



TD: P-319/20

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU

Trg Republike 5, Čakovec

OIB: 71446905370

VLASNIK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

Drežnik, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 26. lipnja 2020. godine iznosi:

195.000,00 kn

ili

25.700,00 €

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 29 stranica s prilogima. Izrađen je u dva 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, kolovoz 2020. godine



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

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
 - PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA–Neslužbena kopija
 - IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija
 - Fotodokumentacija

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)**

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. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta**
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

E. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

G. IZJAVA VJEŠTAKA

H. SAŽETAK

A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

NBS:

080864740

QIR:

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 športsko-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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE****k.č. 2070/1, k.o. Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-319/20

Datum: kolovoz 2020.

List: 4

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

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 pisara, 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 vatrostalnih 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:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **5**

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

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 nekretnina |
| 2 | * | - energetsko certificiranje, 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	09.04.19	2018	01.01.18 - 31.12.18	GFI-POD izvještaj

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

NARUČITELJ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **6**

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

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
eu /	03.04.2018	elektronički upis
eu /	09.04.2019	elektronički upis

Pristojba: 10,00Nagrada: 20,00

JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

Ja, javni bilježnik **Darja Bošnjak**, Zagreb, Ivana Lučića 2a,
temeljem članka 5. Zakona o sudskom registru po uvidu u sudski registar kojeg sam današnjeg dana
izvršila elektroničkim putem,

iz d a j e m

Izvadak iz sudskog registra za:

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o., MBS 080864740, OIB 68545337483, Velika Gorica, Dr. Jurja
Dobrole 8**

Izvadak se sastoji od 4 stranice.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 31. a PPJT zaračunata u iznosu od 20,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 5,00 kn.

Broj: OV-4400/2019
Zagreb, 10.05.2019.



Javni bilježnik
Darja Bošnjak

Javnobilježnički prisjednik
ANA ŠKARIĆ

Izrađeno: 2019-05-10 13:17:16
Podaci od: 2019-05-10

D004
Stranica: 4 od 4



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **7**

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



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-269/2019-5
Velika Gorica, 11. lipnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Tomislava Radmana, diplomirani inženjer građevinarstva, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 11. lipnja 2019.

riješio je

Tomislav Radman, dipl. ing. građ., OIB: 85664169743, iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Tomislav Radman, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrde o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE****k.č. 2070/1, k.o. Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **8**

2

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-373/14-12 od 11. lipnja 2015. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

O tome obavijest:

1. Tomislav Radman
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **9**

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



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-270/2019-7
Velika Gorica, 23. srpnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu pravne osobe QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8, za imenovanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s odredbom čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19– dalje u tekstu Pravilnik), 23. srpnja 2019.

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 ponovno 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 26. travnja 2019. pravna osoba QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8, sukladno odredbi čl. 4. Pravilnika, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje ovlaštenom pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložena dokumentacija i to rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, izvadak iz sudskog registra, rješenje o imenovanju Tomislava Radmana stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, polica osiguranja za fizičku osobu, polica osiguranja za pravnu osobu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za Tomislava Radmana i popis vještačenja pravne osobe u proteklom mandatu.

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

NARUČITELJ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **10**

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je pravnoj osobi QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8 odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-384/15-5 od 23. srpnja 2015., tvrtka je upisana u sudski registar, ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka i dostavila je popis vještačenja. Uvidom u spis ovoga suda utvrđeno je da je stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina Tomislav Radman, dipl. ing. građ., ponovno imenovan rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici od 11. lipnja 2019. broj 4 Su-269/2019-5, te da pravna i fizička osoba imaju zaključenu policu od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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



Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE****k.č. 2070/1, k.o. Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **11****A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA****➤ IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – neslužbena kopija****NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB

Stanje na dan: 16.08.2020. 22:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, DESPRIM

Broj ZK uložka: 196

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3380/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica****PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	101/1	ORANICA U DREŽNIKU		200	920	
		UKUPNO:		200	920	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	MIJOR D.O.O., TRG REPUBLIKE 5, ČAKOVEC	
3.1	Zaprimljeno 10.02.2020.g. pod brojem Z-3380/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUD U VARAŽDINU POSL. BR. 10 ST-20/2019-16 05.02.2020	na 3 (1.1)

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 03.09.2007. broj Z-55727/07 Na temelju ugovora o kreditu broj: 141-42/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 9. kolovoza 2007.g. javnobilježnički solemniziranog po Marodi Ivanu pod posl.br.OV-17239/07 dana 10. kolovoza 2007.g. i dva uvjerenja o prebivalištu od 22. kolovoza 2007.g. uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 230.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju kreditora važećem na dan korištenja kredita, zajeno sa pripadajućim kamatama i troškovima u skladu s ugovorom - za koriat: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	230.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 03.09.2007. broj Z-55727/07 zabilježuje se da je sporedni uložak u zk.ul. 408 k.o. iste.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.08.2020.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **12**

➤ **PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – neslužbena kopija**



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.08.2020. 22:58

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **BREZOVICA (Mbr. 335380)**

Posjedovni list: **1355**

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	SREČEC DARKO, PALMOTIĆEVA ULICA 30, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
1/2	MANDIĆ-SREČEC SANJA, DREŽNIK IV. ODVOJAK 6A, DREŽNIK BREZOVIČKI	

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2070/1	DREŽNIK	813	34		
			ZGRADA	14			
			ORANICA	799			
Ukupna površina katastarskih čestica				813			

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **13**

IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija

17. 08. 2020.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BREZOVICA, 335380
k.č. br.: 2070/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 17.08.2020



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **14**

➤ **FOTODOKUMENTACIJA**



Slika 1: Pogled na parcelu 2070/1



Slika 2: Pogled na parcelu 2070/1



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **15**

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 građevinsko zemljište. Nekretnina se nalazi u naselju Drežnik Brezovički.

Zemljišni odjel Suda						ne 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
101/1	196	///	Desprim	Oranica u Drežniku	813,00		2070/1	Brezovica	1355
UKUPNO:					813,00				

Predmet procjene je cijela parcela k.č. 2070/1 k.o. Brezovica veličine 813,00 m2.

Ovlašteni sudski vještak:

Tomislav Radman, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

- Ovl. Br. 4 Su-269/2019-5, Županijski sud u Velikoj Gorici za Tomislava Radmana
- Ovl. Br. 4 Su-270/2019-7, Županijski sud u Velikoj Gorici za Quadriga Projekt d.o.o.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **16**

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 26.06.2020. godine
Datum vrednovanja: 26.06.2020. godine
Datum kakvoće: 26.06.2020. godine
Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine prema opisu u B.1.

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br. 196, k.o. Desprim, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Općinskog suda u Novom Zagrebu – Neslužbena kopija, stanje na dan 16. kolovoza 2020. godine
- Prijepis posjedovnog lista, posjedovni list br. 1355, k.o. Brezovica, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove – Neslužbena kopija, stanje na dan 16. kolovoza 2020. godine.
- Izvod iz katastarskog plana – Neslužbena verzija, stanje na dan 17. kolovoza 2020. godine

Projektna dokumentacija: **Nema**

Građevinska dozvola: **Nema**

Stanje u zemljišniku i katastru nisu usklađeni.

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Dobra lokacija – nalazi se u naselju Drežnik Brezovički u gradskoj četvrti Brezovica koja je u sastavu Grada Zagreba. Od centra udaljeno 16 km. Pristup na javnoprometnu površinu sa javne prometnice.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Nekretnina je u naravi građevinsko zemljište stambene namjene. Zemljište je pravokutnog oblika, teren ravan. Zemljište je u visini prometnice, te ima direktan pristup s prometne površine.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

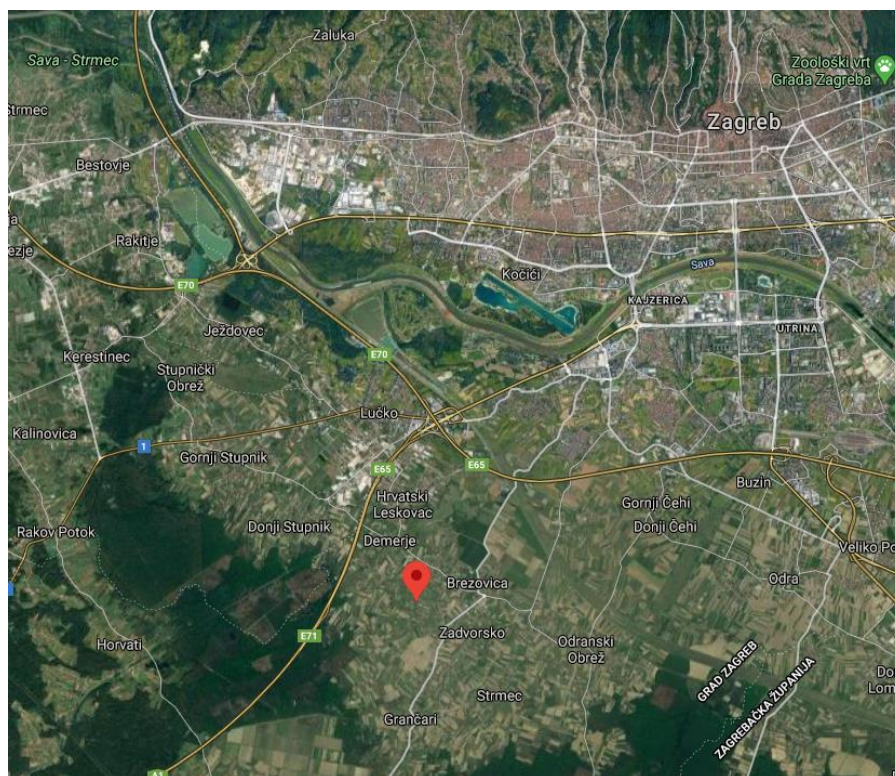
k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

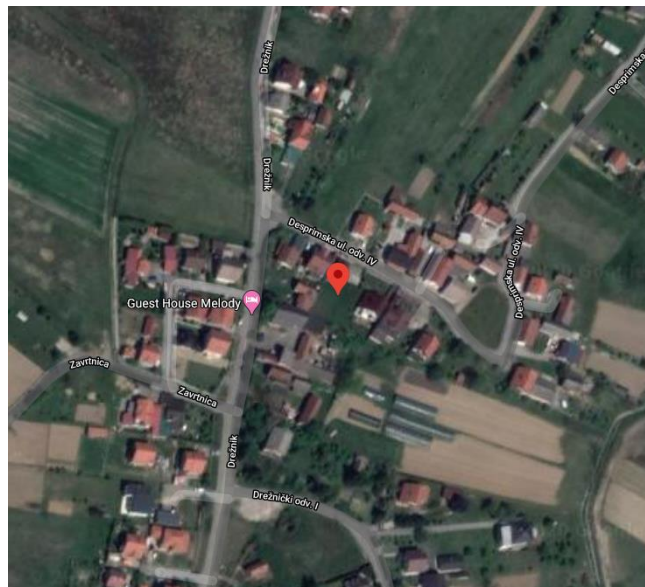
List: **17**



Slika 1.: Položaj prema Zagrebu ¹



Slika 2.: Položaj unutar mjesta Drežnik Brezovički²



Slika 3.: Položaj u susjedstvu³

¹ <https://www.google.hr/maps/place/>

² <https://www.google.hr/maps/place/>

³ <https://www.google.hr/maps/place/>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

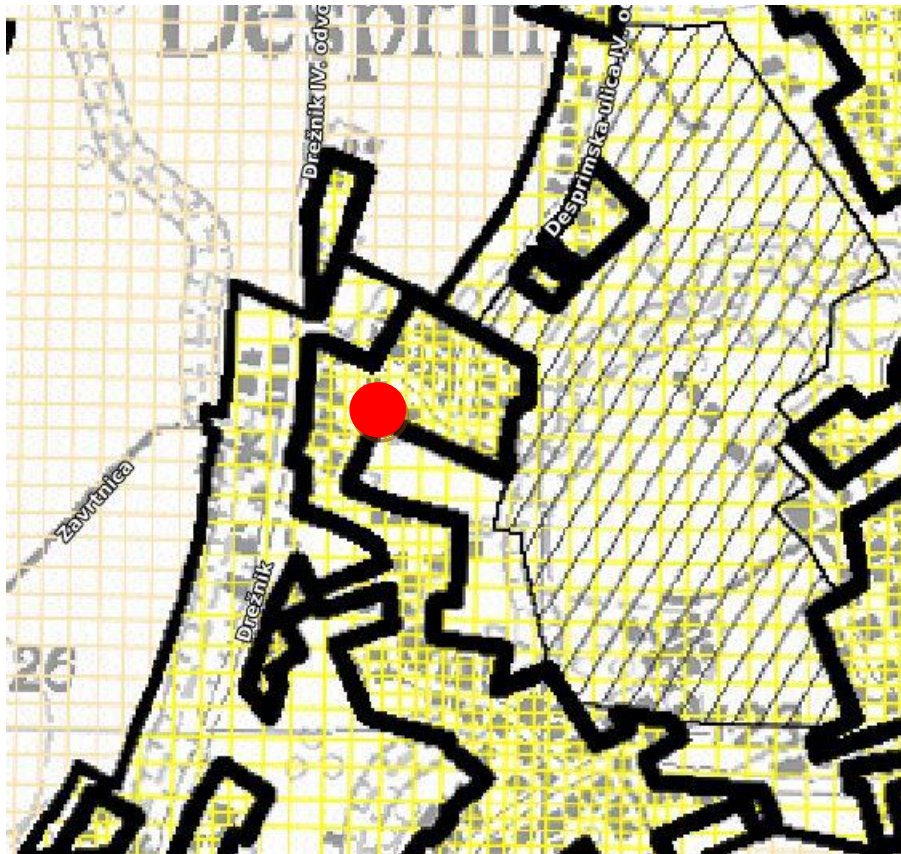
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **18**

Izvadak iz PP⁴ Grada Zagreba za predmetnu lokaciju – stambena namjena.



Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetno zemljište spada u 1. kategoriju zemljišta tj. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

⁴ Prostorni plan Grada Zagreba – izmjene i dopune 2017. (Službeni glasnik 22/2017)



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

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, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr,
- Prostorni plan Grada Zagreba (SGGZ 22/2017)
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **20**

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. 196, k.o. Desprim, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Općinskog suda u Novom Zagrebu – Neslužbena kopija, stanje na dan 16. kolovoza 2020. godine
- Prijepis posjedovnog lista, posjedovni list br. 1355, k.o. Brezovica, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove – Neslužbena kopija, stanje na dan 16. kolovoza 2020. godine.
- Izvod iz katastarskog plana –Neslužbena verzija, stanje na dan 17. kolovoza 2020. godine

Zatečeno stanje:

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

Okoliš i buka:

Nema utjecaja.

Stanje nekretnine:

Zemljište je pravokutnog oblika, teren ravan.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Drežnik Brezovički je naselje u sastavu Grada Zagreba. Prema popisu iz 2011. godine, ima 656 stanovnika.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Drežnik Brezovički je naselje na jugozapadu Grada Zagreba. Nalazi se u gradskoj četvrti Brezovica. Od centra Zagreba je udaljeno 16 km. Izvrsno je prometno povezano, nalazi se u blizini autoceste A1 i A3 na udaljenosti 5 km od čvora Lučko. Autobusna stanica ZET-a je udaljena 900 m. Osnovna škola, dom zdravlja i crkva nalaze se na udaljenosti do 5 km. Srednjih škola nema u blizini.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **21**

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje u RH

Gospodarski rast i dizanje kreditnog rejtinga, uspješna turistička sezona, ali i kriza brodogradilišta i nedostatak radnika, obilježila su gospodarstvo u 2019. godini, u kojoj je s radom počela Fortenova grupa, a Hrvatska je korak bliže uvođenju eura. Agencija Standard & Poor's povisila je rejting Hrvatske uvrstivši ga nakon više od šest godina u investicijsku kategoriju, vijest je koja je snažno odjeknula u poslovnim i investicijskim krugovima prvih dana proljeća.

Dobre vijesti tijekom godine stizale su i o kretanju BDP-a. Početkom veljače objavljena je prva procjena prema kojoj je bruto domaći proizvod u posljednjem kvartalu 2018. porastao 2,3 posto u odnosu na isto razdoblje godinu dana prije, a u cijeloj 2018. hrvatsko gospodarstvo poraslo je 2,6 posto u odnosu na prethodnu godinu. Prva procjena BDP-a za prvi ovogodišnji kvartal objavljena u svibnju pokazala je da je BDP porastao 3,9 posto na godišnjoj razini.

Taj rast bio je najveći još od četvrtog tromjesečja 2016. godine, kada je BDP porastao po stopi od 4 posto. U drugom tromjesečju hrvatsko gospodarstvo poraslo je za 2,4 posto u odnosu na isto lanjsko razdoblje, pokazala je prva procjena DZS-a objavljena krajem kolovoza. U trećem kvartalu BDP je na godišnjoj razini porastao za 2,9 posto. Poboljšanje kreditnog rejtinga i povoljno stanje na međunarodnim tržištima pozitivno su utjecali na cijenu zaduživanja države.

S prvim danom godine na snagu je stupilo devet zakona iz trećeg kruga porezne reforme, koji su uz ostalo donijeli nižu stopu PDV-a na meso, voće i povrće, jaja i pelene, proširenje porezne osnovice za oporezivanje dohotka stopom od 24 posto, ukidanje doprinosa na plaću za zapošljavanje i zaštitu na radu, ali i povećanje doprinosa za zdravstveno osiguranje, itd. Uslijedio je četvrti krug porezne reforme, unutar kojeg uz ostalo opća stopa PDV-a ostaje na 25%, dok će se snižena stopa od 13% od početka 2020. primjenjivati za jela i slastice u i izvan ugostiteljskih objekata, a osnovni osobni odbitak povećati na 4000 kuna.

Turizam - rekordi, ali i manjak radnika

Tijekom turističke godine ostvareno je više od 20,5 milijuna turističkih dolazaka i 108 milijuna noćenja, a prihodi su veći za 8 posto u odnosu na 2018. To su najbolji rezultati hrvatskog turizma dosad. Turističku godinu obilježilo je i donošenje triju turističkih zakona, ali i nedostatak radnika. Sredinom lipnja HUP i HUT su zatražili hitno povećanje kvota stranih radnika, tvrdeći da je zbog nedostatka radnika ugrožena turistička sezona. Nedostatak radnika osjetile su i druge gospodarske grane, posebno građevinarstvo te je Vlada u lipnju povećala kvotu dozvola za zapošljavanje stranaca za kalendarsku 2019., povećavši za 2000 radnika kvotu za turizam te za tisuću radnika za građevinarstvo. Kraj turističke godine obilježila je odluka o uvođenju "Cro kartice". (<http://www.poslovni.hr/hrvatska/hrvatsko-gospodarstvo-u-2019-361104>)

BN Komentar 15.11.2019.

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,68%, a u odnosu na početak godine 5.18%.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina. Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna. Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke. Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima. Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu. Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

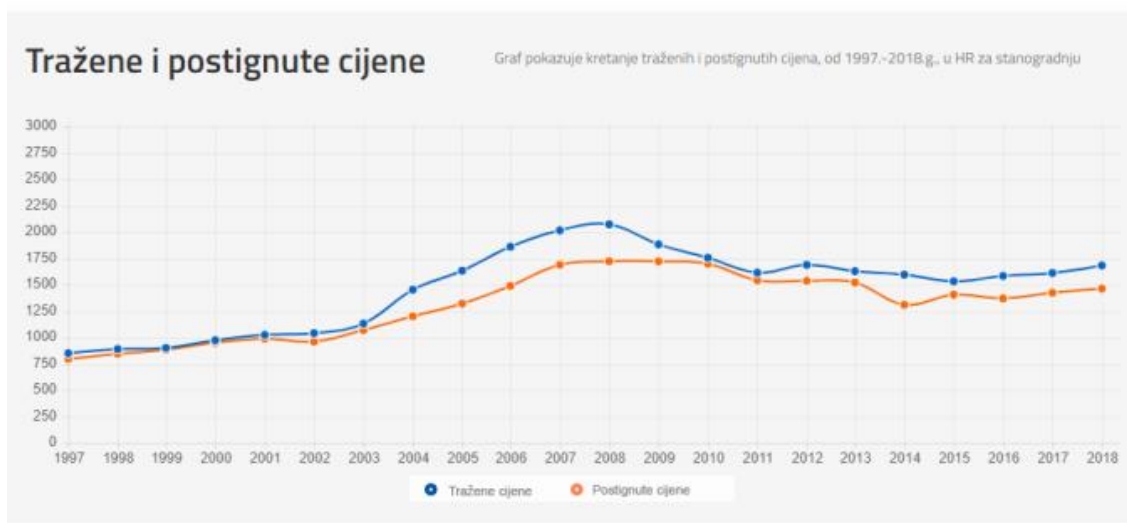
VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE****k.č. 2070/1, k.o. Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **22****BN Index**

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

<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **23**

D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom Elaboratu nalaza i mišljenja napravljena je poredbenom metodom za zemljište, sukladno članku 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 2

Nije korišten Privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni;

Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12).

Izvor podataka br. 4

Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao glavna metoda procjene za određivanje 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 poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnina. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Izvori:

prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

RB	ID ZKC	k.o.	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	VRSTA NEKRETNINE (u naravi-očevid)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	UKUPNA CIJENA KN	UKUPNA CIJENA €	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	1208079	brezovica	građ. zemljište	građ. zemljište	500,00	108.822,47	14.368,62	01.10.19.
2	1052401	brezovica	građ. zemljište	građ. zemljište	964,00	200.000,00	26.407,45	17.12.18.
3	964539	brezovica	građ. zemljište	građ. zemljište	770,00	150.000,00	19.805,59	05.09.18.
4	1159596	brezovica	građ. zemljište	građ. zemljište	528,00	130.000,00	17.417,06	25.09.19.

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodana građevinska zemljišta⁵

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁶: 140,79

⁵ Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

⁶ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE****k.č. 2070/1, k.o. Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **25**Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID PN (PU)	OPIS NEKRENTINE	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	CIJENA (€/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	1208079	građ. zemljište	500,00	217,64	28,74	137,38	140,79	1,02	223,04	29,45
2	1052401	građ. zemljište	964,00	207,47	27,39	119,82	140,79	1,18	243,78	32,18
3	964539	građ. zemljište	770,00	194,81	25,72	118,96	140,79	1,18	230,56	30,44
4	1159596	građ. zemljište	528,00	246,21	32,99	133,46	140,79	1,05	259,73	34,80

Statistička obrada i izračun:

građ. zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Drežnik		1208079	1052401	964539	1159596
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	--					
Površina (m ²)	813,00		500,00	964,00	770,00	528,00
Cijena po m ²	--		223,04	243,78	230,56	259,73
Indikator vrijednosti kn/m ²	239,28		223,04	243,78	230,56	259,73

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:				-16,24	4,50	-8,72	20,45
Odstupanje od prosjeka u postotku:				-7%	2%	-4%	9%
Kvadrat odstupanja:				263,61	20,26	76,03	418,37
Standardno odstupanje:	13,95	6%		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	27,90	2-sigma		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

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

NARUČITELJ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **26**

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

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

Potencijalna vrijednost predmetne nekretnine tj. građevinskog zemljišta:

metoda procjene			iznos [kn]
poredbena metoda - građ. zemljište			195.000,00 kn
procjenjena vrijednost:			195.000,00 kn
tržišna vrijednost nekretnine	195.000,00 kn tj. 239,85 kn/m ²		
	ili		
	25.700,00 € tj. 31,61 €/m ²		

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **27**

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretnine na adresi Drežnik, Drežnik Brezovički, k.o. Brezovica na k.č.br. 2070/1 utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 26. lipnja 2020. godine s ukupnom vrijednošću od

195.000,00 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. 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:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

k.č. 2070/1, k.o. Brezovica

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **28**

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:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE****k.č. 2070/1, k.o. Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-319/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **29****H. SAŽETAK**

SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	MIJOR d.o.o. u stečaju, Trg Republike 5, Čakovec	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	10257 Brezovica
	Naziv ulica i k.br.	Drežnik
	Gradska četvrt	Drežnik
	zemljopisne koordinate	45°43'33.3"N 15°53'38.9"E
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište	
Namjena nekretnine:	Stambena	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	196
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	101/1
	katastarska općina:	Desprim
Katastar	posjedovni list, br:	1355
	k. čestica, br.:	2070/1
	katastarska općina:	Brezovica
Katnost:	-	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	813,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:	0,00	
tržišna vrijednost nekretnine:		195.000,00 kn 25.747,27 €
Legalitet:	-	
Odobrenje za građenje:	-	
Uporabna dozvola:	-	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	NE	
Godina završetka izgradnje:	-	
Godina adaptacije:	-	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.