



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-331/20

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU

Križanići 41, 10 000 Zagreb

OIB: 60931475547

PREDMET PROCJENE:

**UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU
MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI**

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

k.č. 2317/1, 2317/3, 2317/4, 2318/1, 2318/2, 2319/1, 2319/2,
2320/1, 2320/2, k.o. Odra

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 24. studenog 2020. godine iznosi:

8.190.000,00 kn ili 1.083.000,00 €

(slovima: osam milijuna sto devedeset tisuća kuna)

Mesnice Fiočić d.o.o. u stečaju: 6.440.000,00 kn ili 852.000,00 €

Stjepan Fiočić: 1.750.000,00 kn ili 231.000,00 €

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 49 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 nekretnosti

DIREKTOR:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, studeni 2020. godine





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA
PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAZE I OBORI
Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

LOKACIJA:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

VJEŠTAK:

TD: P-331/20

Datum: studeni 2020.

List: 2

SADRŽAJ:

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:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

LOKACIJA:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

VJEŠTAK:

TD: P-331/20

Datum: studeni 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 OPISA

MBS:

080864740

OIB:

68545337483

TVRKA:

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:

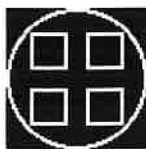
1 Velika Gorica (Grad Velika Gorica)
Dr. Jurja Dobrile 8

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, gradnje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 * - nadzor nad gradnjom
- 1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanja

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

TD: P-331/20

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAZE I OBORIDatum: **studeni 2020.**

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 ZagrebList: **4**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.-građ.

REPUBLIKA HRVATSKA

JAVNI BILJEŽNIK

Dorja Bošnjak

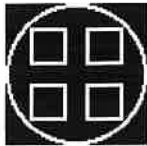
Zagreb, Ivana Lučića 2a

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 pisaa, 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:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

TD: P-331/20

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

Datum: studeni 2020.

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

List: 5

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

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 koja 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:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

**UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA
PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAJE I OBORI
Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TD: P-331/20

Datum: studeni 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: 10,00

Nagrada: 10,00

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 68545317483, Velika Gorica, Dr. Jurja
Dobrila 8**

Izvadak se sastoji od 4 stranice.

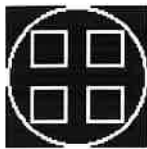
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tuz. br. 11. st. 1. ZIP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 31. a PPJT zaračunata u iznosu od 20,00 kn uvećana za PDV u
iznosu od 5,00 kn.

Broj: OV-4400/2019
Zagreb, 10.05.2019.



Javni bilježnik
Darja Bošnjak

Javnobilježnički prijednik
ANA ŠKARIĆ



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

TD: P-331/20

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAZE I OBORI

Datum: **studen 2020.**

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

List: **7**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.

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-S
Velika Gorica, 11. lipnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o 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, 33/13, 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

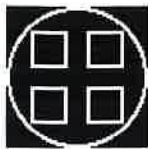
Tomislav Radman, dipl. ing. grad., OIB: 85664169743, iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Tomislav Radman, dipl. ing. grad., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti. 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:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

TD: P-331/20

PREDMET PROCJENE:

**UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA
PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAZE I OBORI
Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**Datum: **studeni 2020.**

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

List: **8**

2

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Zupanijskog 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:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

TD: P-331/20

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI

Datum: **studeni 2020.**

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

List: **9**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.

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:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studeni 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:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

TD: P-331/20

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORIDatum: **studen 2020.**

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 ZagrebList: **11**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA**

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – k.č. 531/1 - Neslužbena kopija, stanje na dan 4. studenog 2020. godine

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB

Stanje na dan: 04.11.2020. 23:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, HRAŠĆE

Broj ZK uložka: 224

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22781/2020

Aktivne plombe:

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

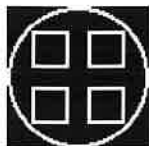
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1.	531/1	ORANICA ŠTRIGLAČA		1484		
		UKUPNO:		1484		

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 202/371 MESNICE FIOLIĆ D.O.O. ZAGREB, KRIŽANIĆI B.B., HRAŠĆE	
2.1	VIDI C-1.1	
1.2	Zaprimljeno 17.10.2014.g. pod brojem Z-43892/2014 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINACIJSKE AGENCIJE KLASA: UP-I/110/07/14-01/7061 URBROJ: 04-06-14-7061-20 15.10.2014. otvaranja postupka predstečajne nagodbe.	na 1 (1.1)
2.	Suvlasnički dio: 169/371 FIOLIĆ STJEPAN, MALOMLAČKA BR. 125, ZAGREB	
2.1	VIDI C-1.1	
3.1	VIDI C-2.1	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 24.05.2011. broj Z-26662/11 Temeljem Dodatka III Sporazumu o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 28. ožujka 2011.g. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine po Ugovoru o kreditu broj G-15/05 s pripadajućim dodacima, koja na dan 31. ožujka 2010.g. iznosi 51.036.637,85 kn (pedesetjedanmilijuntridesetšestisućastotridesetsedamkunai osamdesetpetlipa) uvećano za kamatnu stopu od 4% godišnje koja je promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno ugovoru o kreditu s pripadajućim dodacima i predmetnom Dodatku III Sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG BR. 9, ZAGREB	51.036.637,85 KN	SPOREDNI ULOŽAK
4.			

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studeni 2020.**List: **12**

Katastarska općina: 9996, HRAŠĆE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

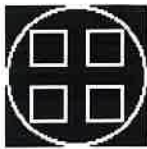
Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 224

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 24.05.2011. broj Z-26662/11 zabilježuje se da je kao glavni zk. ul. određen zk. ul. 931 k.o. Vukovina, Općinskog suda u Velikoj Gorici		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 1 (202/371)			
1.1	Zaprimljeno 02.11.2012. broj Z-52158/12 Temeljem rješenja Županijskog suda u Zagrebu posl. br. Kov-us-54/12 od 31. listopada 2012. zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 2 (169/371)			
1.1	Zaprimljeno 02.11.2012. broj Z-52158/12 Temeljem rješenja Županijskog suda u Zagrebu posl. br. Kov-us-54/12 od 31. listopada 2012. zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 2 (169/371)			
2.1	Zaprimljeno 16.05.2013. broj Z-24117/13 Temeljem rješenja Županijskog suda u Zagrebu od 13. svibnja 2013. poslovni broj Kv-us-58/13 K-US-51/12, zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine.		ZABILJEŽBA
6. Na suvlasnički dio: 2 (169/371)			
6.1	Zaprimljeno 30.10.2020.g. pod brojem Z-22781/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK POSL.BR: 12 OVR-893/20-2 30.10.2020, PRIEDLOG ZA OSIGURANJE PODNESEN OPĆINSKOM SUDU U NOVOM ZAGREBU DANA 26.10.2020, radi uknjižbe založnog prava predlagatelja osiguranja Hrvatske vode, Pravna osoba za upravljanje vodama, Ulica Grada Vukovara 220, oib:28921383001		vezano uz B 2 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2020.

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

TD: P-331/20

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORIDatum: **studen 2020.**

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 ZagrebList: **13**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

➤ IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – k.č. 531/2 - Neslužbena kopija, stanje na dan 4. studenog 2020. godine

**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Novom Zagrebu

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB

Stanje na dan: 04.11.2020. 23:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, HRAŠĆE

Broj ZK uložka: 1208

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22781/2020

Aktivne plombe:

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

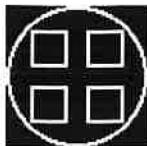
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	531/2	ORANICA ŠTUGLAČA		441		
		UKUPNO:		441		

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	FIOLIĆ STJEPAN, MALOMLAČKA BR. 125, ZAGREB	
2.1	VIDI C-5.1	
3.1	VIDI C-6.1	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 24.05.2011. broj Z-26662/11 Temeljem Dodatka III Sporazumu o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 28. ožujka 2011.g. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine po Ugovoru o kreditu broj G-15/05 s pripadajućim dodacima, koja na dan 31. ožujka 2010.g. iznosi 51.036.637,85 kn (pedesetjedanmilijuntridesetšestisućastotridesetsedamkunai osamdesetpetlipa) uvećano za kamatnu stopu od 4% godišnje koja je promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno ugovoru o kreditu s pripadajućim dodacima i predmetnom Dodatku III Sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG BR. 9, ZAGREB	51.036.637,85 KN	SPOREDNI ULOŽAK
4.			
4.1	Zaprimljeno 24.05.2011. broj Z-26662/11 zabilježuje se da je kao glavni zk. ul. određen zk. ul. 931 k.o. Vukovina, Općinskog suda u Velikoj Gorici		ZABILJEŽBA
5.			
5.1	Zaprimljeno 02.11.2012. broj Z-52158/12 Temeljem rješenja Županijskog suda u Zagrebu posl. br. Kov-us-54/12 od 31. listopada 2012. zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja		ZABILJEŽBA
6.			

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studeni 2020.**List: **14**

Katastarska općina: 9996, HRAŠĆE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGEVerificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1208**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 16.05.2013. broj Z-24117/13 Temeljem rješenja Županijskog suda u Zagrebu od 13. svibnja 2013. poslovni broj Kv-us-58/13 K-US-51/12, zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine.		ZABILJEŽBA
8.			
8.1	Zaprimljeno 30.10.2020. g. pod brojem Z-22781/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAKLJUČAK POSL.BR: 12 OVR-893/20-2 30.10.2020, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE PODNESEN OPĆINSKOM SUDU U NOVOM ZAGREBU DANA 26.10.2020, radi uknjižbe založnog prava predlagatelja osiguranja Hrvatske vode, Pravna osoba za upravljanje vodama, Ulica Grada Vukovara 220, oib:28921383001		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2020.

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

TD: P-331/20

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI Križanići 41, Odra, 10020 ZagrebDatum: **studeni 2020.**

LOKACIJA:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.List: **15**

VJEŠTAK:

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – k.č. 532/1 i 532/2 - Neslužbena kopija, stanje na dan 4. studenog 2020. godine



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB

Stanje na dan: 04.11.2020. 23:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, HRAŠĆE

Broj ZK uložka: 183

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9500/2020

Aktivne plombe:

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

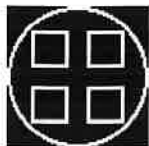
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1.	532/1	ČETIRI ZGRADE, DVORIŠTE I ORANICA KRIŽANIĆI		1046		
2.	532/2	ORANICA ŠTRIGLAČA		141		
		UKUPNO:		1187		

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 60931475547, KRIŽANIĆI 41, 10000 ZAGREB	
2.1	VIDI C-6.1	
1.2	Zaprimljeno 04.10.2017.g. pod brojem Z-24218/2017	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, prava vlasništva predlagatelja MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju iz Zagreba, Križanići 41, OIB:60931475547.	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 24.05.2011. broj Z-26662/11 Temeljem Dodatka III Sporazumu o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 28. ožujka 2011.g. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja tražbine po Ugovoru o kreditu broj G-15/05 s pripadajućim dodacima, koja na dan 31. ožujka 2010.g. iznosi 51.036.637,85 kn (pedesetjedanmilijuntridesetšestisućastotridesetsedamknai osamdesetpetlipa) uvećano za kamatnu stopu od 4% godišnje koja je promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno ugovoru o kreditu s pripadajućim dodacima i predmetnom Dodatku III Sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAVEROV TRG BR. 9, ZAGREB	51.036.637,85 KN	SPOREDNI ULOŽAK
5.			
5.1	Zaprimljeno 24.05.2011. broj Z-26662/11 zabilježuje se da je kao glavni zk. ul. određen zk. ul. 931 k.o. Vukovina, Općinskog suda u Velikoj Gorici		ZABILJEŽBA

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

**UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA
PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI
Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb**

LOKACIJA:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

VJEŠTAK:

TD: P-331/20

Datum: **studen 2020.**List: **16**

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2020.

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studen 2020.**List: **17**

- PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – Neslužbena kopija, stanje na dan 16. studenog 2020. godine



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.11.2020. 23:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ODRA (Mbr. 335479)

Posjedovni list: 3464

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
7/10	MESNICE FIOLIĆ PROIZVODNJA, PRERADA I PROMET MESA, KRIŽANIĆI 41, HRAŠĆE TUROPOLJSKO 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB, HRVATSKA	60931475547
3/10	FIOLIĆ STJEPAN, MALOMLAČKA ULICA 125, MALA MLAKA 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB, HRVATSKA	65519490772

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
		2317/1	KRIŽANIĆI	10694	32		
			ZGR.BR.41,4 ZGR., Odra, Križanići 41	652			
			DVORIŠTE	10042			
		2317/3	KRIŽANIĆI	49	32		
			ORANICA	49			
		2317/4	KRIŽANIĆI	93	32		
			ORANICA	93			
		2318/1	KRIŽANIĆI	32	32		
			ORANICA	32			
		2318/2	KRIANIĆI	34	32		
			ORANICA	34			
		2319/1	KRIŽANIĆI	27	32		
			ORANICA	27			
		2319/2	KRIŽANIĆI	40	32		
			ORANICA	40			
		2320/1	KRIŽANIĆI	39	32		
			ORANICA	39			
		2320/2	KRIŽANIĆI	58	32		
			ORANICA	58			
Ukupna površina katastarskih čestica				11066			

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

TD: P-331/20

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA
PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAZE I OBORI
Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

Datum: studeni 2020.

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

List: 18

➤ IZVADAK IZ KATASTRA – k.č. 2317/1 - Neslužbena verzija, stanje na dan 24. studenog 2020. godine

24.11.2020.

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. ODRA, 335479
k.č. br. 2317/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilazno mjerilo ispisu 1:3000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisu: 24.11.2020



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

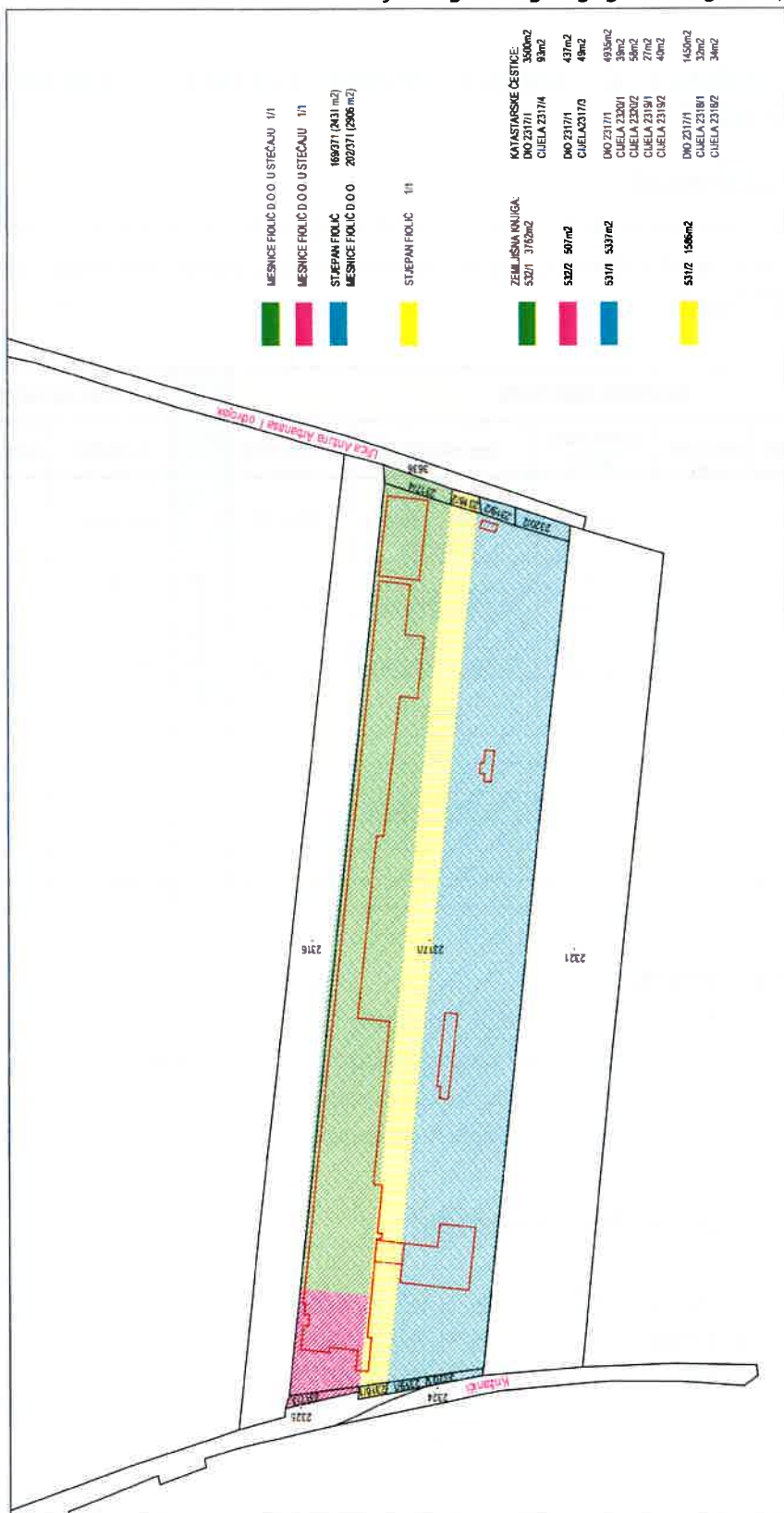
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studeni 2020.**

List: **19**

➤ **PREKLOP KATASTRA I ZEMLJIŠNE KNJIGE – izradio Fabjan Vrgoč mag. ing. geod. et geoinf., listopad 2020.**



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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studen 2020.**List: **20**

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 nekretnina koje u naravi predstavljaju upravnu zgradu, klaonice, pogone za preradu mesa, garaže, spremišta i torove. Zgrade su na adresi Križanići 41, 10020 Zagreb.

Zemljišni odjel Suda						Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina / m2/	k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
532/1	183	-	Hrašće	Četiri zgrade, dvorište i oranica Križanići	3762,00	dio 2317/1	Odra	3464
						2317/4	Odra	3464
532/2	183	-	Hrašće	Oranica Štriglaća	507,00	dio 2317/1	Odra	3464
						2317/3	Odra	3464
531/1	224	-	Hrašće	Oranica Štriglaća	5337,00	dio 2317/1	Odra	3464
						2320/1	Odra	3464
						2320/2	Odra	3464
						2319/1	Odra	3464
						2319/2	Odra	3464
531/2	1208	-	Hrašće	Oranica Štuglaća	1586,00	dio 2317/1	Odra	3464
						2318/1	Odra	3464
						2318/2	Odra	3464
UKUPNO:					11192,00			

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.

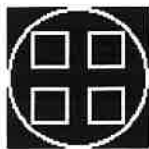
B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 24.11.2020. godine

Datum vrednovanja: 24.11.2020. godine

Datum kakvoće: 24.11.2020. godine

Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

LOKACIJA:

10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studen 2020.**List: **21****B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI****Dokumentacija:**

- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br. 224, k.o. Hrašće, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Općinskog suda u Novom Zagrebu – Neslužbena kopija, stanje na dan 4. studenog 2020. godine
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br. 1208, k.o. Hrašće, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Općinskog suda u Novom Zagrebu – Neslužbena kopija, stanje na dan 4. studenog 2020. godine
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br. 183, k.o. Hrašće, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Općinskog suda u Novom Zagrebu – Neslužbena kopija, stanje na dan 4. studenog 2020. godine
- Prijepis posjedovnog lista, posjedovni list br. 3464, k.o. Odra, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove – Neslužbena kopija, stanje na dan 16. studenog 2020. godine.
- Izvod iz katastarskog plana – k.č. 2317/1 - Neslužbena verzija, stanje na dan 24. studenog 2020. godine
- Preklop katastra i zemljišne knjige – izradio Fabjan Vrgoč mag. ing. geod. et geoinf., listopad 2020.

Projektna dokumentacija: **Glavni projekt, ZOP: 1/04, od srpnja 2004., izrađen od MIDING-MID INŽENJERING d.o.o., Kozarčeva 45, Zagreb**

Građevinska dozvola: **KLASA: UP/I 361-03/2004-01/313**
 URBROJ: 251-05-35/513-2005-13 od 18.4.2005.

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 nije u uporabljivom stanju.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Dobra lokacija – nalazi se u naselju Odra u gradskoj četvrti Novi Zagreb - zapad koja je u sastavu Grada Zagreba. Od centra Zagreba udaljeno 15 km. Pristup na javnoprometnu površinu sa javne prometnice.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Nekretnina se u naravi sastoji od upravne zgrade, klaonice, pogona za preradu mesa, garaža, spremišta i torova. Korisna površina upravne zgrade je 921,52 m², klaonica i pogona za preradu mesa 2.880,97 m², a garaže, skladišta i torovi 1.744,60 m². Građevinsko zemljište je ukupne površine 11.192,00 m².



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA
PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAZE I OBORI
Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

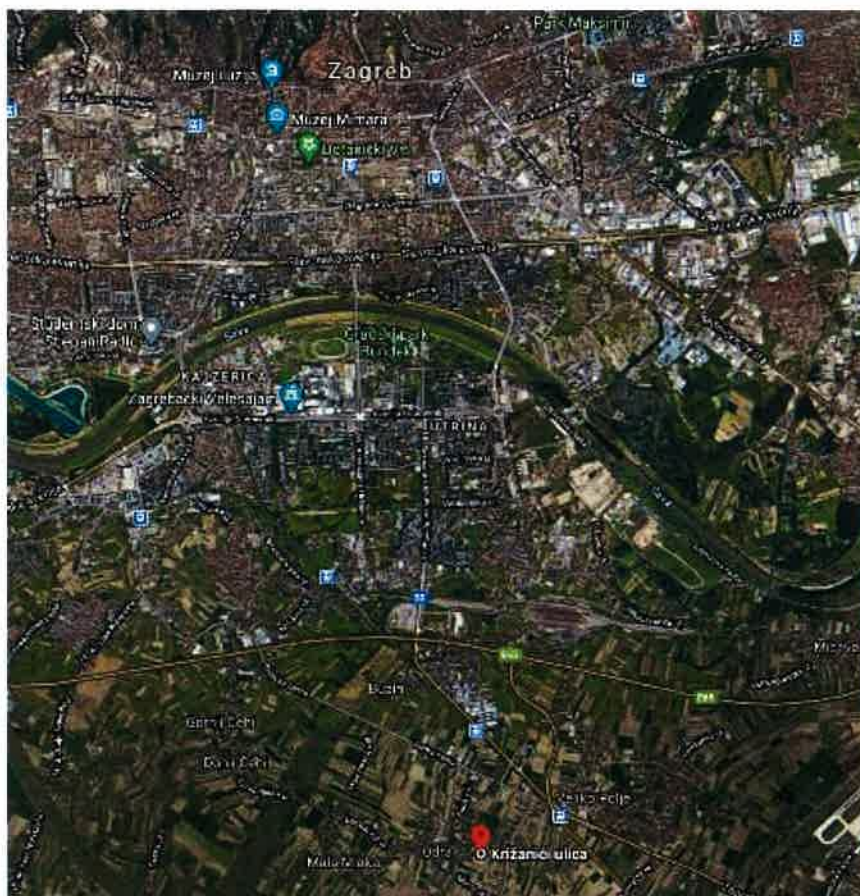
LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TD: P-331/20

Datum: studeni 2020.

List: 22



Slika 1.: Položaj prema Zagrebu ¹



Slika 2.: Položaj unutar mjesta Odra²



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:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studeni 2020.**

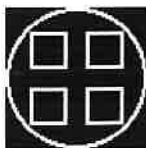
List: **23**

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:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

TD: P-331/20

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI

Datum: **studen 2020.**

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

List: **24**

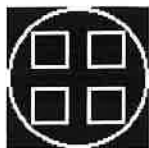
VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

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, 068/20),
- 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:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

**UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA
PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI
Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TD: P-331/20

Datum: **studen 2020.**

List: **25**

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. 224, k.o. Hrašće, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Općinskog suda u Novom Zagrebu – Neslužbena kopija, stanje na dan 4. studenog 2020. godine
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br. 1208, k.o. Hrašće, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Općinskog suda u Novom Zagrebu – Neslužbena kopija, stanje na dan 4. studenog 2020. godine
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br. 183, k.o. Hrašće, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Općinskog suda u Novom Zagrebu – Neslužbena kopija, stanje na dan 4. studenog 2020. godine
- Prijepis posjedovnog lista, posjedovni list br. 3464, k.o. Odra, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove – Neslužbena kopija, stanje na dan 16. studenog 2020. godine.
- Izvod iz katastarskog plana – k.č. 2317/1 - Neslužbena verzija, stanje na dan 24. studenog 2020. godine
- Preklop katastra i zemljišne knjige – izradio Fabjan Vrgoč mag. ing. geod. et geoinf., listopad 2020

Zatečeno stanje:

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 23. studenog 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 nije uporabiva u trenutnom stanju. Potrebno ju je adaptirati.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) ⁵,

Odra je naselje u sastavu Grada Zagreba. Prema popisu iz 2011. godine ima 1866 stanovnika.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Odra je zagrebačko prigradsko naselje u sastavu grada. Pripada gradskoj četvrti Novi Zagreb - zapad. Naselje je smješteno blizu izlaska na zagrebačku obilaznicu, te na sve pravce autocesta - oko tri minute udaljenosti, zatim blizu buduće autoceste Zagreb-Sisak i blizu Domovinskog mosta. Do središta Zagreba osobnim se vozilom može doći za oko deset minuta od gradskog poglavarstva. Naselje je povezano javnim gradskim prijevozom; ZET-ove autobusne linije 166, 229, 268 i 315 te je povezano i željeznicom sa Zagrebom i Velikom Goricom, kao i ostalim naseljima zagrebačkog prstena, kao i s ostatkom hrvatskih naselja.

⁵ [https://hr.wikipedia.org/wiki/Odra_\(Zagreb\)](https://hr.wikipedia.org/wiki/Odra_(Zagreb))

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

**UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA
PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI
Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb**

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studen 2020.**List: **26****C.4. GRAĐEVINA****C.4.1. Osnovni podaci o građevini****TEHNIČKI OPIS**

	Upravna zgrada
Godina gradnje:	~2002.
Godina adaptacije:	-
Katnost građevine:	Po+Pr+2K+Pk
Namjena po etažama:	Poslovna
Uporaba građevine:	Građevina se ne koristi
Pripadak:	///

Konstrukcija zgrade

Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstrukcija:	Blok opeka i ab serklaži
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište:	drveno dvostrešno
Pokrov:	crijep
Pregradni zidovi:	opeka
Pročelja:	termožbuka
Limarija:	pocinčana, termobojana
Vanjska stolarija:	drvena

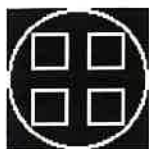
Interijeri

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

Instalacije

Niskonaponska elektromreža:	Da
Vodoopskrba:	Da
Odvodnja:	Da
Plin:	Ne
Grijanje:	Grijanje na drva
Telefon:	Da
Klimatizacija:	Ne
Protupožarni sustav	Ne
Protuprovalni sustav:	Ne

Napomene:



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studenj 2020.**

List: **27**



Slika 4.: Upravna zgrada – pročelje



Slika 5.: Upravna zgrada – pročelje



Slika 6.: Upravna zgrada



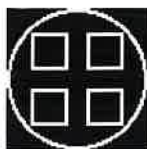
Slika 7.: Upravna zgrada



Slika 8.: Upravna zgrada



Slika 9.: Upravna zgrada



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studeni 2020.**

List: **28**



Slika 10.: Upravna zgrada



Slika 11.: Upravna zgrada



Slika 12.: Upravna zgrada



Slika 13.: Upravna zgrada

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

LOKACIJA:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

VJEŠTAK:

TD: P-331/20

Datum: **studen 2020.**List: **29****TEHNIČKI OPIS**

Klaonice i pogoni za preradu mesa

Godina gradnje: 1989.

Godina adaptacije: 1996., 2002.

Katnost građevine: Po+Pr+1K

Namjena po etažama: Poslovna

Uporaba građevine: Građevina se ne koristi

Pripadak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: AB trakasti
Nosiva konstrukcija: Blok opeka i ab serklaži
Međukatna konstrukcija: AB ploča
Krovište: drveno dvostrešno
Pokrov: crijep
Pregradni zidovi: opeka
Pročelja: termožbuka
Limarija: pocinčana, termobojana
Vanjska stolarija: drvena

Interijeri

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

Instalacije

Niskonaponska elektromreža: Da
Vodoopskrba: Da
Odvodnja: Da
Plin: Ne
Grijanje: Grijanje na drva
Telefon: Da
Klimatizacija: Ne
Protupožarni sustav: Ne
Protuprovalni sustav: Ne

Napomene:



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studen 2020.**

List: **30**



Slika 14.



Slika 15.



Slika 16.



Slika 17.



Slika 18.



Slika 19.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

**UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA
PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI**

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studen 2020.**

List: **31**



Slika 20.



Slika 21.

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROČJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

LOKACIJA:

10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: studeni 2020.

List: 32

TEHNIČKI OPIS

	Garaže, spremišta, torovi
Godina gradnje:	~2000.
Godina adaptacije:	-
Katnost građevine:	Pr+K
Namjena po etažama:	Poslovna
Uporaba građevine:	Građevina se ne koristi
Pripadak:	///

Konstrukcija zgrade

Temelji:	AB temelji samci
Nosiva konstrukcija:	čelični stupovi
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište:	čelične podrožnice, dvostrešni krov od aluminijskih panela
Pokrov:	crijep
Pregradni zidovi:	opeka
Pročelja:	žbukana
Limarija:	pocinčana, termobojana
Vanjska stolarija:	drvena

Interijeri

Podovi:	beton
Zidovi:	ožbukani i obojani
Stropovi:	ožbukani i obojani
Unutarnja stolarija:	drvena

Instalacije

Niskonaponska elektromreža:	Da
Vodoopskrba:	Da
Odvodnja:	Da
Plin:	Ne
Grijanje:	Grijanje na drva
Telefon:	Da
Klimatizacija:	Ne
Protupožarni sustav	Ne
Protuprovalni sustav:	Ne

Napomene:



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.

TD: P-331/20

Datum: **studenj 2020.**

List: **33**



Slika 22.



Slika 23.



Slika 24.



Slika 25.



Slika 26.

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

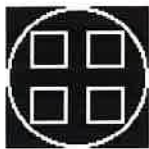
MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb**UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA
PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI
Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-331/20

Datum: **studeni 2020.**List: **34****C.4.2. Osnovna obilježja građevine**Prikaz površina građevine:

Opis	GBP [m ²]	Pov. poda	koeficijent	Površina korisna [m ²]	Volumen [m ³]
Upravna zgrada	1.037,85			921,52	3.082,60
Klaonica svinja, prerada i pakiranje	3.202,44			2.688,16	10.582,61
Klaonica goveda, kožara i crijevara	155,72			192,81	803,10
Ukupno klaonice i prerada:	3.358,16			2.880,97	11.385,71
Torovi	927,72			622,89	3.746,79
Garaža i strojobravska radionica	821,04			623,41	2.640,47
Garaža i spremišta	210,13			243,56	944,28
Garderobe za vozače:	93,24			254,74	572,46
Ukupno garaže i spremišta:	2.052,13			1.744,60	7.904,00
	6.448,14			5.547,09	22.372,31

Opis	Površina zemljišta [m ²]
Građevinsko zemljište - 531/1	5.337,00
Građevinsko zemljište - 531/2	1.586,00
Građevinsko zemljište - 532/1	3.762,00
Građevinsko zemljište - 532/2	507,00
Sveukupno	11.192,00



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAZE I OBORI

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studeni 2020.**

List: **35**

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

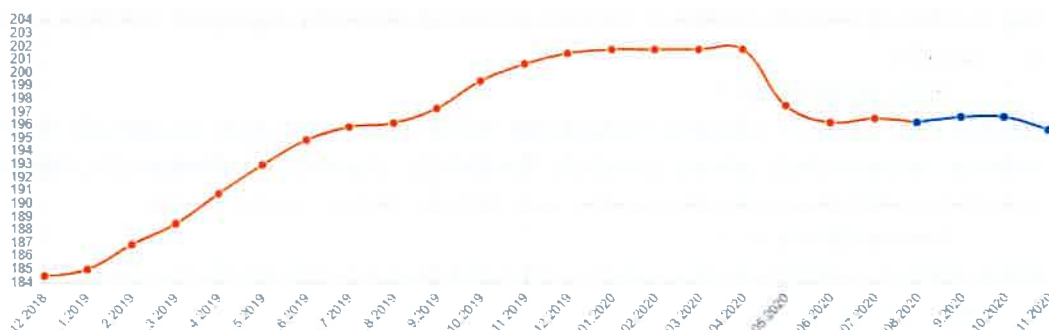
Gospodarsko stanje RH

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

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2020. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19, stoga je i stanje na tržištu u nadolazećem razdoblju neizvjesno.

Tržište nekretnina

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



BN indeks 08/2020

196,2

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-0,13%

Promjena u odnosu na godinu dana

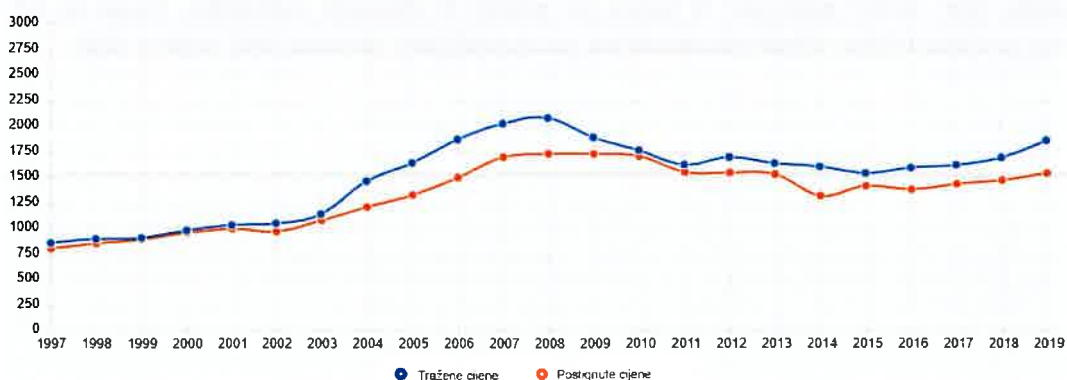
0,00%

U odnosu na početak godine

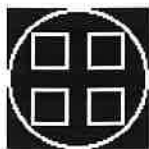
-2,86%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018 g., u HR za stanogradnju



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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

**UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA
PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI
Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb**

LOKACIJA:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

VJEŠTAK:

TD: P-331/20

Datum: **studeni 2020.**

List: **36**

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, 144/12, 14/14, 32/19).

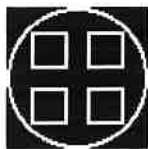
Izvor podataka br. 4

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:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studen 2020.**List: **37**

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 koeficijenata korekcije zbog vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustav 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	1316975	Odra	građ. zemljište	građ. zemljište	2.006,93	600.000,00	79.354,82	18.09.20.
2	1334778	Odra	građ. zemljište	građ. zemljište	17.525,00	5.476.979,70	724.374,60	24.08.20.
3	1297911	Odra	građ. zemljište	građ. zemljište	4.567,81	1.230.000,00	162.677,39	07.08.20.
4	1239643	Odra	građ. zemljište	građ. zemljište	4.190,00	1.078.225,36	142.603,97	12.12.19.

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: 142,54

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:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA
PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI
Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: studeni 2020.

List: 38

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	4326848	građ. zemljište	2006,93	298,96	39,54	142,54	142,54	1,00	298,96	39,54
2	1334778	građ. zemljište	17525,00	312,52	41,33	142,54	142,54	1,00	312,52	41,33
3	4298114	građ. zemljište	4567,81	269,28	35,61	142,54	142,54	1,00	269,28	35,61
4	4203550	građ. zemljište	4190,00	257,33	34,03	137,38	142,54	1,04	267,00	35,31

Građevinsko zemljište k.č. br. 531/1Statistička obrada i izračun:

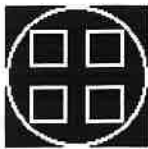
građ. zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	531/1		4326848	1334778	4298114	4203550
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	--					
Površina (m ²)	5.337,00		2.006,93	17.525,00	4.567,81	4.190,00
Cijena po m ²	--		298,96	312,52	269,28	267,00
Indikator vrijednosti kn/m ²	286,94		298,96	312,52	269,28	267,00

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			12,02	25,58	-17,66	-19,94
Odstupanje od prosjeka u postotku:			4%	9%	-6%	-7%
Kvadrat odstupanja:			144,51	654,40	311,83	397,74
Standardno odstupanje:	19,42	7%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	38,84	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Tržišna vrijednost:

građ. zemljište 531/1	5.337,00	*	286,94	=	1.531.392,55 kn
-----------------------	----------	---	--------	---	-----------------

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

LOKACIJA:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

VJEŠTAK:

TD: P-331/20

Datum: studeni 2020.

List: 39

Građevinsko zemljište k.č. br. 531/2

Statistička obrada i izračun:

građ. zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	531/2		4326848	1334778	4298114	4203550
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	---					
Površina (m ²)	1.586,00		2.006,93	17.525,00	4.567,81	4.190,00
Cijena po m ²	---		298,96	312,52	269,28	267,00
Indikator vrijednosti kn/m ²	286,94		298,96	312,52	269,28	267,00

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			12,02	25,58	-17,66	-19,94
Odstupanje od prosjeka u postotku:			4%	9%	-6%	-7%
Kvadrat odstupanja:			144,51	654,40	311,83	397,74
Standardno odstupanje:	19,42	7%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	38,84	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Tržišna vrijednost:

građ. zemljište 531/2	1.586,00	*	286,94	=	455.084,99 kn
-----------------------	----------	---	--------	---	---------------

Građevinsko zemljište k.č. br. 532/1

Statistička obrada i izračun:

građ. zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	532/1		4326848	1334778	4298114	4203550
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	---					
Površina (m ²)	3.762,00		2.006,93	17.525,00	4.567,81	4.190,00
Cijena po m ²	---		298,96	312,52	269,28	267,00
Indikator vrijednosti kn/m ²	286,94		298,96	312,52	269,28	267,00

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			12,02	25,58	-17,66	-19,94
Odstupanje od prosjeka u postotku:			4%	9%	-6%	-7%
Kvadrat odstupanja:			144,51	654,40	311,83	397,74
Standardno odstupanje:	19,42	7%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	38,84	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Tržišna vrijednost:

građ. zemljište 532/1	3.762,00	*	286,94	=	1.079.463,89 kn
-----------------------	----------	---	--------	---	-----------------

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb**UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA
PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI
Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-331/20

Datum: **studeni 2020.**List: **40****Građevinsko zemljište k.č. br. 532/2****Statistička obrada i izračun:**

građ. zemljište	<i>Procjenjivana nekretnina</i>		<i>Usporedba 1</i>	<i>Usporedba 2</i>	<i>Usporedba 3</i>	<i>Usporedba 4</i>
	532/2		4326848	1334778	4298114	4203550
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	--					
Površina (m²)	507,00		2.006,93	17.525,00	4.567,81	4.190,00
Cijena po m²	--		298,96	312,52	269,28	267,00
Indikator vrijednosti kn/m²	286,94		298,96	312,52	269,28	267,00

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			12,02	25,58	-17,66	-19,94
Odstupanje od prosjeka u postotku:			4%	9%	-6%	-7%
Kvadrat odstupanja:			144,51	654,40	311,83	397,74
Standardno odstupanje:	19,42	7%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	38,84	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Tržišna vrijednost:

građ. zemljište 532/2	507,00	*	286,94	=	145.477,99 kn
------------------------------	--------	---	--------	---	---------------

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.

TD: P-331/20

Datum: **studen 2020.**List: **41****D.5.2. Izračun vrijednosti zgrade troškovnom metodom**

Normalne troškove gradnje predmetne nekretnine moguće je odrediti na osnovu Podatka o etalonskoj vrijednosti građenja (NN 100/12) prema kojoj cijena građenja iznosi 6.000,00 kn/m². Podatak o etalonskoj cijeni građenja baziran je na kalkulaciji i normativima IGH (Institut građevinarstva Hrvatske) koji iskazuje Podatak o etalonskoj cijeni na temelju Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, a cijene tih radova se odnose na velike stambeno-poslovne objekte, građene suvremenom tehnologijom gradnje. Opća formula procjene normalnih troškova gradnje NTG (UT1) je sljedeća:

$$NTG = J_c \times I_n \times P$$

gdje je NTG = normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova UT1), J_c = jedinična (etalonska) cijena građenja (izvor: www.dzs.hr), I_n = indeks za cijenu gradnje, P = površina NKP u m² (koeficijenti – Pravilnik).

Statistički troškovi gradnje (odnosno normalni troškovi gradnje prema predmetnom Pravilniku) obuhvaćaju sljedeće radove: gradnja zgrade uključivo rušenje postojećih građevina i čišćenje gradilišta, sve radove na izgradnji ili rekonstrukciji te dobit izvođača radova kao i ostale troškove koji prate gradnju (pribavljanje odobrenja za građenje, projektiranje, premjer zemljišta, stručni nadzor, pristojbe i poreze, osiguranja, kamate, troškove i dobit poslovnog subjekta u slučaju daljnje prodaje na tržištu).

No, bez obzira na statističku cijenu, u ovom će elaboratu biti korišteni podaci Hrvatske komore arhitekata, uz primjenu koeficijenata korekcije za međuvremensko izjednačenje, zbog poremećaja tržišta u odnosu na vrijeme iskazivanja podataka. Iako se u zgradama obavlja poslovna djelatnost, njezina vrijednost će također biti izračunata troškovnom metodom jer se radi o klasičnom tipu gradnje koji je inače jednak stambenim objektima/obiteljskim kućama (sa izuzećem radova koji u jednom dijelu nisu izvođeni jer nisu potrebni s obzirom na djelatnost koja se u prostoru obavlja).

U ovom procjembenom elaboratu predmet procjene su svi objekti na predmetnoj lokaciji i to upravna zgrada, klaonica, pogon za preradu mesa, skladište, garaže i obori dok se kolna vaga nije posebno procjenjivala zbog zanemarivog utjecaja na cjelokupnu vrijednost procjene te njezina vrijednost ne utječe na konačnu vrijednost procjene.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELI:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

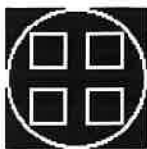
Datum: studeni 2020.

List: 42

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Podaci uo grupu troškova 2. razine utiču na troškove i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrade	%		Poslovne zgrade		Medicinske		Osnovne škole i ostale srednje škole		Srednje školske škole		Vrtići		Sportske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jedinstvenog stambenog standarda		Stambeni nizovi srednjeg stambenog standarda		Vila-stambene zgrade srednjeg stambenog standarda		Dvorci za starije		Hoteli srednjeg stambenog standarda		Industrijski proizvodni objekti					
	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup	ugrup		
Grupa vrlovisoka 2. razina																														
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,8	3,3	2,3	3,4	2,6						
310 Građevinska konstrukcija	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7						
320 Temeljne	33,3	25,4	28,9	19,0	32,3	24,8	28,7	30,2	23,7	21,9	33,6	33,9	39,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,8	17,9	12,2	27,1	20,4						
330 Vanjski zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	6,8						
340 Unutarnji zidovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	13,6	4,4	3,3						
350 Stropovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,8						
360 Krovovi	0,9	0,7	1,2	0,6	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-						
370 Građevinske ugradnje	4,7	3,8	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0						
380 Ostale građevinske konstrukcije	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100,0	77,2	100,0	88,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	88,2	100,0	76,2						
Instalacije																														
410 Otvorjenje, vodovod, plin	15,2	3,8	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	20,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2						
420 Grijanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	16,7	5,9	13,1	3,2						
430 Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2						
440 Jaka struja	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,8	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3						
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,8	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1						
460 Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	-	-	12,7	2,6	3,8	1,2	8,4	2,7						
470 Posredna postrojenja za korištenje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,8	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	-	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,8	6,8						
480 Automatska zgrade	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2						
490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,4	0,1	-					
Ukupno	100,0	23,7	100,0	28,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100,0	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8						
Hrvatska																														
Troškovni gradnja kn (0) m2 bruto površine, procjena, baz POV-a	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	
	od	4.320	807	5250	701	4.880	641	4.650	607	5130	8107	5330	707	3300	4107	3100	4107	3300	407	3500	5207	5300	710	2800	3172					
	srednji	6.800	773	6.900	867	6.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.850	480	3.750	900	4.550	607	6300	8400	3400	4453					
	na	8.100	1087	7.900	1070	7.200	987	7.800	1070	7300	9725	7650	1007	3.850	498	3.460	507	4.850	1021	5.000	707	8850	1150	3750	5018					

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studeni 2020.**List: **43**

UPRAVNA ZGRADA				TEČAJ:	
				EUR	HRK
				1,00 €	7,56 kn
KOMUNALNI DOPRINOS					
Bruto volumen		Bv =	3.082,60 m ³		
Jedinična cijena komunalnog doprinosa		Jckd =	7,41 € /m ³	iii	56,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:		Vkd =	22.831,12 €		172.625,60 kn
VODNI DOPRINOS					
Bruto volumen		Bv =	3.082,60 m ³		
Jedinična cijena vodnog doprinosa		Jckd =	2,21 € /m ³	iii	16,73 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:		Vkd =	6.820,80 €		51.571,90 kn
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA					
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu			3,00 € /m ²	iii	22,68 kn /m ²
Vrijednost priključaka:			3.113,55 €		23.541,48 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):			32.765,47 €		247.738,98 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO					
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga			10,00 € /m ² GBP	iii	75,61 kn /m ² GBP
Vrijednost tehničke dokumentacije:			10.378,50 €		78.471,60 kn
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)					
ostali troškovi			5,00 € /m ² GBP	iii	37,80 kn /m ² GBP
Vrijednost ostalih troškova:			5.189,25 €		39.235,80 kn
sveukupna vrijednost:			48.333,22 €		365.446,38 kn
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE					
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)		P _{GBP} =	1.037,85 m ²		
troškovi građenja i opremanja			595,16 € /m ² GBP	iii	4.500,00 kn /m ² GBP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE			617.688,03 €		4.670.325,00 kn
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI					
GODINA PROCJENE:			2020 godina		
GODINA IZGRADNJE:			2002 godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):			18 godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)			60 godina		Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja			42 godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)					
A lokacija / tržište			3		Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito			3		
C stanje zgrade			5		
Odabrani FK			5		
Rs relativna starost (G/OVK)			0,30	30%	
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade			12 godina	12	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OVK)			48 godina		
Linearno umanjenoje vrijednosti (Gz/OVK)			0,80	80%	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:					
Umanjenje NGV postotkom umanjenoje troškova građenja			EUR		HRK
P _{NGV} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenoje			494.150,43 €		3.736.260,00 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:			123.537,61 €		934.065,00 kn
zaokruženo:			123.500,00 €		933.780,66 kn
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:					
ukupna vrijednost (zaokruženo):			172.000,00 €		1.300.488,04 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:			165,73 € /m²		1.253,06 kn /m²

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAZE I OBORI Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: studeni 2020.

List: 44

KLAONICE I POGONI ZA PRERADU MESA**TEČAJ:**

EUR	HRK
1,00 €	7,56 kn

KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	11.385,71 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	1,98 € /m ³	iii 15,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	22.587,78 €	170.785,65 kn

VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	11.385,71 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,40 € /m ³	iii 3,00 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	4.517,56 €	34.157,13 kn

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		1,00 € /m ²	iii 7,56 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		3.358,16 €	25.390,97 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		30.463,49 €	230.333,75 kn

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		2,00 € /m ² GBP	iii 15,12 kn /m ² GBP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		6.716,32 €	50.781,94 kn

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)			
ostali troškovi		1,00 € /m ² GBP	iii 7,56 kn /m ² GBP
Vrijednost ostalih troškova:		3.358,16 €	25.390,97 kn
sveukupna vrijednost:		40.537,97 €	306.506,66 kn

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE			
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	3.358,16 m ²	
troškovi građenja i opremanja		396,77 € /m ² GBP	iii 3.000,00 kn /m ² GBP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		1.332.430,98 €	10.074.480,00 kn

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:	2020 godina		
GODINA IZGRADNJE:	2002 godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	30 godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	30 godina		Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	0 godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište	3		Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	3		
C stanje zgrade	5		
Odabrani FK	5		
Rs relativna starost (G/OVK)	1,00	100%	
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	5 godina	6	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	24 godina		
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,80	80%	

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja		EUR	HRK
P _{NGP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	1.065.944,78 €		8.059.584,00 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	266.486,20 €		2.014.896,00 kn
zaokruženo:	266.500,00 €		2.015.000,37 kn

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			
ukupna vrijednost (zaokruženo):	307.000,00 €		2.321.219,94 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:	91,42 € /m²		691,22 kn /m²

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: studeni 2020.

List: 45

GARAŽE, SPREMIŠTA, TOROVI**TEČAJ:**

EUR	HRK
1,00 €	7,56 kn

KOMUNALNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	7.904,00 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	1,98 € /m ³	iii 15,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	15.680,51 €	118.560,00 kn

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	7.904,00 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,40 € /m ³	iii 3,00 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	3.136,10 €	23.712,00 kn

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		1,00 € /m ²	iii 7,56 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		2.052,13 €	15.516,11 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		20.868,75 €	157.788,11 kn

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		2,00 € /m ² GBP	iii 15,12 kn /m ² GBP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		4.104,26 €	31.032,22 kn

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi		1,00 € /m ² GBP	iii 7,56 kn /m ² GBP
Vrijednost ostalih troškova:		2.052,13 €	15.516,11 kn
sveukupna vrijednost:		27.025,14 €	204.336,43 kn

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA (GBP)	P _{GBP} =	2.052,13 m²	
troškovi građenja i opremanja		370,32 € /m ² GBP	iii 2.800,00 kn /m ² GBP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		759.949,94 €	5.745.964,00 kn

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

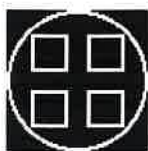
GODINA PROCJENE:	2020 godina	
GODINA IZGRADNJE:	2002 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	20 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	30 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	10 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	3	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	3	
C stanje zgrade	5	
Odabrani FK	5	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,67	67%
OOVK predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	6 godina	6 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	24 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,80	80%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR	HRK
P _{NGV} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	607.959,95 €	4.596.771,20 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	151.989,99 €	1.149.192,80 kn
zaokruženo:	152.000,00 €	1.149.268,50 kn

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	179.000,00 €	1.353.414,88 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:	87,23 € /m²	659,52 kn /m²

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb**UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI**
Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studeni 2020.**List: **46****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	Površina	iznos [kn]
troškovna metoda - upravna zgrada	1037,85 m ²	1.300.488,04 kn
troškovna metoda - klaonice i pogoni za preradu mesa	3358,16 m ²	2.321.219,94 kn
troškovna metoda - garaže, spremišta, torovi	2052,13 m ²	1.353.414,88 kn
poredbena metoda - građ. zemljište 531/1	5337 m ²	1.531.392,55 kn
poredbena metoda - građ. zemljište 531/2	1586 m ²	455.084,99 kn
poredbena metoda - građ. zemljište 532/1	3762 m ²	1.079.463,89 kn
poredbena metoda - građ. zemljište 532/2	507 m ²	145.477,99 kn
procjenjena vrijednost:	UKUPNO:	8.186.542,27 kn
tržišna vrijednost nekretnine	8.190.000,00 kn tj. 1.476,45 kn/m ²	ili
	1.083.000,00 € tj. 195,24 €/m ²	

Rekapitulacija – tržišna vrijednost nekretnine

Prema čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn zaokružuju se na cijele deset tisućice pa se zaokružuje na **8.190.000,00 kn**.

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

Udio Mesnice Fiolić d.o.o. u stečaju:

nekretnina	Udio	Površina	iznos [kn]
upravna zgrada	202/371	565,08 m ²	708.082,44 kn
klaonice i pogoni za preradu mesa	1/1	3358,16 m ²	2.321.219,94 kn
garaže, spremišta, torovi	1/1	2052,13 m ²	1.353.414,88 kn
građ. zemljište 531/1	202/371	2906 m ²	833.804,03 kn
građ. zemljište 532/1	1/1	3762 m ²	1.079.463,89 kn
građ. zemljište 532/2	1/1	507 m ²	145.477,99 kn
procjenjena vrijednost:		UKUPNO:	6.441.463,16 kn
tržišna vrijednost nekretnine	6.440.000,00 kn tj. 1.160,97 kn/m ²	ili	
	852.000,00 € tj. 153,59 €/m ²		

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studen 2020.**List: **47****Udio Stjepan Fiočić:**

metoda procjene	Udio	Površina	iznos [kn]
upravna zgrada	169/371	472,77 m ²	592.405,60 kn
građ. zemljište 531/1	169/371	2431 m ²	697.588,52 kn
građ. zemljište 531/2	1/1	1586 m ²	455.084,99 kn
procjenjena vrijednost:		UKUPNO:	1.745.079,11 kn
tržišna vrijednost nekretnine	1.750.000,00 kn tj. 315,48 kn/m² ili 231.000,00 € tj. 41,64 €/m²		

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu na adresi Križanići 41, Odra, na k.č.br. 2317/1, 2317/3, 2317/4, 2318/1, 2318/2, 2319/1, 2319/2, 2320/1, 2320/2, k.o. Odra utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 24. studenog 2020. godine s ukupnom vrijednošću od

8.190.000,00 kn ili 1.083.000,00 €**Mesnice Fiočić d.o.o. u stečaju: 6.440.000,00 kn ili 852.000,00 €****Stjepan Fiočić: 1.750.000,00 kn ili 231.000,00 €**

*Vrijednost u eurima izračunata prema srednjem tečaju na dan 24. studenog 2020.

1€ = 7,560977 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 78/15) 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:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

**UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA
PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORI**

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-331/20

Datum: **studeni 2020.**

List: **48**

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:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, Zagreb

TD: P-331/20

PREDMET PROCJENE:

UPRAVNA ZGRADA, KLAONICA, POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE, GARAŽE I OBORIDatum: **studen 2020.**

LOKACIJA:

Križanići 41, Odra, 10020 ZagrebList: **49**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**H. SAŽETAK**

SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	Mesnice Fiolić d.o.o u stečaju, Križanići 41, 10 000 Zagreb	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	10 000 Zagreb
	Naziv ulica i k.br.	Križanići 41
	Gradska četvrt	Odra
	zemljopisne koordinate	45°43'44.3"N 15°59'56.8"E
Tip nekretnine:	Industrijske nekretnine (proizvodnja)	
Namjena nekretnine:	Poslovna	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	183, 224, 1208
	poduložak:	-
	zk. čestica, br.:	532/1, 532/2, 531/1, 531/2
	katastarska općina:	Hrašće
Katastar	posjedovni list, br:	3464
	k. čestica, br.:	2317/1, 2317/3, 2317/4, 2318/1, 2318/2, 2319/1, 2319/2, 2320/1, 2320/2
	katastarska općina:	Odra
Katnost:	-	
Pripadak:	-	
Površina zemljišta [m ²]:	11192,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:	-	
tržišna vrijednost nekretnine:		8.190.000,00 kn 1.083.193,35 €
Legalitet:	DA	
Odobrenje za građenje:	DA	
Uporabna dozvola:	DA	
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.