



**TD: P-284/18**

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**NARUČITELJ:** **PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**  
Štrigina 8, 10 000 Zagreb  
OIB 36967368329

**PREDMET PROCJENE:** **Procjena vrijednosti imovine poduzeća**  
**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju, Zagreb, Štrigina 8**  
**Stečajni postupak poslovni broj: St-2572/2016**  
**PROIZVODNE GRAĐEVINE – samo zgrade bez zemljišta**

**LOKACIJA:** k.č. 1985/2, k.o. Peščenica

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 18. listopada 2018. godine iznosi:

**571.000,00 kn**

**(slovima: petsto sedamdeset jedna tisuća kuna)**

\*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 31 stranice sa prilogima. Izrađen je u tri primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

**IZRADIO:** Tomislav Radman, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

**DIREKTOR:** Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, listopad 2018. godine



**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **2**

## **S A D R Ź A J :**

### **A. OPĆI DIO**

1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman  
RJEŠENJE KOJIM SE ODOBRAVA OBAVLJANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA – Quadriga Projekt d.o.o.
3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
  - Izvadak iz zemljišne knjige –Neslužbena kopija
  - Posjedovni list – Neslužbena kopij
  - IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija
  - Nacrti sa izmjere 18. listopada 2018.

### **B. OPĆI PODACI**

- B.1. OPĆI PODACI O NEKRETNINI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE**
- B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK**
- B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI**
- B.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA**

### **C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST**

- C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**
- C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)**
- C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)**
- C.4. GRAĐEVINA**
  - C.4.1. Osnovni podaci o građevini**
  - C.4.2. Osnovna obilježja građevine**

### **D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

- D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA**
- D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI**
- D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**
- D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
  - D.5.1. Izračun vrijednosti zgrade troškovnom metodom**
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

### **E. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE**

### **F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**

### **G. IZJAVA VJEŠTAKA**

### **H. SAŽETAK**



**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

LOKACIJA:

**Štrigina 8, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **3**

## A. OPĆI DIO

### A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Jurčina Marko  
Velika Gorica, Ulica kralja Dmitra Zvonimira 10

#### IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

##### SUBJEKT UPISA

MBS:

080864740

OIB:

68545337483

TVRTKA:

- 1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge
- 1 English QUADRIGA PROJECT Ltd. for civil engineering and services
- 1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH. Für Bauwirtschaft und Dienstleistung \*
- 1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
- 1 English QUADRIGA PROJECT Ltd.
- 1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Velika Gorica (Grad Velika Gorica)  
Dr. Jurja Dobrile 8

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - kupnja i prodaja robe
- 1 \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 \* - zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 \* - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 \* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 \* - djelatnost javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 \* - pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 \* - pružanje usluga smještaja
- 1 \* - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl. i opskrba tom hranom - catering
- 1 \* - ostale turističke usluge
- 1 \* - turističke usluge koje uključuju sportsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- 1 \* - turističke usluge u nautičkom turizmu
- 1 \* - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
- 1 \* - prijevoz za vlastite potrebe
- 1 \* - skladištenje robe
- 1 \* - djelatnost pakiranja
- 1 \* - djelatnost otpremništva
- 1 \* - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 \* - nadzor nad gradnjom
- 1 \* - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje

Otisnuto: 2017-10-13 11:39:53  
Podaci od: 2017-10-13 02:24:50

B004  
Stranica: 1 od 4

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju****PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta****Štrigina 8, Zagreb****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**List: **4**

REPUBLIKA HRVATSKA

JAVNI BILJEŽNIK

Jurina Marko

Velika Gorica, Ulica kralja Dmitra Zvonimira 10

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

## PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - nekretnina
- 1 \* - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 \* - poslovanje nekretninama
- 1 \* - čišćenje svih vrsta objekata
- 1 \* - promidžba (reklama i propaganda)
- 1 \* - djelatnost nakladnika
- 1 \* - izdavačka djelatnost
- 1 \* - usluge pripreme za tisak i objavljivanje
- 1 \* - usluge informacijskog društva
- 1 \* - djelatnost javnog informiranja
- 1 \* - tiskanje časopisa i drugih periodičnih časopisa, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata i atlasa, plakata, igračih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari, putem knjigotiska, ofseta, fotografske, fleksografije, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva, strojeva za umnožavanje, računalnih pisača, fotokopiranja i termokopiranja
- 1 \* - gospodarenje šumama
- 1 \* - proizvodnja šumskog reprodukcijanskog materijala
- 1 \* - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca
- 1 \* - stavljanje na tržište šumskog reprodukcijanskog materijala
- 1 \* - djelatnost maloprodaje, veleprodaje, uzgoja, prerade i/ili skladištenja ribe i drugih morskih organizama
- 1 \* - djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama
- 1 \* - djelatnost gospodarskog ribolova
- 1 \* - proizvodnja metala
- 1 \* - proizvodnja gotovih metalnih proizvoda, osim strojeva i opreme, djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina
- 1 \* - rezanje, oblikovanje i obrada kamena
- 1 \* - proizvodnja vatrootpornih proizvoda
- 1 \* - proizvodnja proizvoda od gline za građevinarstvo
- 1 \* - proizvodnja cementa, vapna i gipsa
- 1 \* - proizvodnja proizvoda od betona, cementa i gipsa
- 1 \* - prerada drva i proizvoda od drva i pluta
- 1 \* - proizvodnja proizvoda od slame i pletarskih materijala
- 1 \* - proizvodnja namještaja
- 1 \* - održavanje namještaja
- 1 \* - popravak namještaja
- 1 \* - proizvodnja računala, te elektroničkih i optičkih proizvoda
- 1 \* - organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi
- 1 \* - iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 \* - iznajmljivanje automobila, kamiona i motocikala
- 1 \* - iznajmljivanje plovila
- 1 \* - računovodstveni poslovi
- 1 \* - djelatnost proizvodnje i stavljanje na tržište predmeta opće uporabe

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju****PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta****Štrigina 8, Zagreb****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**List: **5**

REPUBLIKA HRVATSKA

JAVNI BILJEŽNIK

Jurina Marko

Velika Gorica, Ulica kralja Dmitra Zvonimira 10

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

## PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | * | - popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo  |
| 1 | * | - otkup potraživanja s regresom ili bez njega (engl. factoring)  |
| 1 | * | - usluge vezane uz poslove kreditiranja: prikupljanje podataka, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost                     |
| 1 | * | - posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu   |
| 1 | * | - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja, te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima |
| 1 | * | - dorada šumskog reprodukcijanskog materijala  |
| 1 | * | - djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina   |
| 2 | * | - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti   |
| 2 | * | - energetska certificiranja, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi   |

## OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- |   |  |
|---|--|
| 3 | TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743        |
|   | Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2 |
| 1 | - jedini osnivač d.o.o.                  |

## OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- |   |  |
|---|--|
| 3 | TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743        |
|   | Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2 |
| 1 | - direktor                               |
| 1 | - zastupa pojedinačno i samostalno       |

## TEMELJNI KAPITAL:

- |   |                |
|---|----------------|
| 1 | 20.000,00 kuna |
|---|----------------|

## PRAVNI ODNOSI:

## Osnivački akt:

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 31.07.2013. godine.   |
| 2 | Izjava o osnivanju od dana 31.07.2013. godine Odlukom članova društva od dana 18.06.2015. godine mijenja se u čl. 3 djelatnosti društva, te se donosi potpuni tekst Društvenog ugovora od 18.06.2015. godine koji se dostavlja u zbirku isprava. |

## FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	18.04.17	2016 01.01.16 - 31.12.16	GFI-POD izvještaj



**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

LOKACIJA:

**Štrigina 8, Zagreb**

VJEŠTAČ:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **6**



REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Jurlina Marko  
Velika Gorica, Ulica kralja Dmitra Zvonimira 10

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/17838-4	28.08.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-15/18211-2	02.07.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-16/30425-1	05.09.2016	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	30.06.2014	elektronički upis
eu /	31.03.2015	elektronički upis
eu /	17.06.2015	elektronički upis
eu /	02.05.2016	elektronički upis
eu /	18.04.2017	elektronički upis

Pristojba: 10,00 kn

Nagrada: 20,00 kn

01-9930/17

Velika Gorica, Ulica kralja Dmitra Zvonimira 10



ZA JAVNOG BILJEŽNIKA  
MARKA JURLINU  
JAVNOBILJEŽNIČKI PRISJEDNIK  
MIRNA ROB





**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **7**

## **A.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman**



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
Predsjednik

Broj: 4 Su-373/14-12  
Velika Gorica, 11. lipnja 2015.

### **RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici Vitomir Boić, odlučujući o zahtjevu Tomislava Radmana, dipl. ing. građevinarstva, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnine sukladno odredbi čl. 126. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15) u vezi s odredbama čl. 2, 5, 7. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – dalje u tekstu Pravilnik („Narodne novine“ 38/14),

**riješio je**

**Tomislav Radman, dipl.ing. građevinarstva**, iz Velike Gorice, Slavka Kolara 10, OIB: 85664169743 imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, na vrijeme od četiri godine.

### **Obrazloženje**

Podnositelj zahtjeva Tomislav Radman iz Velike Gorice, Slavka Kolara 10, dipl. ing. građevinarstva, dana 12. kolovoza 2014. podnio je ovome sudu zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev priložio je životopis, potvrdu da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, uvjerenje o zdravstvenoj sposobnosti, domovnicu, diplomu Građevinskog fakulteta sveučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, ugovore o radu i policu osiguranja od odgovornosti stalnih sudskih vještaka.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske, ima završenu odgovarajuću stručnu spremu, zdravstveno je sposoban za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka te da se protiv njega ne vodi kazneni postupak odnosno da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelja zahtjeva imenuje za stalnog sudskog vještaka (čl. 2. st. 1. Pravilnika).

Uvidom u izvješće Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja broj: So-1933/2015 od 21. travnja 2015. utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva uspješno obavio stručnu obuku (čl. 7 Pravilnika).

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju****PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta****Štrigina 8, Zagreb****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**List: **8**

2

Temeljem svega navedenog utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve propisane uvjete te je sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci.



Predsjednik suda

Tomislav Boić

**O TOME OBAVIJEST:**

1. Tomislav Radman
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana





**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

TD: P-284/18

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

Datum: **listopad 2018.**

LOKACIJA:

**Štrigina 8, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

List: **9**

## **RJEŠENJE KOJIM SE ODOBRAVA OBAVLJANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA – Quadriga Projekt d.o.o.**



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
Predsjednik

Broj: 4 Su-384/15-5  
Velika Gorica, 23. srpnja 2015.

### **RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici Vitimir Boić, odlučujući o zahtjevu tvrtke QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8, zastupane po direktoru Tomislavu Radmanu iz Velike Gorice, Slavka Kolara 10, za imenovanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („NN“ br. 28/13, 33/15) u vezi s odredbom čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ br. 38/14 – dalje u tekstu Pravilnik), dana 23. srpnja 2015.

### **riješio je**

I. Utvrđuje se da pravna osoba QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8, OIB: 68545337483, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina te joj se odobrava obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlen u tvrtci QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

### **Obrazloženje**

Dana 9. srpnja 2015. tvrtka QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, zastupana po direktoru dipl. ing. građ. Tomislavu Radmanu, sukladno odredbi čl. 4. Pravilnika, podnijela je zahtjev za imenovanje ovlaštenom pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložena dokumentacija i to izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu, polica osiguranja od odgovornosti za pravnu osobu, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-373/14-12 od 11. lipnja 2015. o imenovanju Tomislava Radmana stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, policu osiguranja za vještaka, ugovor o radu i uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Zahtjev je osnovan.

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju****PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta****Štrigina 8, Zagreb****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**List: **10**

2

Uvidom u priloženu dokumentaciju zahtjeva pravne osobe QUADRIGA PROJEKT d.o.o. utvrđeno je da je ista registrirana za obavljanje poslova vještačenja iz područja procjene nekretnina i graditeljstva pri Trgovačkom sudu u Zagrebu broj Tt-15/18211-2 od 2. srpnja 2015., da ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dipl. ing. građ. Tomislava Radmana te da isti ima zaključen ugovor o osiguranju.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti sukladno odredbi čl. 4. Pravilnika, valjalo je riješiti kao u izreci.



O tome obavijest:

1. QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana



**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **11**

### A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE –Neslužbena kopija, stanje na dan 21. listopada 2018. godine



## NESLUŽBENA KOPIJA

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski građanski sud u Zagrebu

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 21.10.2018. 22:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 11305

Broj zadnjeg dnevnika: Z-54653/2011

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

##### Posjedovnica

##### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2106/3	VRT		69,3	249	
2.	2106/4	VRT		651,4	2343	
		UKUPNO:		720,7	2592	

#### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937	

#### C

##### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.10.2018.



**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **12**

- POSJEDOVNI LIST – Neslužbena kopija, stanje na dan 21. listopada 2018. godine.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.10.2018. 22:27

### PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PEŠČENICA (Mbr. 335533)

Posjedovni list: 3306

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MARKO ŠAVRIČ DRVNO PROIZ PODUZ, ULICA VJEKOSLAVA HEINZELA 45, ZAGREB (KORISNIK)	

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1985/2	ULICA ALBERTA OGNJANA ŠTRIGE	1464	18		
			ZGRADA	8			
			ZGRADA	486			
			ZGRADA	130			
			DVORIŠTE	840			
Ukupna površina katastarskih čestica				1464			

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



**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **13**

- IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija, stanje na dan 21. listopada 2018. godine



NESLUŽBENA VERZIJA

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Priljubno mjerilo ispisa 1: 1000

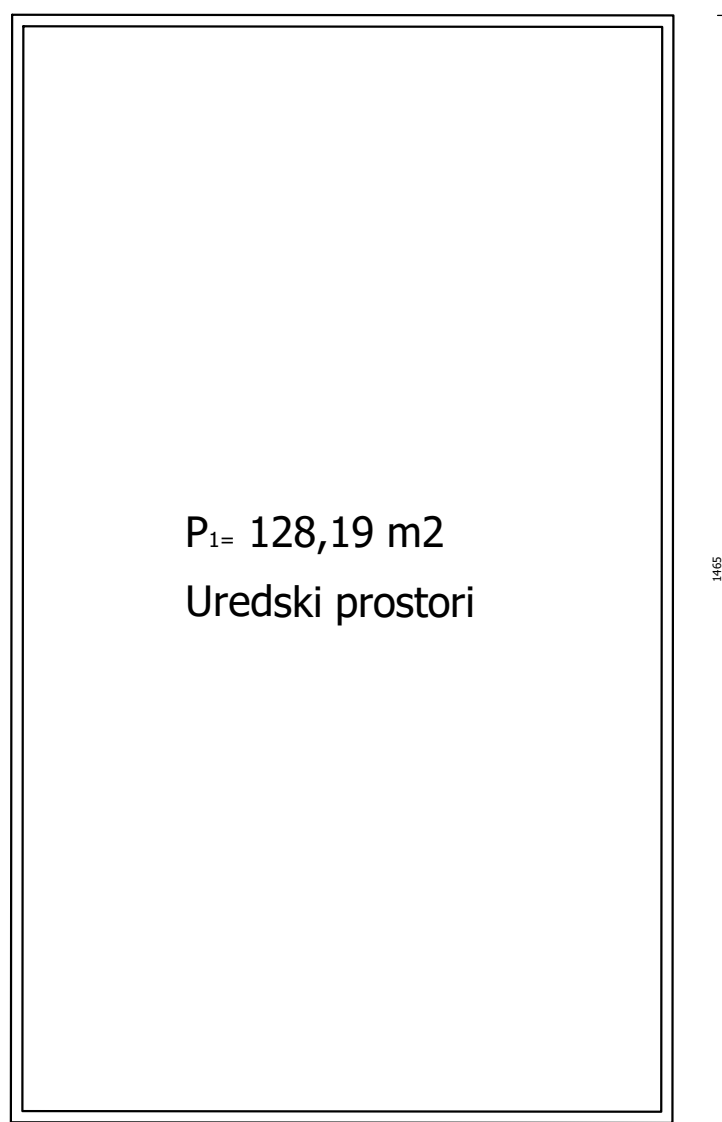
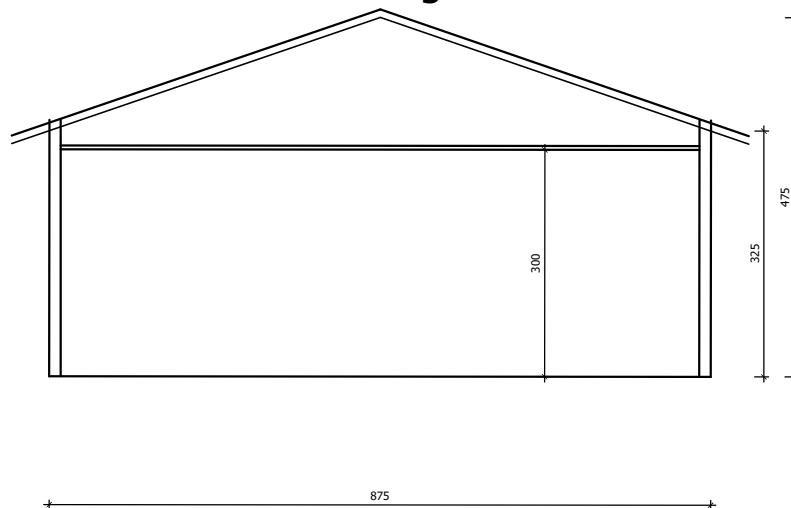



Datum ispisa: 21.10.2018.



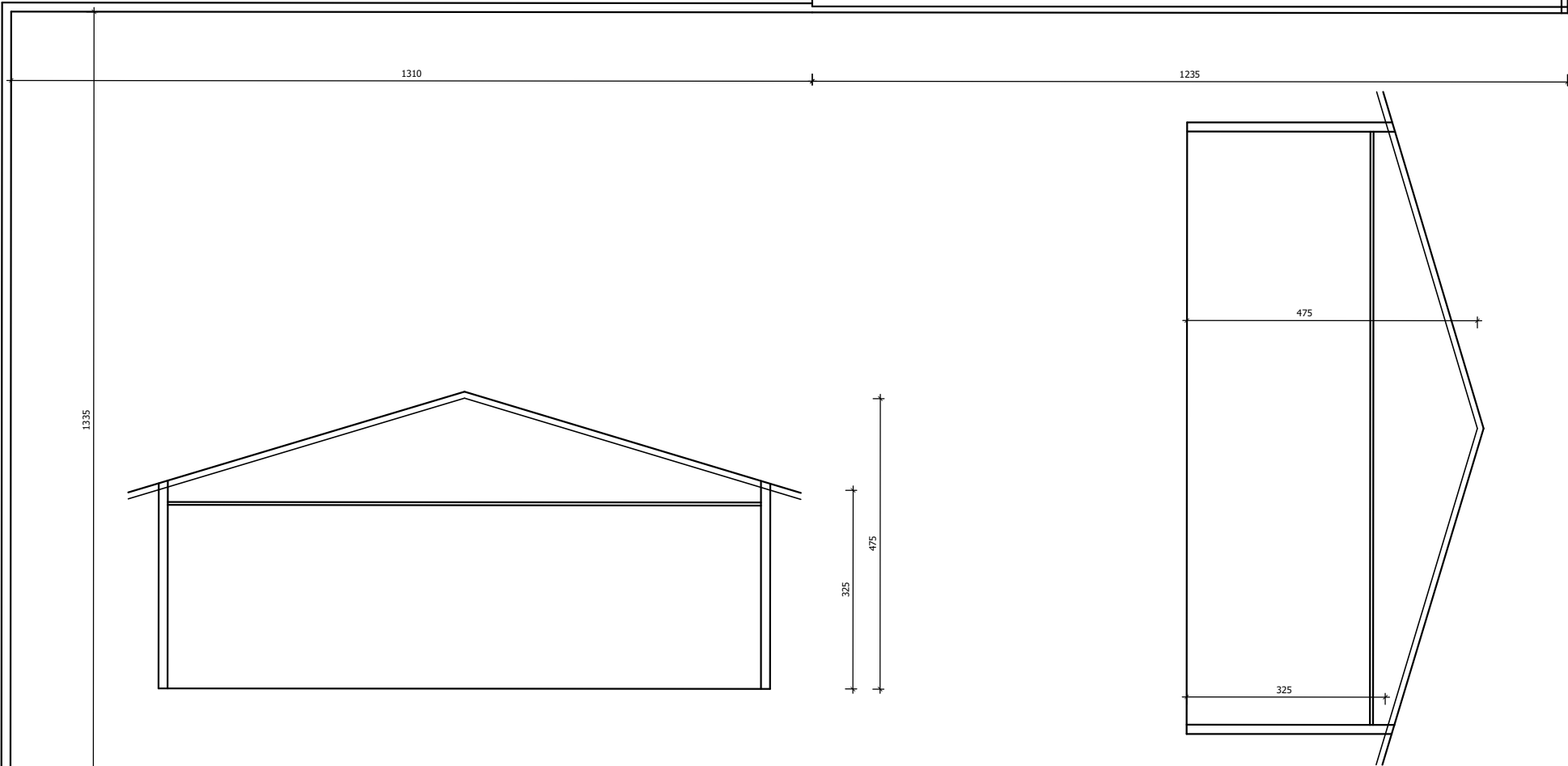
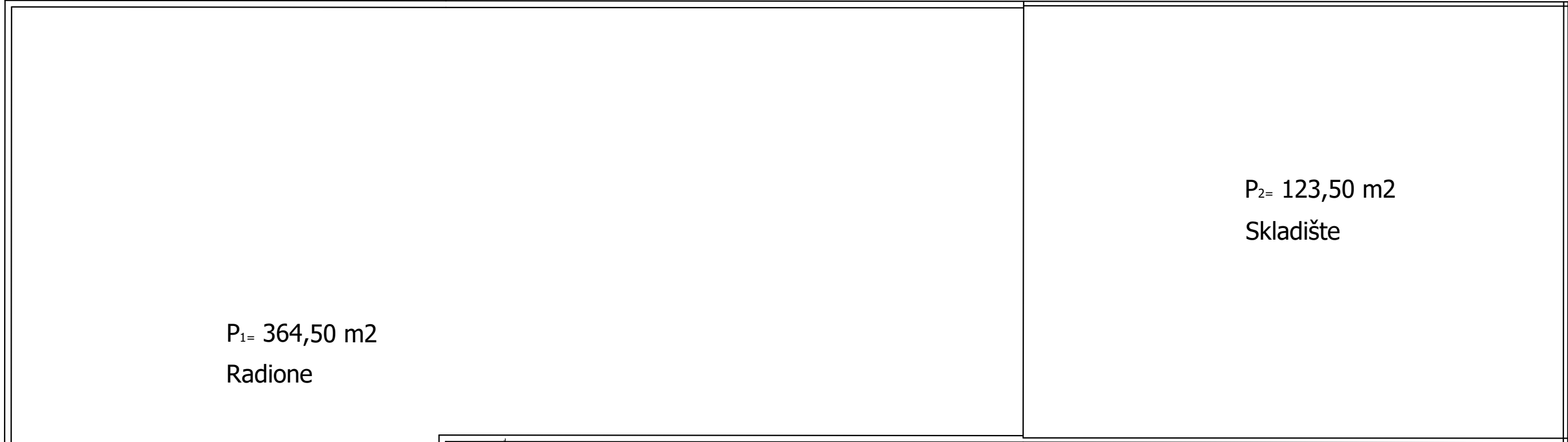
# GEOMETRIJSKE VELIČINE


- uredska zgrada



 <b>QUADRIGA PROJEKT d.o.o.</b> za građevinarstvo i usluge Dr. Jurja Dobrile 8, Velika Gorica, Hrvatska mob.: +385 1 5516 075 e-mail: info@quadriga-projekt.hr web: www.quadriga-projekt.hr				vrsta projekta type of project SNIMKA GEOMETRIJSKIH VELIČINA SA OČEVIDA ZA POTREBE PROCJENE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE		investitor client PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju Štrigina 8 10 000 Zagreb
				stalni sudski vještak Court Expert Witness		građevina object UREDSKA ZGRADA Štrigina ulica 8, Zagreb k.č. 1985/2 k.o. Peščenica
Datum date	mjerilo scale	br. projekta project no.	crtež drawing	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.		sadržaj content GEOMETRIJSKE VELIČINE Uredska zgrada
listopad 2018.	1:100	P-284/18	S-01			

GEOMETRIJSKE VELIČINE  
- proizvodna zgrada



<div><div></div><div><div>QUADRIGA PROJEKT d.o.o.</div><div>za građevinarstvo i usluge</div><div>Dr. Jurja Dobrile 8, Velika Gorica, Hrvatska</div><div>mob.: +385 1 5516 075</div><div>e-mail: info@quadriga-projekt.hr</div><div>web: www.quadriga-projekt.hr</div></div></div>				vrsta projekta type of project		investitor client
				SNIMKA GEOMETRIJSKIH VELIČINA SA OČEVIDA ZA POTREBE PROCJENE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE		PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju Štrigina 8 10 000 Zagreb
				stalni sudski vještak Court Expert Witness		građevina object
				Tomislav Radman, dipl.ing.grad.		Štrigina ulica 8, Zagreb k.č. 1985/2 k.o. Peščenica
						sadržaj content
						GEOMETRIJSKE VELIČINE Uredska zgrada
Datum date	mjerilo scale	br. projekta project no.	crtež drawing			
listopad 2018.	1:100	P-284/18	S-02			



**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **16**

## B. OPĆI PODACI

### B.1. OPĆI PODACI O IZRADI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

#### Opći podaci o nekretnini:

Prema zahtjevu Naručitelja bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja proizvodni pogon sa pripadajućim uredima i skladištem. Nekretnina se nalazi na adresi Štrigina 8, Zagreb. Predmet procjene jsu samo zgrade, a ne i zemljište na kojima se zgrade nalaze.

Zemljišni odjel Suda						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
2318/6	8027	///	Čučerje	Kuća i dvorište u Čučerju	224,00		2318/6	Čučerje	8421

#### Ovlašteni sudski vještak:

Tomislav Radman, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

- Ovl. Br. 4 Su-373/14-12, Županijski sud u Velikoj Gorici za Tomislava Radmana

- Ovl. Br. 4 Su-384/15-5, Županijski sud u Velikoj Gorici za Quadriga Projekt d.o.o.

### B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

**Datum provedbe očevida:** 18.10.2018. godine

**Datum vrednovanja:** 18.10.2018. godine

**Datum kakvoće:** 18.10.2018. godine

**Zadatak:** Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku



**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **17**

### **B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI**

#### **Dokumentacija:**

- izvadak iz zemljišne knjige zk. uložak br. 11305 zk.o. Peščenica, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu – Neslužbena kopija, stanje na dan 21. listopada 2018. godine
- posjedovni list br. 3306, k.o. Peščenica, Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove – Neslužbena kopija, stanje na dan 21. listopada 2018. godine
- izvadak iz katastra –Neslužbena verzija, stanje na dan 21. listopada 2018. godine

**Projektna dokumentacija:**      **nije predočena**

**Građevinska dozvola:**              **nije predočena, prema dostupnim informacijama građena prije 1968. tj. oko 1960. godine**

**Uporabna dozvola:**                **nije predočena**

Stanje u zemljišniku i katastru nisu usklađeni.

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.

Građevina ima zadovoljene parkirališne potrebe na čestici.

Predmetne zgrade su u uporabljivom stanju, stanje je loše, ali uporabljivo – zgrade se trenutno ne koriste.

#### **POLOŽAJNA OBILJEŽJA:**

Dobra lokacija – nalazi se u širem centru grada Zagreba.

#### **DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:**

Objekti su izgrađeni oko 1960. godine. Veća zgrada – proizvodna zgrada se sastoji iz dva dijela - proizvodnog dijela i skladišnog dijela. Manja zgrada je uredska zgrada sa administrativnim popratnim prostorijama. Zgrade su građene kao lagane konstrukcije sa slaganim panel zidovima na licu mjesta i ispounom od mineralne vune kao toplinskom izolacijom. Panel zid se sastoji (gledajući izvana prema unutra od: vlaknocementnih ploča, terpapira, vune te drvenih panel ploča. Zgrade su u relativno lošem stanju i trenutno se ne koriste, ali uz manje ulaganje bi bile uporabljive u cijelosti.



**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **18**



*Slika 1.: Položaj u Zagrebu <sup>1</sup>*



*Slika 2.: Položaj unutar naselja Čučerja <sup>2</sup>*



*Slika 3.: Identifikacija čestice koja se procjenjuje <sup>3</sup>*



*Slika 4.: Izvod iz GUP-a grada Zagreba (9/2016) – namjena<sup>4</sup>*

<sup>1</sup> <https://www.google.hr/maps/place/>

<sup>2</sup> <https://www.google.hr/maps/place/>

<sup>3</sup> <http://geoportal.dgu.hr/>

<sup>4</sup> [http:// https://geoportal.zagreb.hr/karta](http://https://geoportal.zagreb.hr/karta)





**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **19**

#### **B.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA**

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine” broj 114/15, 122/15),
- Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 153/13, 20/17),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 153/13, 65/17),
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr),
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://www.zagreb.hr/generalni-urbanisticki-plan-grada-zagreba-gup/89066>



## **C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST**

### **C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**

Popis dokumentacije dosavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz zemljišne knjige zk. uložak br. 11305 zk.o. Peščenica, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu – Neslužbena kopija, stanje na dan 21. listopada 2018. godine
- posjedovni list br. 3306, k.o. Peščenica, Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove – Neslužbena kopija, stanje na dan 21. listopada 2018. godine
- izvadak iz katastra –Neslužbena verzija, stanje na dan 21. listopada 2018. godine

Zatečeno stanje:

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 18. listopada 2018. godine.

Pristup nekretnini je izravno sa javne prometnice.

Zgrada je priključena na javnu infrastrukturu vodovoda, kanalizacije, elektro distribucije, dtk.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema izvora buke ni zagađenja koji bi bilo opće poznati ili uočljivi.

Stanje nekretnine:

Nekretnina nije u dobrom stanju. Potrebna su manja ulaganja kako bi se postigla potpuna uporabljivost.

### **C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) <sup>5</sup>**

Grad Zagreb glavni je i najveći grad Republike Hrvatske. Površina: 641,355 km<sup>2</sup>. Broj stanovnika: 790 017 (podaci iz 2011.). Zagreb je kulturno, znanstveno, gospodarsko, političko i administrativno središte Republike Hrvatske sa sjedištem Sabora, Predsjednika i Vlade Republike Hrvatske. Kvalitetno zemljište, pogodan prometni položaj i ukupna komunalna infrastruktura, stručna radna snaga, znanstvene, stručne, obrazovne, zdravstvene, financijske, bankarske i druge institucije, zatim tradicija u obavljanju određenih djelatnosti, te veličina i kvaliteta gospodarstva, bitni su potencijali u razvojnoj strategiji Zagreba. Najvažnije gospodarske grane grada Zagreba su industrija električnih strojeva i aparata, kemijska, farmaceutska, tekstilna, prehrambena industrija, te industrija pića. Zagreb je i značajno međunarodno trgovinsko i poslovno središte te prometno sjecište srednje i istočne Europe.

### **C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija) <sup>6</sup>**

Predmetna nekretnina se nalazi u naselju Peščenica u istočnom dijelu grada Zagreba. Čestica se nalazi unutar građevinskog područja mješovite namjene. Teren nije u nagibu. Okolne čestice su također izgrađena zemljišta.

PEŠČENICA je predio između Heinzelove ulice na zapadu, Ulice grada Vukovara na jugu, Livadarskog puta s odvojcima na istoku, Kušlanove ulice i Naselka na sjeveroistoku te Bužanove ulice na sjeveru. Ime predjela i ulica s brojčanim oznakama od I do V upućuje da je to područje u prošlosti obilovalo pijeskom. Naselje stihijski izgrađenih kuća između dvaju svjetskih ratova sjeverno i južno od pruge još je više rascjepkano izgradnjom stambenih zgrada južnije od gimnazijskog igrališta 1960tih te izgradnjom produžene Branimirove i triju velikih nebodera na njezinu raskrižju s Heinzelovom ulicom 1970tih. Sjeveroistočni rub bio je dio industrijske zone na Zavrtnici (tvornica svile, metalna industrija Lim, tvornica igračaka). U Kušlanovoj ulici je 1934. izgrađena gimnazija u kojoj danas djeluju III.gimnazija i Osnovna škola Dragutina Kušlana. Kod raskrižja Branimirove i Heinzelove nalazi se Istočni kolodvor.

<sup>5</sup> <http://www.zagreb.hr/o-zagrebu/1081>

<sup>6</sup> <http://www.zagrebacki-kutak.hr/zagreb/kvart/540-pescenica>



**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **21**

## C.4. GRAĐEVINA

### C.4.1. Osnovni podaci o građevini

#### TEHNIČKI OPIS

Godina gradnje:	cca 1960
Godina adaptacije:	-
Katnost građevine:	Pr
Namjena po etažama:	Poslovna-proizvodna
Uporaba građevine:	Trenutno se ne koristi.
Pripadak:	///

#### Konstrukcija zgrade

Temelji:	AB ploča
Nosiva konstrukcija:	Drveni stupovi
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište:	dvostrešno, drveno
Pokrov:	vlakno cementne ploče (salonot)
Pregradni zidovi:	drvene ploče, vuna, drvene ploče
Pročelja:	vlaknocementen ploče
Limarija:	pocinčana
Vanjska stolarija:	drvena

#### Interijeri

Podovi:	laminat, keramika, epoxy
Zidovi:	gletano, bojano
Stropovi:	gletano, bojano
Unutarnja stolarija:	drvena, metalna

#### Instalacije

Niskonaponska elektromreža:	Da
Vodoopskrba:	Da
Odvodnja:	Da
Plin:	Ne
Toplovod:	Ne
Telefon:	Da
Klimatizacija:	Ne
Protupožarni sustav	Ne
Protuprovalni sustav:	Ne

#### Napomene:

Uporabna nije priložena, prema dostupnim informacijama građeno oko 1960. godine. Procjenjuje se kao da je nekretnina u cijelosti legalna tj. da je građena prije 15. veljače 1968. godine.



**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **22**



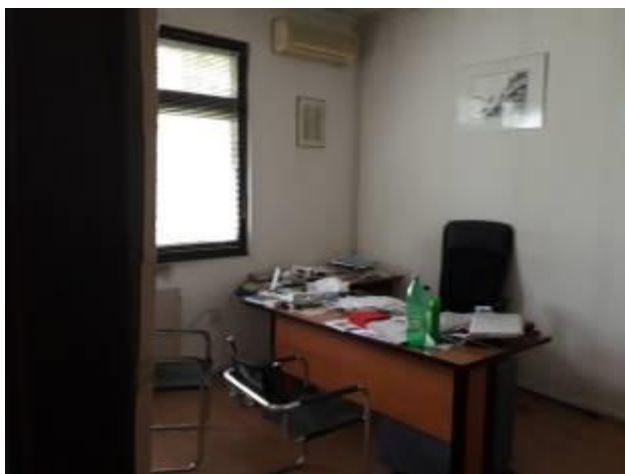
*Slika 5.:* Pročelje uredske zgrade



*Slika 6.:* Pročelje proizvodne zgrade



*Slika 7.:* Pročelje proizvodne zgrade



*Slika 8.:* Unutarnje uređenje



**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **23**



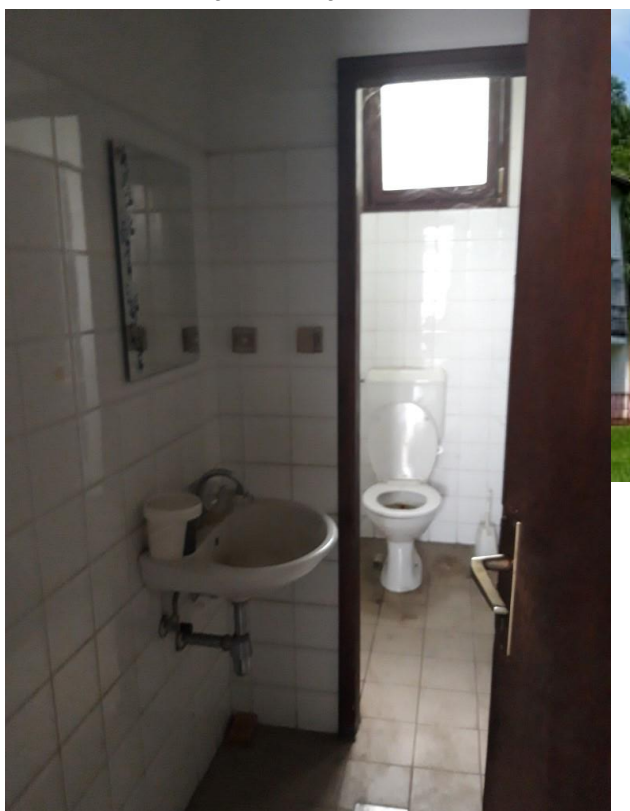
*Slika 9.: Unutarnje uređenje*



*Slika 10.: Unutarnje uređenje*



*Slika 11.: Unutarnje uređenje*



*Slika 12.: Unutarnje uređenje objekta*





**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **24**

## C.4.2. Osnovna obilježja građevine

Prikaz površina građevine:

Opis	GBP [m <sup>2</sup> ]	koeficijent	Površina korisna [m <sup>2</sup> ]	Volumen [m <sup>3</sup> ]
Uredska zgrada	128,19	0,90	115,37	530,00
Proizvodna zgrada - radione	364,50	0,90	328,05	1.085,51
Proizvodna zgrada - skladište	123,50	0,90	111,15	506,84
<b>Sveukupno</b>	<b>616,19</b>		<b>554,57</b>	<b>2.122,35</b>

Napomena: izvršena je izmjera vanjskih gabarita kuće na licu mjesta. Neto korisna površina je dobivena približnim preračunom iz bruto površine.



## D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

### D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### Gospodarsko stanje u RH

Izvod iz publikacije HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 4*: Nakon što je realni BDP stagnirao krajem prošle godine, u prva tri mjeseca 2018. gospodarska se aktivnost blago povećala podržana domaćom potražnjom, posebice osobnom potrošnjom. U skladu s povoljnim očekivanjima glede izvozne potražnje u nastavku godine te kapitalnih ulaganja i osobne potrošnje, očekuje se da bi stopa rasta BDP-a u 2018. mogla iznositi 2,8% i zadržati se na toj razini i u 2019. godini. Istodobno se očekuje nastavak rasta zaposlenosti i pad nezaposlenosti. U 2018. očekuje se ubrzanje inflacije na 1,7%, ponajviše kao rezultat povećanja doprinosa cijena energije zbog jačanja uvoznih inflatornih pritisaka. Unatoč oživljavanju domaćih inflatornih pritisaka, u 2019. inflacija bi se mogla blago usporiti zbog očekivanog smanjenja doprinosa cijena energije. Višak na tekućem i kapitalnom računu mogao bi se u 2018. i 2019. postupno smanjivati, poglavito pod utjecajem produbljivanja manjka u robnoj razmjeni s inozemstvom, dok bi se trend poboljšavanja relativnih pokazatelja inozemne zaduženosti mogao nastaviti. Monetarna politika HNB-a zadržala je svoj ekspanzivni karakter te nastavila podržavati oporavak gospodarstva uz održavanje stabilnog tečaja kune prema euru koji predstavlja preduvjet očuvanja financijske stabilnosti.

#### Tržište nekretnina na području RH

Posljednjih godina primjećuje se oporavak tržišta nekretnina nakon značajnog pada tokom nedavne recesije. Aktivnosti na tržištu nekretnina zadnjih se godina najviše odvijaju u segmentima rezidencijalnih i turističkih nekretnina. Prema podacima Burze nekretnina ([www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com)) promatramo BN indeks pri čemu je vidljiv stabilan rast cijena stambenih nekretnina u 2018. godini:



Cijene najмова stanova u većim gradovima pokazuju još jači rast posljednjih godina, tako su u usporedbi s 2014. godinom prosječne cijene najмова u Zagrebu, Rijeci, Splitu i Zadru porasle preko 25%. Aktivnosti također ima i u maloprodajnom segmentu nekretninskog tržišta. Iako Hrvatska bilježi signifikantan broj trgovačkih centara još uvijek postoji interes za određenim projektima, i to u sekundarnim gradovima. Od većih projekata (i gradova) izdvajamo ovogodišnje otvorenje Designer Outleta pored IKEA-e na istočnom ulazu u Zagreb te trgovački centar Max Stoja u Puli koji bi trebao svoja vrata otvoriti do kraja tekuće godine. Tržište i dalje nedovoljno napreduje kada su u pitanju skladišni prostori. Upravo u ovom segmentu primjećuje se značajno veća potražnja za kvalitetnim skladišnim prostorima u odnosu na postojeću ponudu, i to prvenstveno u području Zagreba i Splita. Generalno, možemo reći da se na tržištu osjeti određeni optimizam no i dalje su prisutni brojni ograničavajući faktori za ispunjenje punog potencijala. Kao glavni problemi i izazovi za investitore i dalje se ističu neusklađenost zemljišnih knjiga i katastra, konstantne promjene poreznog tretmana, fiskalna neizvjesnost te neefikasnost i sporost sudskih mehanizama pri rješavanju sporova.



**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **26**

## **D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom Elaboratu nalaza i mišljenja napravljena je troškovnom metodom s obzirom da je zadatak procjene bio procjena vrijednosti zgrada, a ne i procjena vrijednosti zemljišta.

## **D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

## **D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ broj 78/2015) odabrana je troškovna metoda za građevinu.

S obzirom da nije poznato uređenje niti stanje poredbenih zgrada za procjenu građevine je korištena troškovna metoda.

**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju****PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta****Štrigina 8, Zagreb****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**List: **27**

## D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### D.5.1. Izračun vrijednosti zgrade troškovnom metodom

Zbog nedostatnih detalja te stoga nedostatne vjerodostojnosti podataka za korištenje poredbene metode za slične zgrade, u nastavku će biti izvršen izračun troškovnim metodom.

PROIZVODNA ZGRADA		TEČAJ:	
		EUR	HRK
		1,00 €	7,41 kn
<b>KOMUNALNI DOPRINOS</b>			
Bruto volumen	Bv =	2.122,35 m <sup>3</sup>	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	18,21 € /m <sup>3</sup>	ili 135,00 kn /m <sup>3</sup>
<b>Vrijednost komunalnog doprinosa:</b>	<b>Vkd =</b>	<b>38.643,42 €</b>	<b>286.517,52 kn</b>
<b>VODNI DOPRINOS</b>			
Bruto volumen	Bv =	2.122,35 m <sup>3</sup>	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,40 € /m <sup>3</sup>	ili 3,00 kn /m <sup>3</sup>
<b>Vrijednost vodnog doprinosa:</b>	<b>Vkd =</b>	<b>858,74 €</b>	<b>6.367,06 kn</b>
<b>TROŠKOVI PRIKLJUČAKA</b>			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		5,00 € /m <sup>2</sup>	ili 37,07 kn /m <sup>2</sup>
<b>Vrijednost priključaka:</b>		<b>2.772,86 €</b>	<b>20.559,04 kn</b>
<b>vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):</b>		<b>42.275,01 €</b>	<b>313.443,62 kn</b>
<b>TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO</b>			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		11,00 € /m <sup>2</sup> NKP	ili 81,56 kn /m <sup>2</sup> NKP
<b>Vrijednost tehničke dokumentacije:</b>		<b>6.100,28 €</b>	<b>45.229,89 kn</b>
<b>OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)</b>			
ostali troškovi		2,50 € /m <sup>2</sup> NKP	ili 18,54 kn /m <sup>2</sup> NKP
<b>Vrijednost ostalih troškova:</b>		<b>1.386,43 €</b>	<b>10.279,52 kn</b>
<b>sveukupna vrijednost:</b>		<b>49.761,72 €</b>	<b>368.953,02 kn</b>
<b>GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE</b>			
OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P <sub>NKP</sub> =	<b>554,57 m<sup>2</sup></b>	
troškovi građenja i opremanja		150,00 € /m <sup>2</sup> NKP	ili 1.112,16 kn /m <sup>2</sup> NKP
<b>VRIJEDNOST NOVOGRADNJE</b>		<b>83.185,65 €</b>	<b>616.771,18 kn</b>
<b>SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI</b>			
GODINA PROCJENE:		2018. godina	
GODINA IZGRADNJE:		1960. godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):		<b>58 godina</b>	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)		60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja		<b>2 godina</b>	
<b>FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)</b>			
A lokacija / tržište		1	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito		3	
C stanje zgrade		5	
<b>Odabrani FK</b>		<b>5</b>	
Rs relativna starost (G/OVK)		<b>0,97</b>	97%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		20 godina	<b>20</b> Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		<b>40 godina</b>	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)		<b>0,67</b>	67%
<b>SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:</b>			
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja		EUR	HRK
P <sub>NKP</sub> x Jc (EUR/m <sup>2</sup> ) x linearno umanjenje		55.457,10 €	411.180,79 kn
<b>SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:</b>		<b>27.728,55 €</b>	<b>205.590,39 kn</b>
<b>zaokruženo:</b>		<b>27.700,00 €</b>	<b>205.378,71 kn</b>
<b>SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:</b>			
<b>ukupna vrijednost (zaokruženo):</b>		<b>77.000,00 €</b>	<b>570.908,34 kn</b>
<b>jedinična vrijednost po jedinici površine:</b>		<b>138,85 € /m<sup>2</sup></b>	<b>1.029,46 kn /m<sup>2</sup></b>



**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **28**

## D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.

Potencijalna vrijednost predmetne nekretnine tj. obiteljske kuće:

metoda procjene				iznos [kn]
troškovna metoda - građevina				571.000,00 kn
procjenjena vrijednost:				571.000,00 kn
tržišna vrijednost nekretnine	571.000,00 kn tj. 243,70 kn/m <sup>2</sup>			
	ili			
	77.010,00 € tj. 32,87 €/m <sup>2</sup>			

*Rekapitulacija – tržišna vrijednost procjenjivanih*

Prema čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, iznosi od 100.000,00 do 1.000.000,00 kn zaokružuje se na **571.000,00 kn.**

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.



**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **29**

## **E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE**

Nakon provedenog izračuna za nekretninu na adresi Štrigina 8, Zagreb, k.o. Peščenica na k.č.br. 1985/2 utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 18. listopada 2018. godine s ukupnom vrijednošću od

**541.000,00 kn**

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/14) i to poredbenom metodom za zemljište na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine, a troškovnom metodom za građevinu. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno zemljišta kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

**Tomislav Radman, dipl.ing.građ.**  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina





**QUADRIGA PROJEKT** d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju**

**PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta**

**Štrigina 8, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**

List: **30**

## **F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenim Elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

## **G. IZJAVA VJEŠTAKA**

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predloženi,
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o.**

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju****PROIZVODNE GRAĐEVINE – bez zemljišta****Štrigina 8, Zagreb****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-284/18

Datum: **listopad 2018.**List: **31****H. SAŽETAK**

<b>SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA</b>		
Naručitelj procjene:	<b>PAPIRPLAST d.o.o. u stečaju</b> <b>Štrigina 8, 10000 Zagreb</b>	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Zagreb, 10 000
	Naziv ulica i k.br.	Štrigina 8
	Gradska četvrt	Peščenica-Žitnjak
	zemljopisne koordinate	45°48'38.2"N 16°00'16.2"E
Tip nekretnine:	Industrijske nekretnine (proizvodnja)	
Namjena nekretnine:	Poslovna	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	11305
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	2106/4
	katastarska općina:	Peščenica
Katastar	posjedovni list, br:	3306
	k. čestica, br.:	1985/2
	katastarska općina:	Peščenica
Katnost:	Pr	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]:	2.343,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m <sup>2</sup> ]:	554,57	
<b>tržišna vrijednost nekretnine:</b>		<b>571.000,00 kn      77.012,36 €</b>
Legalitet:	DA	
Odobrenje za građenje:	nije predloženo	
Uporabna dozvola:	nije predloženo	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	NE	
Godina završetka izgradnje:	cca 1960	
Godina adaptacije:	-	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

*Sažetak procjemenog elaborata –zgrade*