



TD: P-320/20

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:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

k.č. 2070/4, k.o. Brezovica

Tržišna vrijednost nekretnine (*zemljište i kućni broj 106*) procijenjena na dan 26. lipnja 2020. godine iznosi:

686.000,00 kn

(slovima: šesto osamdeset šest tisuća kuna)

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 45 stranica sa prilogima. Izrađen je u dva primjeraka, 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

STAMBENA ZGRADA

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

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
 - Izvod iz katastarskog plana – Neslužbena verzija
 - Izvod iz geodetskog elaborata
 - Rješenje o izvedenom stanju

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. Utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta**
 - D.5.2. 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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec**STAMBENA ZGRADA****Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-320/20

Datum: kolovoz 2020.

List: 3

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

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 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**STAMBENA ZGRADA****Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-320/20

Datum: kolovoz 2020.

List: 4

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT OPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|---|
| | | 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, igraćih 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:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

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 | * | - energetska 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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec**STAMBENA ZGRADA****Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-320/20

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-15/16211-2	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: 10,00

Nagrada: 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,

i z d a j e m

Izvadak iz sudskog registra za:

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o., MBS 080864740, OIB 68545337483, Velika Gorica, Dr. Jurja
Dobrile 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:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

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:

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

PREDMET PROCJENE:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

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:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

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.

r i j e š i o j e

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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec**STAMBENA ZGRADA****Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-320/20

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:

VJEŠTAČ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec**STAMBENA ZGRADA****Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **11****A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA**

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – Neslužbena kopija, stanje na dan 10. kolovoza 2020. godine

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Novom Zagrebu

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB

Stanje na dan: 10.08.2020. 23:25

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, DESPRIM

Broj ZK uložka: 408

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.	101/6	KUĆA BR. 46 A I DVORIŠTE		182	654	
		UKUPNO:		182	654	

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 kumskoj 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	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 03.09.2007. broj Z-55727/07 zabilježuje se da je glavni uložak u zk.ul. 196 k.o.iste.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.08.2020.

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

NARUČITELJ:

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

PREDMET PROCJENE:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **12**

- PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – Neslužbena kopija, stanje na dan 10. kolovoza 2020. godine



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.08.2020. 23:25

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BREZOVICA (Mbr. 335380)

Posjedovni list: 2310

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MIJOR D.O.O., TRG REPUBLIKE 5, ČAKOVEC (VLASNIŠTVO)	

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
		2070/4	DREŽNIK	654	34		
			KUĆA, Drežnik Brezovički, Drežnik 106	161			
			DVORIŠTE	493			
Ukupna površina katastarskih čestica				654			

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

- IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena verzija, stanje na dan 11. kolovoza 2020. godine



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BREZOVICA, 335380
k.č. br.: 2070/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priljubno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 11.08.2020

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

NARUČITELJ:

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

PREDMET PROCJENE:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: kolovoz 2020.

List: 14

➤ Građevinska dozvola, Klasa: UP/I 361-03/99-01/180, Urbroj: 251-05-14-99-9.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADITELJSTVO, STAMBENE I KOMUNALNE
POSLOVE I PROMET
Odjel za prostorno uređenje, zaštita
okoliša i graditeljstvo
Peti područni odsjek za prostorno
uređenje i graditeljstvo (Novi Zagreb)
Klasa: UP/I 361-03/99-01/180.
Urbroj: 251-05-14-99-9.
Zagreb, 29.11.1999. godine.

Gradski ured za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo, Peti područni odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo (Novi Zagreb), na temelju članka 115. Zakona o gradnji (Narodne novine Republike Hrvatske br. 52/99 i 75/99), i članka 30. stavak 1. Zakona o građanju, (Narodne novine Republike Hrvatske br. 77/92, 82/92, 26/93 i 33/95), rješavajući po zahtjevu SANJE MANDIĆ - SREČEC i DARKA SREČEC, iz Drežnika Brezoveškog, Drežnik br. 46 A, d o n o s i

GRAĐEVNU DOZVOLU

I. Dozvoljava se investitorima Sanji Mandić - Srećec i Darku Srećec, građenje stambene građevine na zemljištu označenom kao k.č.br. 2070/4 k.o. Brezovica, identična z.k.č. 101/6 k.o. Desprim.

II. Sastavni dio ove građevne dozvole je od ovog tijela ovjeren glavni projekt koji sadrži jednu knjigu glavnog projekta, i to:

- "Glavni projekt" - br. T.D. 991815 od svibnja 1999. godine, izrađen po projektantu "IPB" Zagreb, Draškovićeva broj 35.

III. Građevina se mora, sukladno članku 3. Zakona o građanju (u daljnjem tekstu - Zakon) graditi u svezu prema odredbama citiranog Zakona, posebnih zakona i propisa donesenih na temelju Zakona, hrvatskih normi, kao i prema pravilima struke,

IV. Investitor je dužan temeljem članka 41. Zakona ishoditi izmjenu ili dopunu građevne dozvole ukoliko tijekom građenja namjerava na građevini izvršiti izmjene ili dopune koje nisu predviđene glavnim projektom, odnosno ukoliko nastupe izmjene ili dopune kojima se može utjecati na bilo koje tehničko svojstvo bitno za građevinu ili te izmjene nisu u skladu s uvjetima određenim posebnim Zakonom.

V. Ova građevna dozvola temeljem članka 42. stavak 1. Zakona prestaje važiti, ako se a radovima na građevini ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevne dozvole,

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec**STAMBENA ZGRADA****Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-320/20

Datum: kolovoz 2020.

List: 15

- 2 -

VI. Investitor je dužan tijelu graditeljstva prijaviti početak građenja najkasnije na dan početka radova.

VII. Investitor je dužan postupiti sukladno obvezama propisanim posebnim uvjetima i konačnim suglasnostima za predmetnu građevinu.

VIII. Važenje građevne dozvole može se temeljem članka 42. stavak 2. Zakona produžiti po zahtjevu investitora za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti iz članka 35. stavak 1. Zakona o građenju ili ako se nisu promijenila tehnička svojstva prema poglavlju II istog Zakona, u skladu s kojim je izdana ova građevna dozvola,

IX. Investitor može započeti sa radovima po ovoj građevnoj dozvoli kada ona postane konačna,

X. Nakon završenih radova potrebno je, temeljem članka 45. stavak 1. Zakona, zatražiti dozvolu za uporabu.

O b r a z l o ž e n j e

Investitori Sanja Mandić-Srećec i Darko Srećec iz Drežnika Brezovečkog, Drežnik broj 46 A, podnijeli su dana 09.09.1999. godine, zahtjev za izdavanje građevne dozvole za građenje stambene građevine na zemljištu označenom kao k.č. br. 2070/4 k.o. Brezovica, identična z.k.č. 101/6 k.o. Desprim.

Uz zahtjev je priložena sljedeća dokumentacija:

- izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, Zemljišno-knjižni odjel, (br. izk. 7570/99. od 06.09.1999. godine),

- parcelacioni elaborat RH 1161/99 kojim je formirana nova građevinska parcela označena kao k.č.br. 2070/4 k.o. Brezovica, identična z.k.č. 101/6 k.o. Desprim, a što je potvrđeno potvrdom Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Klasa: 932-06/99-01/391. Ur.broj: 251-15-16-99-2. od 10.05.1999. godine, i potvrdom ovog tijela Klasa: 350-05/99-05/86. Ur.broj: 251-05-14-99-2. od 09.05.1999. godine,

- tri primjerka glavnog projekta,

- ugovor o troškovima rente radi gradnje na vlastitom zemljištu broj: 1024/99-I od 25.11.1999. godine, u ukupnom iznosu od 13.080,00 kn i dokaz o uplati I (prvog obroka) navedenih troškova u iznosu od 6.540,00 kn,

- rješenje ovog tijela, Odjel za komunalne poslove, vodno gospodarstvo i uređenje grada, Klasa: UP/I-363-03/99-81/831. Ur. broj: 251-05-50/01-99-1. od 19.10.1999. godine, o plaćanju komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 24.919,20 kn, i dokaz o izvršenoj uplati (I.) prvog obroka u iznosu od 4.153,20 kn,

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

NARUČITELJ:

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

PREDMET PROCJENE:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: kolovoz 2020.

List: 16

- 3 -

- potvrda Gradskog ureda za poljoprivredu i šumarstvo
Klasa: UP/I-320-02/99-01/304, Ur. broj: 251-09-04-99-3. od
03.09.1999. godine.

- sanitarna suglasnost Gradskog ureda za zdravstvo i
socijalnu skrb Klasa: 540-02/99-01/5430. Ur. broj: -
251-07-03/48-99-2. od 09.09.1999. godine.

Tijekom postupka, a u smislu članka 49. preuzetog Zakona
o općem upravnom postupku (Narodne novine Republike Hrvatske broj
53/91), pozvane su zainteresirane stranke u postupku - neposredni
sudjedi, radi davanja mogućnosti zaštite prava i pravnog interesa,
a na okolnost usklađenja glavnog projekta s lokacijskom dozvolom
Klasa: UP/I-350-05/98-01/630. Ur. broj: 251-05-14-98-8. od
07.12.1998. godine, izdanom po ovom tijelu.

Vladimir i Draga Karlić - posjednici k.š.br. 2078 k.o.
Brezovica, nisu se odazvali pozivu da se očituju na glavni projekt
unatoč urednoj dostavi poziva.

Josip i Milka Mavrović - posjednici k.š.br. 2070/2 k.o.
Brezovica, dana 07.10.1999. godine, telefonski su javili da su
suglasni sa predmetnom gradnjom stambenog objekta.

Pregledom glavnog projekta i svih dokumenata priloženih
uz zahtjev, utvrđeno je da je glavni projekt izrađen u skladu s
lokacijskom dozvolom Klasa: UP/I-350-05/98-01/630. Ur. broj:
251-05-14-98-8. od 07.12.1998. godine i da je zahtjev potpun u
smislu članka 32. stavak 2. Zakona o gradnji, pa je u smislu
članka 37. stavak 2. Zakona, i članka 115. Zakona o gradnji,
riješeno kao u isreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove građevne dozvole može se izjaviti žalba
Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovništva,
Ulica Republike Austrije 20, iz Zagreba, u roku od 15 dana od
prijava iste.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom uredu,
a može se izjaviti i na zapisnik, uz upravnu pristojbu od 50,00 kn
državnih biljega po Tar.br. 3. Zakona o upravnim pristojbama
(Narodne novine 8/96, 77/96, 131/97 i 68/98).

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

NARUČITELJ:

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

PREDMET PROCJENE:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAČ:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **17**

- 4 -

Upravna pristojba od 45,00.kn državnih biljega prema Tbr. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine 8/96, 78/97, 131/97 i 58/98) naplaćena je i propisno poništena na podnošku, a u iznosu od 161,89 kn, uplaćena je u korist Grada Zagreba, na račun 30101-630-21 u korist Grada Zagreba.

Voditelj postupka:
Viši upravni referent
Milka Protulipac, arh.teh.

PO OVLAŠTENJU PROJEKTIKA
DEF. ODSJEKA
Medita Butalo dipl.ing.arch.

DOSTAVITI:

1. Sanja Nandić - Srećec
Darko Srećec
Drežnik Brezovečki, Drežnik br. 46 A.
uz 2 x 1 primjerka gl. projekta.
2. Josip Mavrović
Drežnik Brezovečki, Drežnik br. 46.
3. Milka Mavrović
Drežnik Brezovečki, Drežnik br. 46.
4. Vladimir Karlić
Drežnik Brezovečki, Drežnik br. 46.
5. Draga Karlić
Drežnik Brezovečki, Drežnik br. 46.
6. Građevinska inspekcija, ovdje
7. Evidencija, ovdje
8. Spis, ovdje,
uz 1 x 1 primjerka
glavnog projekta.

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

NARUČITELJ:

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

PREDMET PROCJENE:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **18**

➤ Elaborat za ishođenje građevne dozvole – Glavni projekt – br. TD - 991815

IPB - DRAŠKOVIĆEVA 35, ZAGREB**TD - 991815**INŽENJERSKI PROJEKTI BIRO
ZAGREB
DRAŠKOVIĆEVA ulica broj 35**BR.TEHN.DN. : TD-991815****INVESTITOR : MANDIĆ-SREČEC SANJA, SREČEC DARKO
DREŽNIK BREZOVEČKI, DREŽNIK 46 A****GRAĐEVINA : OBITELJSKA STAMBENA KUĆA****LOKACIJA : k.č. 2070/4 k.o. BREZOVICA****FAZA PROJEKTA : ELABORAT ZA ISHOĐENJE
GRAĐEVNE DOZVOLE-GLAVNI PROJEKT****PROJEKT : "INŽENJERSKI PROJEKTI BIRO"
Draškovićeve 35/I, Zagreb,
tel. 4612-847 , 4612-946
fax.4550-331**

GLAVNI PROJEKT

1. dio ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKI PROJEKT
2. dio PROJEKT INSTALACIJA ELEKTRIKE

PROJEKTANT VODITELJ : Damir Mravunac,ing.građ.**PROJEKTANT ARH-GRAD. PROJEKTA : Branko Ivkovčić,ing.građ.****PROJEKTANT INSTALACIJA ELEKTRIKE : Ivan Furčić,dipl.ing.el.****DATUM : V, 1999.god.**



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

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

PREDMET PROCJENE:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **19**

2070/4 K.o. Brezovica, odgovara z.k.č.br. 101/6 K.o. Desprim



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA KATASTAR
I GEODETSKE POSLOVE
10000 Zagreb, Ulica Grada Vukovara 58a
Odjel za katastar

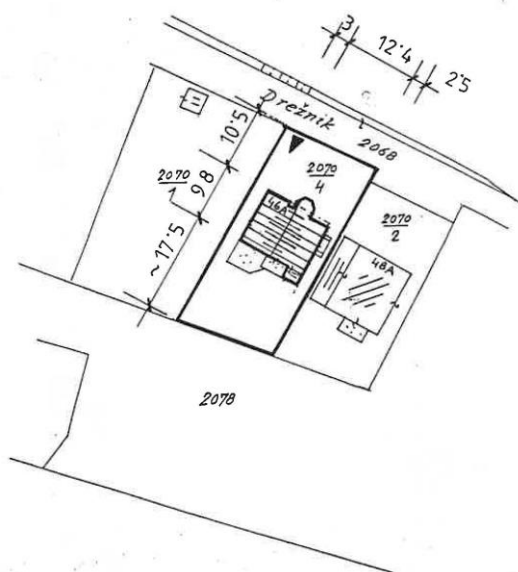
K.o. Brezovica

Broj katastarskog plana 34,35

Općina za katastar Novi Zagreb

SITUACIJA M:1:1000

MJERILO 1:1000



2

935-06/98-01/1616
251-15-21-98-2
6.8.1998.



U Zagrebu, dana 6.8. 1998.

Potpisao: Horvatić

Oran Babović



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROJEKCIJE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

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

STAMBENA ZGRADA

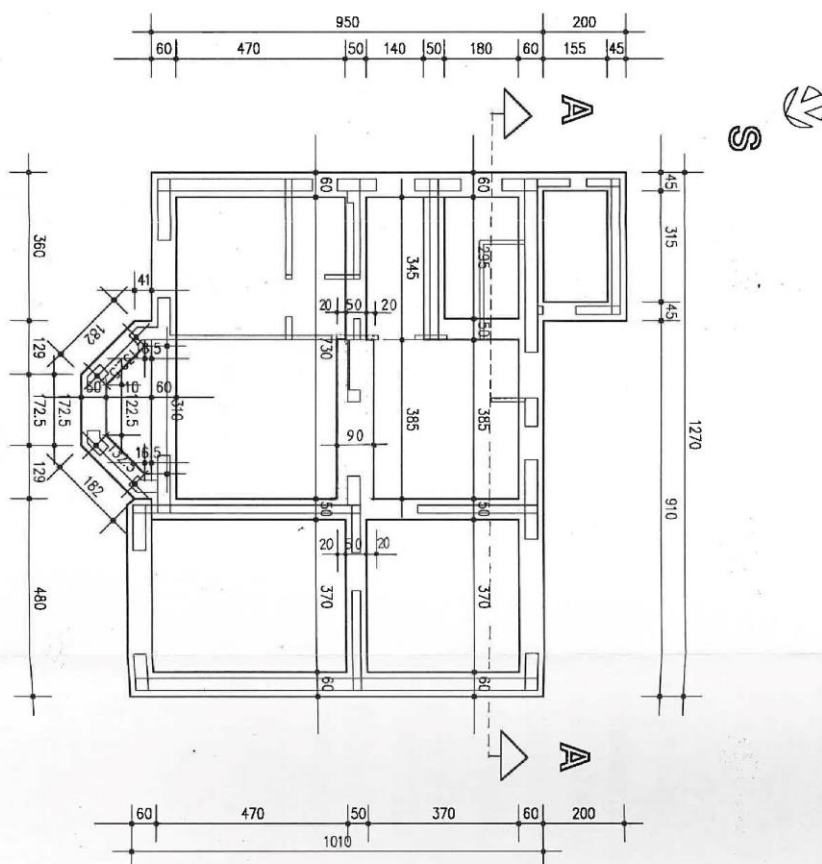
Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: kolovoz 2020.

List: 20



TLOCRT TEMELJA M 1:100

IPB		IZJAVLJENJE PROJEKTA	
NIZNJEŠKI PROJEKTI BIRU		10000 ZAGREB, Državna 35/1	
TALOV/16 12 916, 16/16 0/16.12 84.7		10000 ZAGREB, Državna 35/1	
INVESTITOR		MIJOR D.O.O. U STEČAJU	
FAZA PROJ.		GLAVNI PROJEKT	
GRAĐEVINA		DREŽNIK BREZOVČKI DREŽNIK 106/A	
SADRŽAJ		BR. VARIJANTA	
ARHITEKTONSKO - GRAĐ. PROJEKT		3	
TLOCRT TEMELJA		MJEŠTO	
DATUM: 1999		100	
AUTOR		T.O. - 991815	
PROJEKTANT		DRAVUNAC, ing. grad.	
PROJEKTANT		BIVKOVIĆ, ing. grad.	
SURADNICI			



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROJEKCIJE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

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

STAMBENA ZGRADA

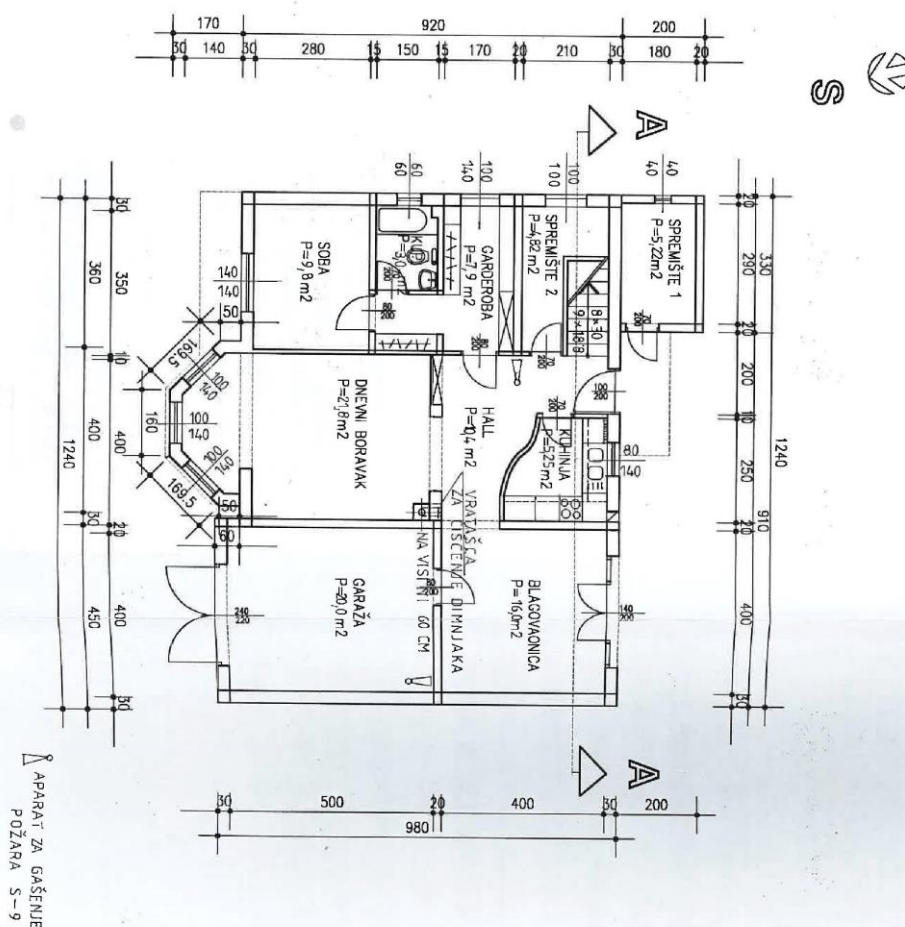
Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

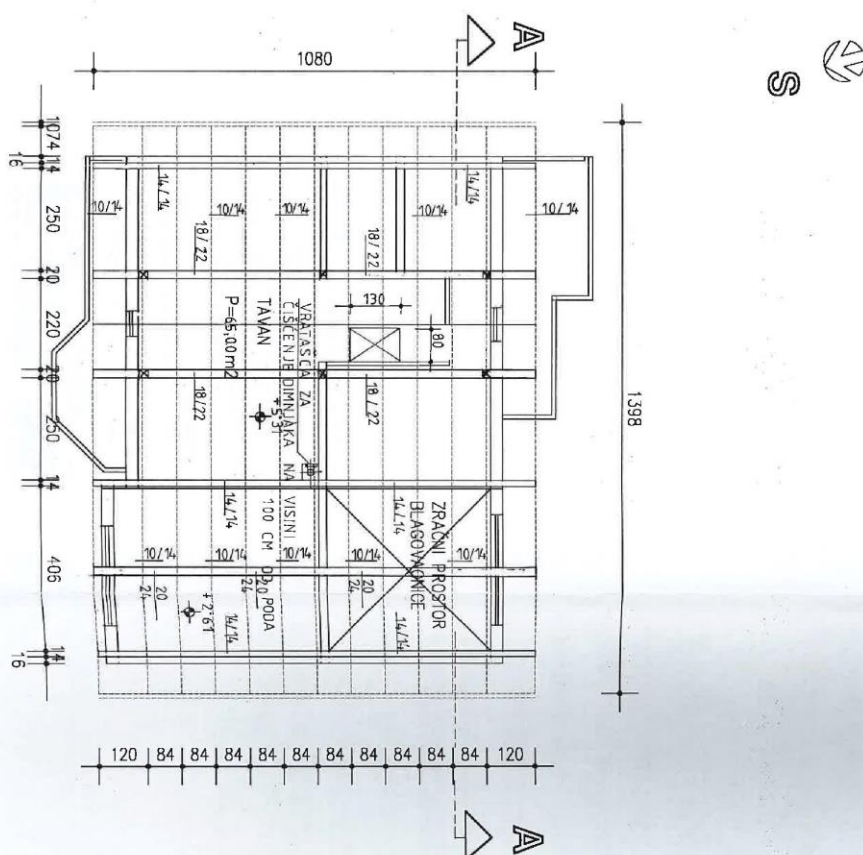
Datum: kolovoz 2020.

List: 21



TLOCRT PRIZEMLJA M 1:100

IPB		IZNENADNI PROJEKTI BIR	
10000 ZAKON O PROJEKCIJAMA 35/1		16/07/2012 14:00, 16/07/2012 14:00	
INVESTITOR		MIJOR D.O.O. U STEČAJU	
FAZA PROJ.		GLAVNI PROJEKT	
GRADJEVINA		STAMBENA ZGRADA	
SADRŽAJ		BR. NACRTA	
ARHITEKTONSKO - GRAD. PROJEKT		4	
TLOCRT PRIZEMLJA		MJEŠLO	
DATUM: V 1999		TD - 591815	
PROJEKTOVALAC		DIPLOMIRAN	
PROJEKTOVALAC		DIPLOMIRAN	
PROJEKTOVALAC		DIPLOMIRAN	
SURADNICI			



TL0CRT POTKROVLJA-KROVIŠTA M 1:100

IPB					
INŽENJERSKI PROJEKTI NRB 10000 ZAGREB Državotvora 55/1 Tel:01/54 12 946 , tel/fax 01/54 78 847					
INVESTICIR	MAŠIČ-SRBEČIĆ SANJA, SRBEČIĆ DARIKO				
FAZA PROJ.	GLAVINI PROJEKT				
GRADJEVINA	DIREKCIJA STAMBENIA KUĆA K.C.2070/1 K.O.BEZOVICA				
SADRŽAJ	ARHITEKTONSKO - GRAĐ. PROJEKT				BR.MAGTIA
					6
LOKACIJA POTRAŽIVANJA - KRIVIŠTA					MERILLO
					1:100
DATUM V 1995	TD - 99/8/5				
POSREDOVAČ IZDAVAČ	D.MAYUNAK, ingrad.				
POTPISANT	BLANKOVIĆ, ingrad.				
SUPODNO	1				



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROJEKTA:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

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

STAMBENA ZGRADA

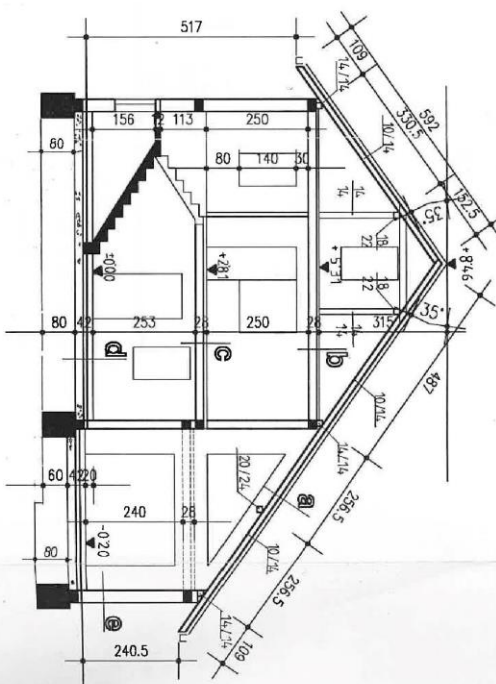
Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: kolovoz 2020.

List: 24



PRESJEK A - A M 1:100

a	b	c	d	e
BRANJE GRESA POROČKE LITVE UZDUŽNE LITVE HIDROIZOLACIJA DASČUNA OPLATA TRAKA PROSTOR TRAKA OPLATA RODNOV KNAUF PLOČE	CEM. GLAZURA PE FOLIJ TRAKA OPLATA FERT STROP	PARKET CEM. GLAZURA PE FOLIJ DIFPOR FERT STROP	PARKET CEM. GLAZURA PE FOLIJ HIDROIZOLACIJA BET. FOLIOČKA SLJUNČANI MASIF	TERMO ZABJKA BLOK OPEKA UNUTRA. ZABJKA
3/5 cm 3/5 cm 1 cm 2.4 cm 2.4 cm 10 cm 10x14 cm 1.5 cm	4 cm 4 cm 20 cm	2 cm 4 cm 2 cm 20 cm	2 cm 4 cm 5 cm 10 cm 20 cm	5 cm 28 cm 2 cm

IPB		INŽENJERSKI PROJEKTI BIRU	
10000 ZAGREB, DRŽAVNA CESTA 35/1		TEL: 01/46 2 340, FAX: 01/46 2 347	
INVESTITOR		MAJNICKI SREĆEK SANJA, SREĆEK DARIKO	
FAZA PROJEKTA		DREŽNIK BREZOVČEVIĆ, DREŽNIK 16/A	
GRADJEVINA		OBJEKAT: STAMBENA KUĆA	
LOKACIJA		K.Č.2070/A, K.O. BREZOVICA	
SADRŽAJ		BR. KACIJA	
ARHITEKTONSKO - GRAĐ. PROJEKT		7	
PRESJEK A-A		MJEŠTO	
DATUM: V.1999		T.D. - 99/185	
AUTOR		D. VRAJČAK, ing. građ.	
PROJEKTANT		B. VUKOVIĆ, ing. građ.	
SURADNICI			



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

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

PREDMET PROCJENE:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **25**

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 stambenu zgradu. Predmet procjene je stambena zgrada na adresi Drežnik 106 i dvorište.

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
101/6	408	///	Desprim	Kuća br. 46A i dvorište	654,00		2070/4	Brezovica	2310
UKUPNO:					654,00				

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.

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

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

PREDMET PROCJENE:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **26**

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br. 408, k.o. Desprim, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Općinskog suda u Novom Zagrebu – Neslužbena kopija, stanje na dan 10. kolovoza 2020. godine
- Prijepis posjedovnog lista, posjedovni list br. 2310, k.o. Brezovica, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove – Neslužbena kopija, stanje na dan 10. kolovoza 2020. godine.
- Izvod iz katastarskog plana –Neslužbena verzija, stanje na dan 11. kolovoza 2020. godine

Projektna dokumentacija: **da, Elaborat za izdavanje građevne dozvole – Glavni projekt, TD – 991815; izrađen od Inženjerski projektni biro d.o.o., Draškovićeva 35/I, Zagreb**

Građevinska dozvola: **da, Klasa: UP/I 361-03/99-01/180, Urbroj: 251-05-14-99-9.**

Uporabna dozvola: **nije priloženo**

Stanje u zemljišniku i katastru nisu usklađeni.

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.

Građevina ima zadovoljene parkirališne potrebe na čestici.

Stambena zgrada je u uporabljivom stanju.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

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

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Nekretnina je u naravi samostojeća stambena zgrada osnovne tlocrtne veličine cca 12,40 x 9,20 m, katnosti prizemlje, kat i nestambeno potkrovlje. U prizemlju se nalazi dnevni boravak, kuhinja, blagovaonica, kupaonica, soba, ulazni prostor sa stubištem, te garaža i spremište. Na katu su 3 spavaće sobe, sanitarni čvor i nestambeni tavan. Iznad stambenog dijela kuće nalazi se nestambeno potkrovlje (tavan). Ukupna neto korisna površina stambene zgrade iznosi 148,06 m².



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

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

STAMBENA ZGRADA

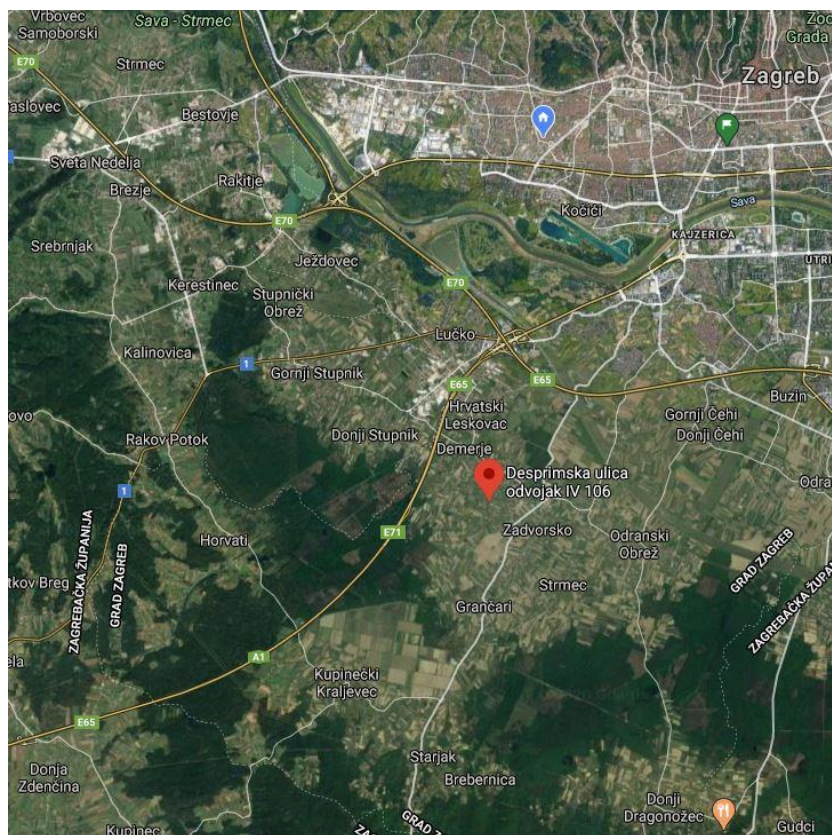
Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**

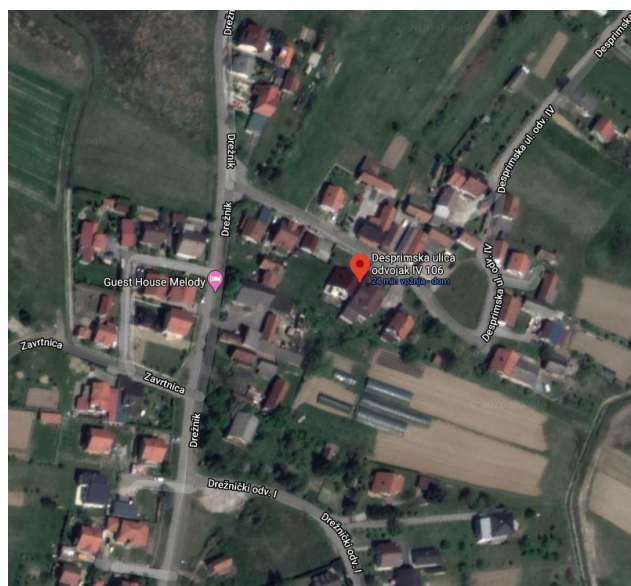
List: **27**



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:

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

PREDMET PROCJENE:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

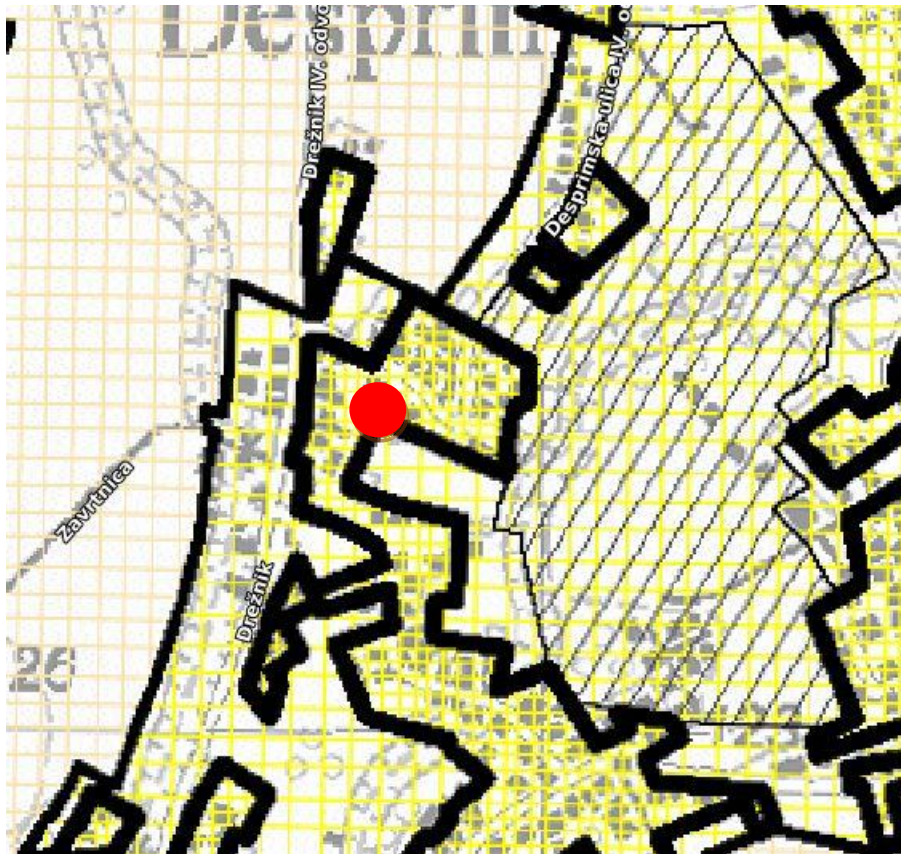
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **28**

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:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **29**

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:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **30**

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. 408, k.o. Desprim, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Općinskog suda u Novom Zagrebu – Neslužbena kopija, stanje na dan 10. kolovoza 2020. godine
- Prijepis posjedovnog lista, posjedovni list br. 2310, k.o. Brezovica, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove – Neslužbena kopija, stanje na dan 10. kolovoza 2020. godine.
- Izvod iz katastarskog plana –Neslužbena verzija, stanje na dan 11. kolovoza 2020. godine

Zatečeno stanje:

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 26. lipnja 2020. godine

Pristup nekretnini je izravno sa javne prometnice.

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

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema smetajućeg utjecaja buke niti značajnih izvora zagađenja zraka koji bi bilo opće poznati ili uočljivi.

Stanje nekretnine:

Nekretnina je u dobrom stanju sa manjim oštećenjima nastalim prilikom selidbe. Zgrada se ne koristi. Tijekom očevida uočeni su sljedeći nedostaci koji zahtijevaju ulaganja:

- potrebno je napraviti sanaciju električnih instalacija po cijeloj kući
- balkon nije uređen
- izvađeni su kuhinjski elementi prilikom selidbe

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) ⁵

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.

⁵ https://hr.wikipedia.org/wiki/Dre%C5%BEnik_Brezovi%C4%8Dki

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

NARUČITELJ:

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

PREDMET PROJEKTA:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **31**

C.4. GRAĐEVINA

C.4.1. Osnovni podaci o građevini

TEHNIČKI OPIS

	Obiteljska kuća
Godina gradnje:	1999.
Godina adaptacije:	-
Katnost građevine:	Pr+1K
Namjena po etažama:	Stambena
Uporaba građevine:	Građevina se ne koristi
Pripadak:	///

Konstrukcija zgrade

Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstrukcija:	Blok opeka i ab serklaži
Međukatna konstrukcija:	Fert strop
Krovište:	drveno dvostrešno
Pokrov:	crijep
Pregradni zidovi:	opeka
Pročelja:	termo žbuka
Limarija:	pocinčana, termobojana
Vanjska stolarija:	PVC s izo staklom

Interijeri

Podovi:	laminat, keramičke pločice
Zidovi:	ožbukani i obojani
Stropovi:	ožbukani i obojani
Unutarnja stolarija:	drvena

Instalacije

Niskonaponska elektromreža:	Da
Vodoopskrba:	Da
Odvodnja:	Sabirna jama
Plin:	Ne
Grijanje:	Grijanje na drva i elektro radijatore i kamin
Telefon:	Da
Klimatizacija:	Da
Protupožarni sustav	Ne
Protuprovalni sustav:	Ne

Napomene:

Legalna nekretnina, Građevinska dozvola od 29.11.1999. izdana u Zagrebu
Klasa: UP/I-361-03/99-01/180
Ur.broj:251-05-14-99-9



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

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

STAMBENA ZGRADA

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **32**



Slika 4.: Pročelje objekta



Slika 5.: Pročelje objekta



Slika 6.: Pročelje objekta



Slika 7.: Zemljište



Slika 8.: Unutarnje uređenje



Slika 9.: Unutarnje uređenje



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

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

STAMBENA ZGRADA

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

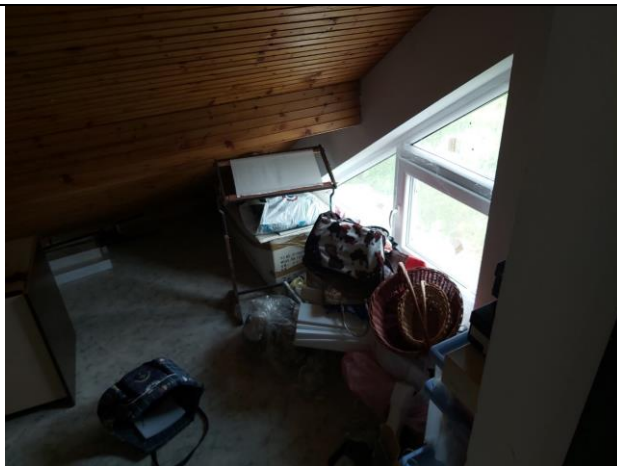
TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **33**



Slika 10.: Unutarnje uređenje



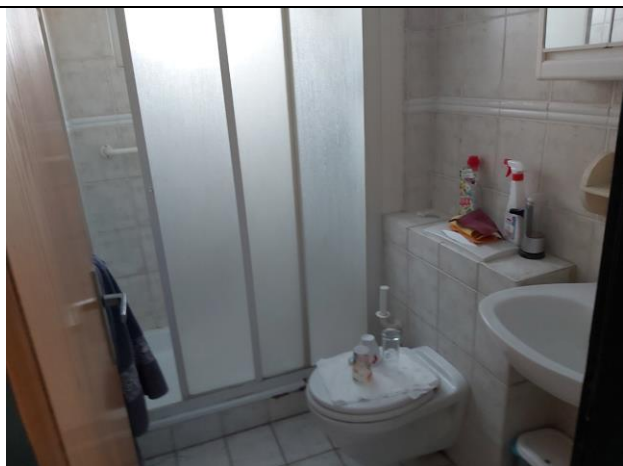
Slika 11.: Unutarnje uređenje



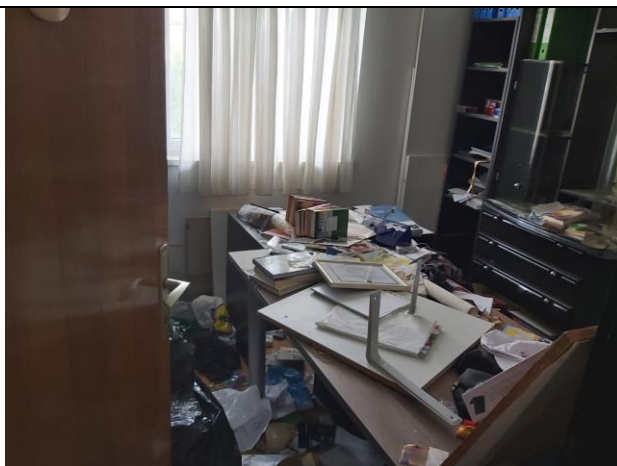
Slika 12.: Unutarnje uređenje



Slika 13.: Unutarnje uređenje



Slika 14.: Unutarnje uređenje



Slika 15.: Unutarnje uređenje



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

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

STAMBENA ZGRADA

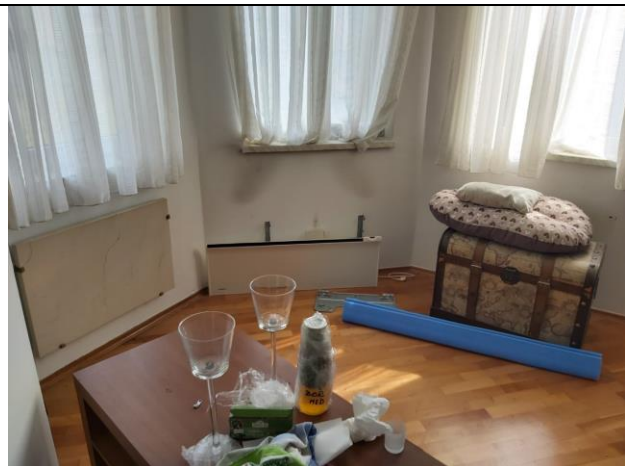
Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **34**



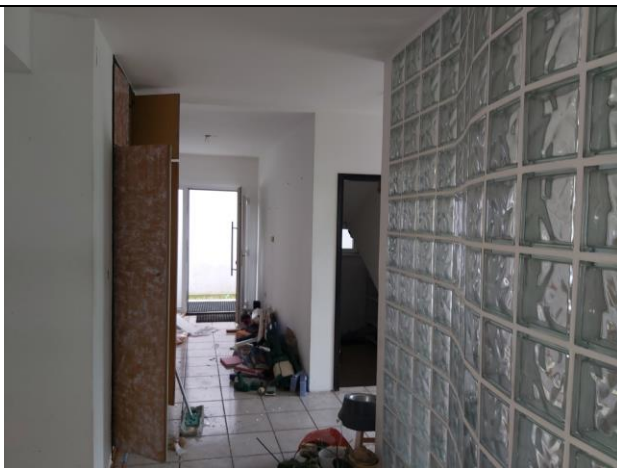
Slika 16.: Unutarnje uređenje



Slika 17.: Unutarnje uređenje



Slika 18.: Kuhinja



Slika 17.: Unutarnje uređenje

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec**STAMBENA ZGRADA****Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **35**

C.4.2. Osnovna obilježja građevine

Prikaz površina građevine:

Opis - Kuća	GBP [m ²]	Pov. poda	koeficijent	Površina korisna [m ²]	Volumen [m ³]
Spremište 1		5,22	0,50	2,61	
Spremište 2		4,82	0,35	1,69	
Ulazni hall		10,40	0,90	9,36	
Kuhinja		5,25	0,90	4,73	
Garderoba		7,90	0,90	7,11	
Blagovaonica		16,00	1,00	16,00	
Dn. boravak		21,80	0,90	19,62	
Kupaonica		3,00	0,90	2,70	
Soba		9,80	0,90	8,82	
Garaža		20,00	0,60	12,00	
Prizemlje		104,19		84,63	
Hodnik		6,09	0,90	5,48	
Soba		13,40	0,90	12,06	
Kupaonica		4,25	0,90	3,83	
Soba		17,80	0,90	16,02	
Soba		15,57	0,90	14,01	
Nestambeni tavanski prostor		20,00	0,35	7,00	
Balkon		10,41	0,25	2,60	
Balkon		9,69	0,25	2,42	
Kat		97,21		63,42	
Sveukupno	246,03	201,40		148,06	704,67



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

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

STAMBENA ZGRADA

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **36**

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:

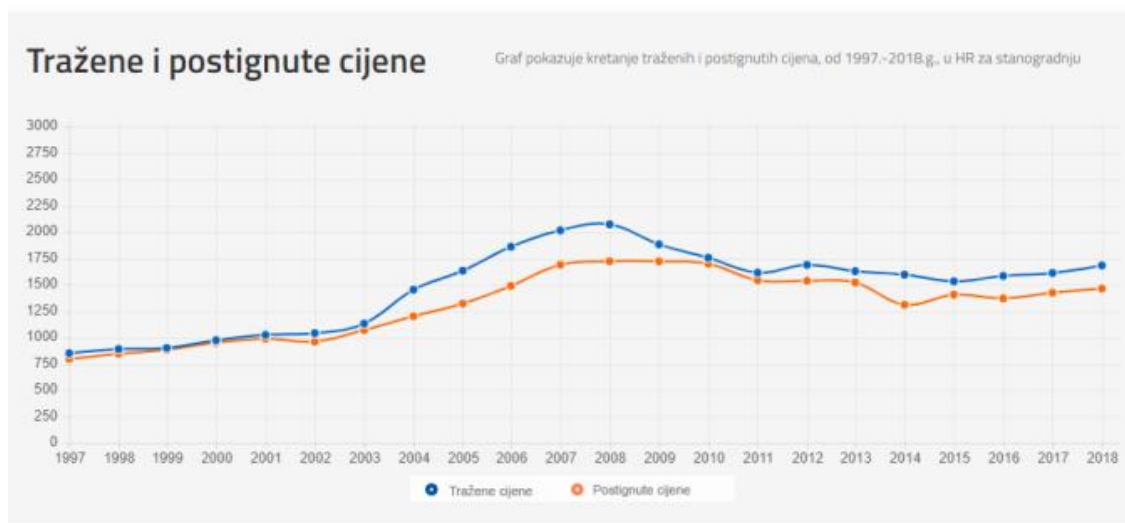
VJEŠTAČ:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec**STAMBENA ZGRADA****Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **37****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:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **38**

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, dok je za zgrade korištena troškovna metoda.

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.

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec**STAMBENA ZGRADA****Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **39**

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 za zemljište, a troškovna za građevine. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenta korekcije zbog 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. S obzirom da nije poznato uređenje niti stanje poredbenih kuća za procjenu građevine je korištena troškovna metoda.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti građevinskog 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 zemljišta u zoni oznake S – stambena namjena.⁶

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁷: 140,79

⁶ Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

⁷ 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**STAMBENA ZGRADA****Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **40**Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID PN (PU)	OPIS NEKRENTINE	POVRŠINA (m2)	CIJENA (kn/m2)	CIJENA (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
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 106		1208079	1052401	964539	1159596
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	--					
Površina (m2)	654,00		500,00	964,00	770,00	528,00
Cijena po m ²	--		223,04	243,78	230,56	259,73
Indikator vrijednosti kn/m2	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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MIJOR D.O.O. U STEČAJU, Trg Republike 5, Čakovec**STAMBENA ZGRADA****Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-320/20

Datum: kolovoz 2020.

List: 41

D.5.2. Izračun vrijednosti zgrade troškovnom metodom

STAMBENA ZGRADA-KUCA				TEČAJ:	
				EUR	HRK
				1,00 €	7,57 kn
KOMUNALNI DOPRINOS					
Bruto volumen	Bv =	704,67 m ³			
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	7,39 € /m ³	iii		56,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	5.210,39 €			39.461,52 kn
VODNI DOPRINOS					
Bruto volumen	Bv =	704,67 m ³			
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	1,11 € /m ³	iii		8,44 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	785,28 €			5.947,41 kn
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA					
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		18,00 € /m ²	iii		136,33 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		2.665,01 €			20.183,76 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		8.660,68 €			65.592,69 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO					
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		15,00 € /m ² NKP	iii		113,60 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		2.220,84 €			16.819,80 kn
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)					
ostali troškovi		5,00 € /m ² NKP	iii		37,87 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:		740,28 €			5.606,60 kn
sveukupna vrijednost:		11.621,80 €			88.019,08 kn
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE					
OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	148,06 m ²			
troškovi građenja i opremanja		792,22 € /m ² NKP	iii		6.000,00 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		117.293,46 €			888.336,00 kn
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI					
GODINA PROCJENE:		2020 godina			
GODINA IZGRADNJE:		1999 godina			
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):		21 godina			
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)		100 godina			Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja		79 godina			
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)					
A lokacija / tržište		3			Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito		3			
C stanje zgrade		2			
Odabrani FK		3			
Rs relativna starost (G/OVK)		0,21	21%		
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		50 godina	50		Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		50 godina			
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)		0,50	50%		
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:					
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja		EUR		HRK	
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje		58.646,73 €		444.168,00 kn	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:		58.646,73 €		444.168,00 kn	
zaokruženo:		58.600,00 €		443.814,07 kn	
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:					
ukupna vrijednost (zaokruženo):		70.000,00 €		530.153,33 kn	
jedinična vrijednost po jedinici površine:		472,79 € /m²		3.580,76 kn /m²	



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

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

PREDMET PROCJENE:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **42**

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

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

metoda procjene				iznos [kn]
troškovna metoda - stambena zgrada				530.000,00 kn
poredbena metoda - građ. zemljište				156.000,00 kn
procjenjena vrijednost:				686.000,00 kn
tržišna vrijednost nekretnine	686.000,00 kn tj. 4.633,38 kn/m ²			
	ili 91.000,00 € tj. 614,63 €/m ²			

Rekapitulacija – tržišna vrijednost stambene zgrade

Prema čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, iznos u rasponu od 100.000,00 do 1.000.000,00 kn zaokružuje se na **686.000,00 kn**.

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:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **43**

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu na adresi Drežnik 106, Drežnik Brezovički, na k.č.br. 2070/4 k.o. Brezovica utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 26. lipnja 2020. godine s ukupnom vrijednošću od

686.000,00 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:

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

PREDMET PROCJENE:

STAMBENA ZGRADA

LOKACIJA:

Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**

List: **44**

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 nevažće.

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**STAMBENA ZGRADA****Drežnik 106, Drežnik Brezovički, 10257 Brezovica****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-320/20

Datum: **kolovoz 2020.**List: **45****H. SAŽETAK**

SAŽETAK PROCJEMBENOG 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 106
	Gradska četvrt	Drežnik
	zemljopisne koordinate	45°43'33.1"N 15°53'39.8"E
Tip nekretnine:	Kuća samostojeća i poslovna zgrada	
Namjena nekretnine:	Stambena	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	408
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	101/6
	katastarska općina:	Desprim
Katastar	posjedovni list, br:	2310
	k. čestica, br.:	2070/4
	katastarska općina:	Brezovica
Katnost:	Pr+1K	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	654,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:	148,06	
tržišna vrijednost nekretnine:		686.000,00 kn 90.577,57 €
Legalitet:	DA	
Odobrenje za građenje:	DA	
Uporabna dozvola:	Nije priloženo	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	NE	
Godina završetka izgradnje:	1999.	
Godina adaptacije:	-	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.