu bili dugoga vijeka. Cijene stanova su najviše rasle u novogradnjama, pa je to pratilo i rast stanova u rabljenim nekretninama.

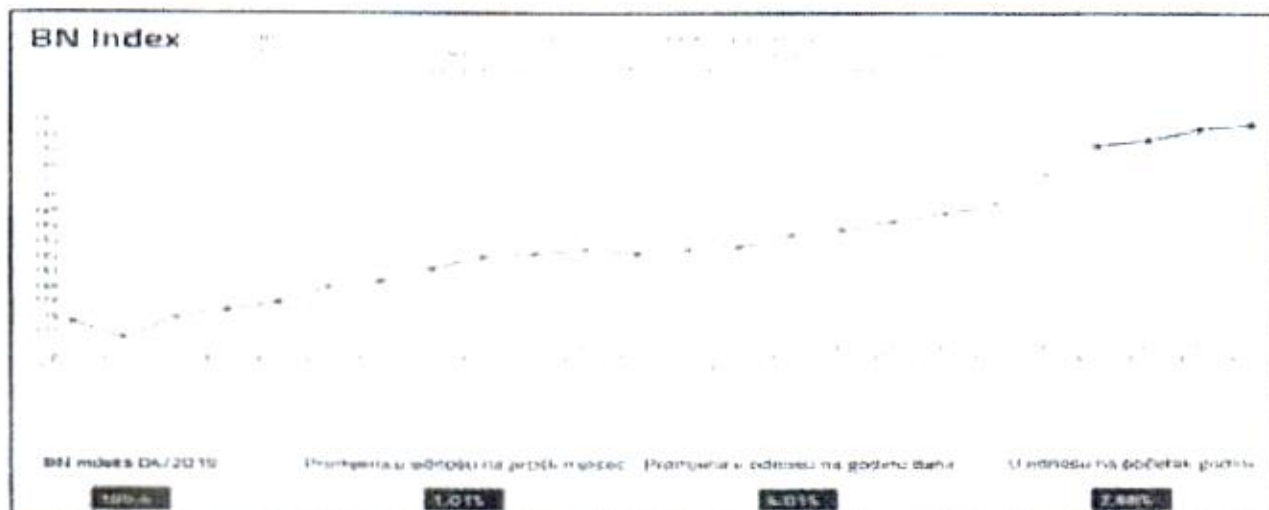
BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za više od 4,0 %, a od početka godine čak 2,66 %. Cijene nekretninama rastu i dalje iako sporije i posebno je bitno da ne rastu sve nekretnine i na svim lokacijama.

Rast je evidentan u manjem broju županija, dok u većem broju rast stagnira.

Evidentna je razlika između traženih i realiziranih cijena na tržištu.

Smatra se da su trenutne tražene cijene na svom vrhu, da ne postoji prostor za njihov rast, dok se prostor realizacije može povećati. Tako da se predviđa daljnji rast BN indeksa iako ne jednakog intenziteta kao s početka godine.

Realno je za očekivati stabilizaciju cijena i približavanje traženih i realiziranih vrijednosti.



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. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Opis zemljišta

Nekretnina se nalazi u Zagrebačkoj Županije, na području Općine Brckovljani, na granici sa gradom Dugo Selo, u sklopu bivšeg poljoprivrednog dobra Božjakovima. Lokacija ima izlaz, preko k.č.br. 3818/7, k.o. Brckovljani, na javnu površinu, Andrilovečku cestu, k.č.br. 3904/1, k.o. Brckovljani, u naravi mjesnu ulicu. Parcele su (osim k.č.br. 3818/7) pravokutnog oblika, položeno u smjeru SI-JZ, zapuštene, neizgrađene, u okruženju građevinskog zemljišta na zapadnoj strani i poljoprivrednog na istočnoj strani.

Zemljište je neizgrađeno, na parcelama k.č.br. 3818/2 i k.č.br. 3918/9, k.o. Brckovljani, vidljivi su ostaci srušenog objekta peradarnika. Ostale parcele su neizgrađene, u zapuštenom stanju, obrasle visokim raslinjem i gmljem. Parcele su neograđene.

4.2. Priklučci

Priklučci na parceli nisu izvedeni. Postoji mogućnost priljučenja na sve objekte komunalne infrastrukture.

4.3. Fotografije zemljišta i susjednih objekata



5. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

5.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona 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,
pregled tržišta nekretnina,
poredbeni pokazatelj,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje
indeksni nizovi

kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti sa dostupnim podacima :

- podacima o realiziranim kupoprodajama sličnih nekretnina na bliskim lokacijama poznatim na dan procjenjivanja, a koji se koriste u određivanju cijene zemljišta po poredbenoj metodi.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine - GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA koristiti ćemo poredbenu metodu.

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

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

5.2. Vrijednost zemljišta - određuje se poredbenom metodom

5.2.1. Status zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji

Predmet procjene su parcele k.č.br. 3178/5; k.o.Brckovljani, koje se prema Prostornom planu Općine Brckovljani (Sl. glasnik Općine Brckovljani 12706, 13/06, 2/09, 6/09, 1/13, 5/14, 2/15, 4715, 7/15, 8/15), nalaze u građevinskom području, zoni mješovite namjene, pretežno stambena. Lokacija je neizgrađena, bez koridora infrastrukture koji bi utjecali na vrijednost nekretnine.

IZVOD IZ PPU-a - grafički dio

Izvor podataka: WEB stranica Općine Brckovljani



LEGENDA

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

IZGRADENO / NEIZGRADENO
(uređeno)



GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENA



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
(D2 - socijalna, D4 - školska, D7 - vjerska,
DB - vatrogasni dom, D - društvena)



UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA



ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
(R6 - igralište / košarka, odbojka, nogomet i sl.)

5.2.2. Određivanje jedinične cijene zemljišta

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama.

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

Obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava E-Nekretnine, u obzir su uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja: <https://nekretnine.mgipu.hr/>, koji će se koristiti u izračunu vrijednosti zemljišta po usporednoj metodi.

GRAĐEVINSKO ZEMLJISTE

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

USPOREDBA 1

Lokacija: Brckovljani, k.č.br. 2873, k.o. Brckovljani

Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID RH (PU)	3415282
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	931,00
Vrijednost nekretnine (KN)	70.000,00
Datum ugovora	30.06.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Qenovni blok	BRCKOVLJANI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena qenovnog bloka	GP - MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENA



Vrijeme transakcije: 2Q2016
Površina: m2 931,00
Cijena: KN 70.000,00

USPOREDBA 2

Lokacija: Dugo selo, k.č.br. 89/4, k.o. Andrilovac

Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID RH (PU)	3727660
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	957,00
Vrijednost nekretnine (KN)	100.000,00
Datum ugovora	22.12.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Qenovni blok	LUKARIŠĆE, DONJE DVORIŠĆE GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena qenovnog bloka	GP - IZGRABENI DIJ GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Vrijeme transakcije: 4Q2017
Površina: m2 957,00
Cijena: KN 100.000,00

USPOREDBA 3

Lokacija:

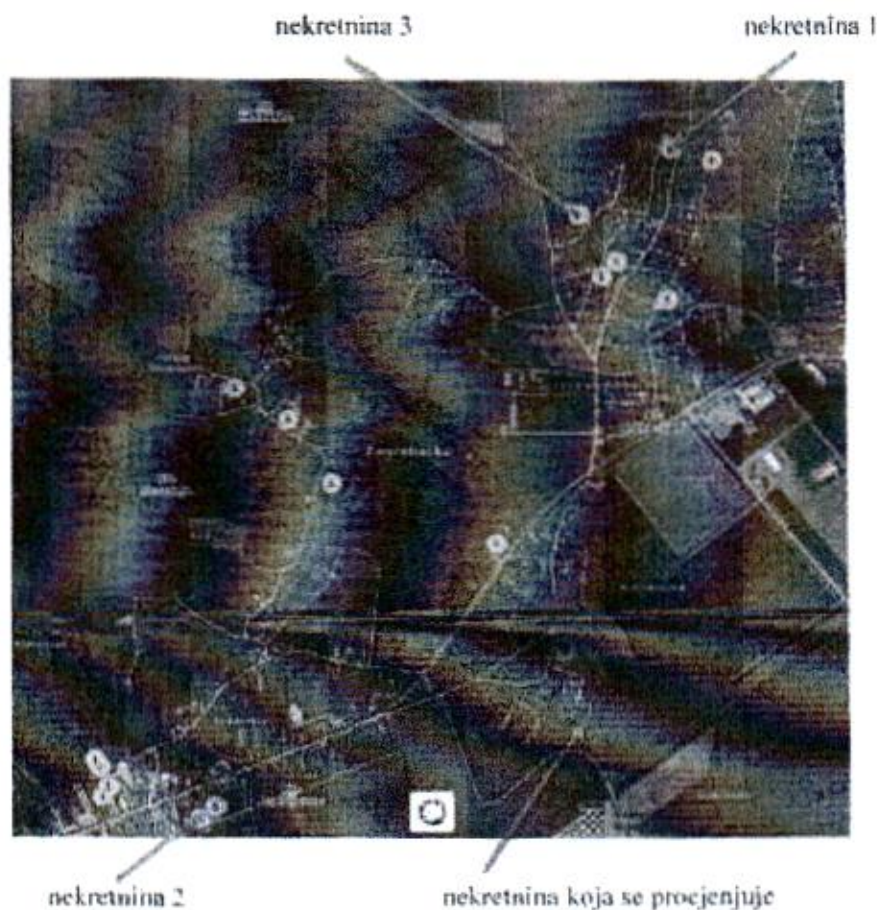
Brckovljani, k.č.br. 3066, k.o. Brckovljani

Vrsta nekretnina	62 - GRADEVINSKO ZEMLIŠTE
ID Plt (PU)	3719434
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	659,00
Vrednost nekretnine (KN)	75.500,00
Datum ugovora	20.12.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Qenovni blok	BRCKOVLJANI - GRADEVINSKO
Pretežna namjena qenovnog bloka	GP - PREŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENA



Vrijeme transakcije: 4Q2017
Površina: m2 659,00
Cijena: KN 75.500,00

PRIKAZ USPOREDNIH LOKACIJA



Mjesto	opis / namjena	Cijena(kn)	površina (m ²)	kn/m ²
Brckovljani, k.č.br. 2873, k.o. Brckovljani	građ. zemljište	70.000,00	931,00	75,19
Dugo selo, k.č.br. 89M, k.p. Andričevac	građ. zemljište	100.000,00	957,00	104,49
Brckovljani, k.č.br. 3066, k.o. Brckovljani	građ. zemljište	75.500,00	659,00	114,57
PROSJEČNO:		81.833,33	849,00	98,68

5.2.4. 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⁾

Možemo korisnike da pri korištenju podataka navode izvor

Users are kindly requested to state the source

Godina	kvartal	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,54	98,47	100,50
	Q3	99,85	100,88	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,98	98,45	100,18	99,82	100,51	100,18
2016.	Q1	101,21	99,87	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	98,90	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	98,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,87	100,59	101,38	98,28
2017.	Q1	100,85	92,88	102,51	100,72	102,25	98,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,59	105,59	100,93
	Q3	108,13	97,76	108,69	106,45	105,45	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,25
2018.	Q1	108,44	99,03	111,59	112,18	118,54	98,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,75	114,88	118,96	112,20	100,81
	Q4	113,54	101,49	118,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,82	125,02	118,97	100,56
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

redni broj	Lokacija	površina (m ²)	jedin. cijena iz ugovora kn/m ²	dan sklapanja ugovora	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Brckovljani, k.č.br. 2873, k.o. Brckovi	931,00	75,19	2Q2016	100,52	102,24	1,02
2.	Dugo selo, k.č.br. 894, k.o. Andrićev	957,00	104,49	4Q2017	102,26	102,24	1,00
3.	Brckovljani, k.č.br. 3066, k.o. Brckovi	659,00	114,57	4Q2017	102,26	102,24	1,00

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa	
1	76,47
2	104,47
3.	114,55
prosječna vrijednost	98,50

5.2.5. 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 (kn)		70.000,00	100.000,00	75.500,00
- neto površina (m2)	1997	931,00	957,00	659,00
- cijena zemljišta kn/m2		76,47	104,47	114,55
- datum transakcije		2Q2016	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	pravokutni	pravokutni	pravokutni	pravokutni
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa		bolja	bolja	bolja
- prilagodba		0,95	0,95	0,95
3. izgrađivost kta				
- prilagodba		1	1	1
4. veličina (m2)	1997	931	957	659
- prilagodba		0,9	0,9	0,9
5. mikrolokacija		slična	slična	slična
- 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. tereti		nepoznato	nepoznato	nepoznato
- prilagodba		1	1	1
10. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		0,86	0,86	0,86
PRILAGODENA VRIJEDNOST		65,39	89,32	97,94
PROSJEČNA VRIJEDNOST			84,22	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			85,00	kn/m2

5.2.6. 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 poređenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvantilativnog izjednačenja.

Jedin. cijena kn/m ²	prosječna kupoprodajna cijena kn/m ²	odstupanje kn/m ²	odstupanje %	Čl. 4. st. 1. Pravilnika
75,19	85,00	-9,81	-13,05	zadovoljava
104,49	85,00	19,49	18,86	zadovoljava
114,57	85,00	29,57	25,81	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 poređenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvantilativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma)

Jedinične cijene nakon prilagodbe	66,39	89,32	97,94
prosječna kupoprodajna cijena	85,00		
Standardna devijacija	13,77		
Dvostruka standardna devijacija	27,54		
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	-19,61	4,32	12,94
Relativno odstupanje od pros. cijene	-23,08%	5,09%	15,22%
Apsolutna vrijedn. aps. odstupanja	19,61	4,32	12,94
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

5.2.7. Kategorija zemljišta

Zemljište je temeljem čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina II kategorije (zemljište za koje su doneseni svi prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola - parcela k.č.br. 3818/7, k.o. Brekovljani nije javni put i ostale parcele nemaju izlaz na javno prometnu površinu bez prenamjene ove parcele) te se vrijednost umanjuje koeficijentom.

$$Jcz = 85,00 \times 0,80 = 68,00 \text{ kn/m}^2$$

5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

broj z.k.čest.	z.k. uložak	oznaka zemljišta	površina (m ²)	površina (čhv)	Jedinična vrijednost kn/m ²	vrijednost zemljišta kn
3818/7	3891	Andrijevačka cesta	3084	857	68,00	209.712,00
3818/2	3883	Andrijevačka cesta graniča	1997	555	68,00	135.796,00
3818/8	3884	Andrijevačka cesta graniča	1988	553	68,00	135.184,00
3818/9	3885	Andrijevačka cesta graniča	1996	555	68,00	135.728,00
3818/10	3886	Andrijevačka cesta graniča	2152	598	68,00	146.336,00
			11217		UKUPNO kn:	762.756,00
					UKUPNO EUR:	102.246,11

5.4. Izračun vrijednosti priključaka

Nisu izvedeni priključci VP= 0,00 kn

5.5. Komunalni doprinos

Za zemljište nisu ishodene dozvole za gradnju i nije plaćen komunalni doprinos:

KD = 0,00 kn

5.6. Vodni doprinos

Za zemljište nisu ishodene dozvole za gradnju i nije plaćen vodni doprinos:

VD = 0,00 kn

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

1. Vrijednost zemljišta	=	762.756,00	kn
2. Vrijednost priključaka	=	0,00	kn
3. Komunalni doprinos	=	0,00	kn
4. Vodni doprinos	=	0,00	kn
UKUPNO:	=	762.756,00	kn

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

na adresi: **10370 DUGO SELO, Božjakovina, Božjakovečka bb,**
z.k.č.br. 3818/2, 3818/7, 3818/8, 3818/9, 3818/10; k.o. Brckovljani.

predloženih od: **STEČAJNA MASA iza LEVANTE PROJEKT d.o.o. u stečaju,**
10000 ZAGREB, VI Požarinje 6., OIB 62982726078.

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost (TV) građevinskog zemljišta po parcelama iznosi:

broj z.k.čest.	z.k. uložak	kat. Općina	vrijednost (kn)	vrijednost (eur)
3818/7	3891	Brckovljani	209.712,00	28.111,53
3818/2	3883	Brckovljani	135.796,00	18.203,22
3818/8	3884	Brckovljani	135.184,00	18.121,18
3818/9	3885	Brckovljani	135.728,00	18.194,10
3818/10	3886	Brckovljani	146.336,00	19.616,09

ili sveukupno:

102.246,11 €

ili

762.756,00 kn

1 € = 7,46 kuna

TV/NGP = 9,12 EUR/M²

U CIJENU NISU UKLJUČENI POREZI I DOPRINOSI VEZANI UZ PROMET NEKRETNINA

NAPOMENA:

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, 4. studenog 2019 godine



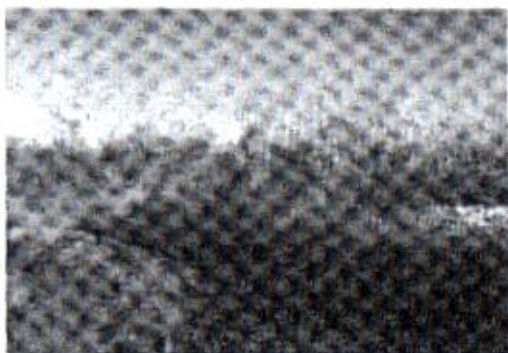
Izdalo:
Zvonko Benjak, državni procjenik

77-2019 LEVANTE GRADNJA D O.O. u stečaju, 10370 BOŽJAKOVINA, Božjakovečka bb. grad. zemljište

7. PRILOZI

1. Foto dokumentacija
2. E - Izvadak iz zemljišne knjige
3. E - Kopija katastarskog plana

1. FOTO DOKUMENTACIJA



pogled na zemljište



pogled na zemljište



pogled na zemljište



pogled na zemljište



pogled na zemljište



pogled na zemljište i okolne zgrade

Zvonko Benjak, dipl.ing. građ
stalni sudski veštak za graditeljstvo i procenu nekretnine


Zvonko Benjak
dipl.ing. građ
stalni sudski veštak za graditeljstvo i procenu nekretnine
ZAGREB

2. E - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski ured u Srećetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJELI DU GO NE I O
Stanje na dan: 01.11.2019. 22:47

Katastarska općina: JIBROZI, BRČKOVCI JANI

Broj ZK lista: 309

Ime i prezime vlasnika: pravnog lica: Z-4527/2019
Aktivne planove:

Izvadak iz MZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način upotrebe katastarska čestica/Način upotrebe zgrade, naziv zgrade, katni broj zgrade	Površina/ m ²	PPH
1.	3015/7	45	ANIBILOVEČKA CESTA OSANICA	3004 3004 3004	
		UKUPNO:			

B

Vlasovnica

Rbr.	Sadržaj opisa	Prinjeđba
1.	Vlasovnica broj 1/1 LEVANTE PROJEKT D.O.O., OIB: 2495948253, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA B	

Rbr.	Sadržaj opisa	Prinjeđba
Upisi koji vrijede na ovaj odjelak na B listu:		
1.1	Teretnica raspisna broj Z-1474/2019/0301 prava na otuđenje opre. Zapsvojeno 03.05.2019. broj Z-1142/19 Na temelju rješenja Ministarstva kulturne uprave na zahtjev kulturne baštine konzervatorski odjel u Zagrebu ki UPO.617.400/10-05/106, od broj 537-04-04/16-10-1 od 27.04.2016. odbijaju se stavljati pod prevarativno zahtjev uzdržavanje s A do naknadnje 3 godišno od datu današnjega rješenja	ČARINAGIJA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj opisa	Iznos	Prinjeđba
1.			
1.1	Zapsvojeno 01.10.2013. broj Z-2222/13 Na temelju Tabularnog odloženja od 09. 06. 2013. ovjerenog kod javnog bilježnika Alenke Gajdač u Zagrebu, Maršrutovica 17, stani 12. 06. 2013, pod prevarativno brojem OV-5307/2013.g., UKNIZUJE SE: PRAVO ZALOŽBA na nekretnost s A u iznosu od 200.000,00 EUR plaćeno u kasnu jednu godišnju rataju RBN3-e na dan plaćenja, uz kamata od 3% a koja se od 02.01.2018.g., s ovb to prava Ugovoru s zajmu od 02.01.2008, ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Čivilić pod OV-2335/08 u Anka-u upravnog od 01. rujna 2014.g., ovjerenog kod javnog bilježnika Marije Čivilić pod DV-0339/13, od 4.1.2015. BOBANOVIĆ BOGDAN, OIB: 64315228743, IVANA PEŠTARA 1 A, DONJA STUBICA	200.000,00 EUR	
2.			

Izvod iz MZP-a izdavanje u potpunosti ispunilo

01.11.2019. 22:52:44

Stranica 1

C

Teretnostica

Rbr	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljena 17.12.2013. broj Z-2796/13 Na temelju Sporazuma o rješavanju založnog prava na nekretnosti radi osiguranja novca iz izdatka od dana 12. prosinca 2013. g., volimznog broj levnog bilježnika Broj 1.10000 u Zagrebu, pod broj. CV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013. g., utvrđeno je pravo založna na nekretnosti u A radi osiguranja novca iz izdatka (naložitelja) po Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj K5-205-2013 i Sporazuma o rješavanju založnog prava na nekretnosti radi osiguranja novca iz izdatka od 1.920.000,00 € i/ili u knjiškoj pravnog jedinici granta središnje računo 11700, na dan 12.12.2013. g. dospjelo, u povremeno kamatama zakonski zaštićeni kamatama, uključujući, provjetanja i/ili ostala plaćena jednako jednako ili uzimajući prilikom nastanka neželjenih iz tog Ugovora i Sporazuma, sve na keš. VENETO BANKA D.D., OIB: 81712716992, ZAGREB, BIRAŠKOVČEVA 58	1 920 000,00 €	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.11.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNO-KATASTRALNA ODJELIŠTU IZ OSELLO
Stanje na dan: 01.11.2019, 22:47

Katastarska općina: 300021, NRK KOVAČANI

Broj ZK snimke: NRK

Broj sudskog izvršnog postupka: Z-452/2019
Aktivni planovi:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI OJMLJAK

Br.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način upotrebe katastarske čestice/Način upotrebe zgrade, namet zgrade, katni broj zgrade	Površina/ m ²	PPK
1.	30107	45	ANDRILOVEČKA CESTA ORANICA	1997 1997	
		UKUPNO:		1997	

B

Vlasništvo

Br.	Sadržaj opisa	Pričinjena
1.	Vlasnički dio: 1/1 LEVANTE PROJEKT D.O.O., OIB: 14999400393, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA B	

C

Teretnost

Br.	Sadržaj opisa	Iznos	Pričinjena
4.			
4.1	Zapamtenje BK 18/2013, broj Z-2722/13 Na temelju Tabularnog odnosa od 04. 06. 2013, objavljenog kod javnog bilježnika Alenke Gupčić iz Zagreba, Manduševa 17, dana 12.06.2013, pod poslovnim brojem OV-4507/2013 g. - UKNJEŽIB: SE PRAVO ZALOGA na nekretnosti u A u iznosu od 200.000,00 EUR plateno u kasarni prema srednjem listu HNB-a za 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, objavljenog kod javnog bilježnika Marije Čividini pod OV-2355-01 te Akta o objavi od 01. srgna 2011.g., objavljenog kod javnog bilježnika Marije Čividini pod OV-4039/11, za kaznu:	200.000,00 EUR	
5.	DABINOVIĆ BOGDAN, OIB: 04015228743, IVANA PEŠTAJA I A, DONJA STURICA		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Nesvetomu
ZEMELJOPISNO-KATASTRALNOG IZVJEŠTAJA
Stanje na dan: 01.11.2019, 22:47

Katastarska općina: 300021, BILJE BOVLJANI

Broj ZA uložak: 3884

Broj rubrike domovinskog pravnog posredstva: Z-052/2019
Aktivna plocha

Izvadak iz IZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Br.:	Broj katastarske jedinice	Broj D.L.	Adresa katastarske jedinice/Način uporabe katastarska jedinica/Način uporabe zgrade, unat. zgrade, kućni broj zgrade	Posjednik/ m3	PPR
1.	38180	48	ANĐILOVIĆKA CESTA GRANICA	1988 1988	
		UKUPNO:		1988	

B

Vlasništvo

Br.:	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasništvo dion. 1/1 LEVANTE PROJEKT D.O.O., OIB: 2499408353, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVIĆKA B	
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1.	Terminski zahtjev broj Z-137470103084 prinosi se sljedeći opis: Zaprimitelj: 01.05.2010. Broj Z-1142/10 Na temelju povelje Ministarstva kulturoopisnu za zaštitu kulturne baštine-konzervatorski odjel u Zagrebu 01 LIPV-01240/10-05-100, sažeci 532-04-04/16-10-1 od 27.04.2010. zahtijeva se staviti pod preuzetnu zaštitu nekretne u A listu najmanje 1 godinu od dana donošenja rješenja	ZAKLJUČAK

C

Teretnost

Br.:	Sadržaj upisa	Uznos	Primjedba
4.1.	Zaprimljeno 04.10.2013. broj Z-7222/13 Na temelju Tabularnog očitovanja od 04. 06.2013. izvješćem kod javnog bilježnika Alenka Čajko iz Zagreba, Murševljeva 17, dana 12.06.2013. pod posebnim brojem (OV-4207/2013)g., UKN023/JB SE PRAVO ZALOGA na nekretnost u A u iznosu od 200.000,00 EUR plaćeno u katastru prinosi upisom udjelu BNB1-ova dan plaćanja, uz kamatu od 8% a lista sale od 02.07.2008.g., a sve to prema Ugovoru o zajmu od 07.01.2007. izvješćem kod javnog bilježnika Marge Cividan pod (OV-2335/08) sa Anex-a ugovora od 01. rujna 2011.g., izvješćem kod javnog bilježnika Marge Cividan pod (OV-4639/11), sa kome: DABINOVIĆ BOGDAN, OIB: 0428220741, IVANA PEŠTAJA I A. DONJA SELIŠKA	200.000,00 EUR	

Izpis u 0774 (jedini 1 list) (ovisno o veličini)

01.11.2019, 10:59:32

Stranica 1

C
Tvrđavnica

Rbr.	Sadržaj opisa	Imena	Priznajetba
1.1	Zaprimljeno 13.12.2013. broj Z-279043 Na temelju Sporazuma o zastupanju založnog prava na nekretnosti radi osiguranja novčane tražbine od dana 12. prosinca 2013. g., volenskomenog kod državnog bilježnika Branki L. Štefek u Zagrebu, broj list. DV-13572/2013 dana 13. prosinca 2013. g., akcijom je pravo zaloge na nekretnosti iz A radi osiguranja novčane tražbine predlagateljica po Ugovoru o kreditiranju kreditni broj KS-209-2013 i Sporazuma o zastupanju založnog prava na nekretnosti radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.920.000,00 EUR u kantoni poslovnoj jedinici poziva srednjem tečaju JBNB, na otis plaćanju u dopijetom, suvočestno kamatama, zakuski i nastatim kamatama naknadama, provizijama i troškovima posilne naplate bilo sašice ili izvansudski prilozi i ostali usjetima u ime Ugovora i Sporazuma, sve na korist VIVENTO BANKA D.O.O., OIB: H1712716992, ZAGREB, DRGAŠKOVIĆEVA 58	1.920.000,00 EUR	

Priznaje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.11.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zagrebu
ZEMELJSNOPOSREĐNI ODSJECI, BUDVINSKI 113
Stanje na dan: 01.11.2019, 22:47

Katastarska općina: 300023, BRČKOVCI-LJANI

Broj ZK uložka: 3835

Broj sudskog akta: obilježavanje: Z-4522/2019
Aktivni planovi:

Izvadak iz RZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Br.	Broj katastarske jedinice	Broj D.L.	Adresa katastarske jedinice/Nadim upotrebe katastarske jedinice/Nadim upotrebe zgrade, imena zgrade, kućni broj zgrade	Površina: m ²	PPH
1.	30109	45	ANDRIJAVEČKA CESTA ORANICA	1090 1090	
		UKUPNO:		1090	

B

Vlasništvo

Br.	Sadržaj opisa	Prinudba
1.	Vlasništvo br. 1/1 LEVANTE PROJEKT D.O.O., OIB: 2497948833, BOŽJAKOVINA, BOŽJAKOVEČKA B	

Br.	Sadržaj opisa	Prinudba
Upisi koji vrijede za sve dijelove na B Br.:		
1.1	Teretnost zapisa br. Z-1171/2010/3483 prema se sljedećim upis: Zapisnjema 03.05.2010 broj Z-1142/10 Na temelju rješenja Ministarstva kulture opterećenje na nekretnu kulturno-historijsku spomeniku u Zagrebu št. LP/1-622-08/10-05/106, uzb. broj 532-04-04/16-10-1 od 27.04.2010. zabilježuje se stavljanje pod povremenu zaštitu nekretne u A do oslikanja 1 godine od dana doniranja rješenja	ZABRANJENO

C

Teretnost

Br.	Sadržaj opisa	Ime	Prinudba
1.1	Zapisa broj 04.10.2013 broj Z-2772/13 Na temelju Tabularnog očitovanja od 04. 06.2013, izvornog kod javnog bilježnika Alekske Gajkić iz Zagreba, Manduševa 17, dana 17.06.2013, pod posebnim brojem OV-8507/2013, p. LKN/DZAJE SE PRAVO ZALOGA na nekretnost u A u iznosu od 200.000,00 EUR, plaćeno u kamatu prema srednjom tečaju HNB-a 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., izvornog kod javnog bilježnika Marije Uvalde pod OV-2335/08 u Anex-u ugovora od 01. rujna 2013 g., izvornog kod javnog bilježnika Marije Uvalde, pod OV-4039/11, za kredit DAMIROVIĆ BORISAN, OIB: 80815220541, IVANA PEŠTARA I A. DONJA STUBICA	200.000,00 EUR	

Izvod iz RZP-a (obilježavanje i opterećenje)

01.11.2019, 12:34:01

Stranica 4

C

Teretovnica

Sifr.	Sadržaj opisa	Iznos	Primjedba
5.1.	Zaprimljena 17.12.2013. broj Z-279K/13 Na temelju Sporazuma o zavojsanju uobičajnog prava na nekretnosti radi otplate za: Čime tražimo od dana 17. prosinca 2013 g., kolektivnog kod državnog hipotekarskog biroa Livnacki iz Zagreba, pod broj: CV-13572/2013 dana 17. prosinca 2013 g., okolišeno je pravo založna na nekretnosti u A radi otplate za: Čime tražimo predlagatelj po Ugotovo u kreditnom kreditu broj K3-200-2013 i Sporazuma o zavojsanju uobičajnog prava na nekretnosti radi otplate za: Čime tražimo u iznosu od 1.920.000,00 EUR u kamatnoj promjerljivoj prema srednjem tečaju HNS, na dan plaćanja, u dopisnom, ugovornim komatama, naknadno zasnovano komatama, naknadno, provizijama i troškovima prisilne naplate bilo sadako ili izvršeno u pravo i ostale uvjete iz tog Ugotovo i Sporazuma, sve za komat.	1.920.000,00 EUR	

Prevedeno se da ovaj izvadak odgovara stanju na dan posljednjih podataka na datum 01.11.2019.

3. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 1:2000

