



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-366/21

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:

STEČAJNA MASA IZA

MEDIELEKTRONIK ZAGREB d.o.o.

Miramarska 13d, 10000 Zagreb

OIB: 14915163691

VLASNIK:

STEČAJNA MASA IZA

MEDIELEKTRONIK ZAGREB d.o.o.

Miramarska 13d, 10000 Zagreb

OIB: 14915163691

PREDMET PROCJENE:

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

LOKACIJA:

Kanalska ulica 2g, 10020 Zagreb

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 13. prosinca 2021. godine iznosi:

1.780.000,00 kn

ili

236.575,60 €

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 35 stranica s prilogima. Izrađen je u dva primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnosti

DIREKTOR:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, prosinac 2021. godine





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: **prosinac 2021.**

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
 - PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA–Neslužbena kopija
 - IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija

B. OPĆI PODACI

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

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

- C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**
- C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)**
- C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)**

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA**
- D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI**
- D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**
- D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
 - D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta**
 - D.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:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

TD: P-366/21

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

Datum: **prosinac 2021.**

PREDMET PROCJENE:

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

LOKACIJA:

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

List: **3**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

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:

60545337483

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 *
- 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:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB**d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb****POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA****k.č. 326/3, k.o. Golibreg****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-366/21

Datum: **prosinac 2021.**List: **4**

REPUBLIKA HRVATSKA

JAVNI BILJEŽNIK

Darja Bošnjak

Zagreb, Ivana Lučića 2a

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

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 vatrootalnih proizvoda |
| 1 | * | - proizvodnja proizvoda od gline za građevinarstvo |
| 1 | * | - proizvodnja cementa, vapna i gipsa |
| 1 | * | - proizvodnja proizvoda od betona, cementa i gipsa |
| 1 | * | - prerada drva i proizvoda od drva i pluta |
| 1 | * | - proizvodnja proizvoda od slame i pletarskih materijala |
| 1 | * | - proizvodnja namještaja |
| 1 | * | - održavanje namještaja |
| 1 | * | - popravak namještaja |
| 1 | * | - proizvodnja računala, te elektroničkih i optičkih proizvoda |
| 1 | * | - organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi |
| 1 | * | - iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo |
| 1 | * | - iznajmljivanje automobila, kamiona i motocikala |
| 1 | * | - iznajmljivanje plovila |
| 1 | * | - računovodstveni poslovi |
| 1 | * | - djelatnost proizvodnje i stavljanje na tržište predmeta opće uporabe |

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB**d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb****POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA****k.č. 326/3, k.o. Golibreg****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-366/21

Datum: **prosinač 2021.**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 reproduksijskog materijala |
| 1 | * | - djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina |
| 2 | * | - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina |
| 2 | * | - energetska certificiranje, energetska 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:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB**d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb****POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA****k.č. 326/3, k.o. Golibreg****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-366/21

Datum: **prosinač 2021.**List: **6**

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/17838-4	28.08.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-15/18211-2	02.07.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-16/30425-1	05.09.2016	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	30.06.2014	elektronički upis
eu /	31.03.2015	elektronički upis
eu /	17.06.2015	elektronički upis
eu /	02.05.2016	elektronički upis
eu /	18.04.2017	elektronički upis
eu /	03.04.2018	elektronički upis
eu /	09.04.2019	elektronički upis

Pristojba: 10,00Nagrada: 20,00

JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

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

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
Dobriće 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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

TD: P-366/21

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

Datum: **prosinac 2021.**

PREDMET PROCJENE:

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

LOKACIJA:

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

List: **7**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

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 NEKRETNOSTI, 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 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:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

TD: P-366/21

PREDMET PROCJENE:

d.o.o., Miramarska 13d, ZagrebDatum: **prosinač 2021.**

LOKACIJA:

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

VJEŠTAK:

k.č. 326/3, k.o. GolibregList: **8****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

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:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

TD: P-366/21

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

Datum: **prosinac 2021.**

PREDMET PROCJENE:

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

LOKACIJA:

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

List: **9**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB**d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb****POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA****k.č. 326/3, k.o. Golibreg****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-366/21

Datum: **prosinac 2021.**List: **10**

Zahtjev je osnovan.

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

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



Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

O tome obavijest:

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB**d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb****POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA****k.č. 326/3, k.o. Golibreg****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-366/21

Datum: **prosina 2021.**List: **11****A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA****➤ IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – neslužbena kopija****REPUBLIKA HRVATSKA****Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 12.12.2021. 22:48**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, GOLIBREG**Broj ZK uložka: 145**Broj zadnjeg dnevnika: Z-29200/2021
Aktivne plombe: Z-29199/2021**NESLUŽBENA KOPIJA****IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	326/3	POSLOVNA ZGRADA, ZEMLJIŠTE POD ZGRADOM, DVORIŠTE I ORANICA		446	1605	
		UKUPNO:		446	1605	

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10. Vlasnički dio: 1/1		
	STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 14915163691, MIRAMARSKA CESTA 13D, 10000 ZAGREB	
10.2	Zaprimljeno 05.10.2021.g. pod brojem Z-25873/2021 Prvenstveni red upisa: Z-20914/2012 ZABILJEŽBA, SPOR Zaprimljeno 18.04.2012. broj Z-20914/12 Temeljem tužbe radi pobijanja pravne radnje zaprimljene na Trgovačkom sudu u Zagrebu dana 13. svibnja 2003. godine pod posl.br.P-2294/03 i rješenja o nasljeđivanju posl.br.O-5753/98 od 24. siječnja 2003. godine koje se nalazi u zbirci isprava ovoga suda posl.br.Z-5310/12 zabilježuje se spor.	ZABILJEŽBA SPORA
10.3	Zaprimljeno 08.11.2021.g. pod brojem Z-29200/2021 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG I. I II. TUŽENE ZA DOPUŠTENJE REVIZIJE U ODNOSU NA PRESUDU VISOKOG TRGOVAČKOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE POSL. BROJ PŽ-1424/2021 13.08.2021. OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 13.08.2021. ČL. 93 ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, zabilježba izvanrednog pravnog lijeka između Stečajne mase iza MEDIELEKTRONIK ZAGREB d.o.o. u stečaju, OIB: 14915163691, Miramarska cesta 13/D, 10000 Zagreb, sa jedne strane i Marić-Javorović Ivanke, OIB: 39819282757, Ulica Božidara Magovca 78, Zagreb i Jeleč Lidije, OIB: 98122047917, I. Jordanovački odvojak 15, Zagreb, sa druge strane	na 10 (10.1)

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB**d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb****POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA****k.č. 326/3, k.o. Golibreg****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-366/21

Datum: **prosinač 2021.**List: **12**

Katastarska općina: 9996, GOLIBREG

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 145**C**
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 21. srpnja 1997. Z-24899/97 Zabilježuje se da je poslovna zgrada upisana bez uporabne dozvole.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.12.2021.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

TD: P-366/21

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

Datum: **prosina 2021.**

PREDMET PROCJENE:

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

LOKACIJA:

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

List: **13**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

➤ **PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – neslužbena kopija**



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.12.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

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

Posjedovni list: 292

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"MEDIELEKTRONIK" D.O.O. ZAGREB, HORVAČANSKI ZAVOJ 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	62007370011

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		79/1	VUŠIVKA	82	2		
			ORANICA	82			
		79/2	KANALSKA ULICA	1125	2		
			POSLOVNA ZGRADA 2G, Zagreb, Kanalska ulica 2G	209			
			DVORIŠTE	916			
		79/3	VUŠIVKA	423	2		
			ORANICA	423			
Ukupna površina katastarskih čestica				1630			

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: **prosinač 2021.**

List: **14**

IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena verzija

12/13/21, 4:09 PM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BREZOVICA, 335380
k.č. br.: 79/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 13.12.2021



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: **prosinač 2021.**

List: **15**

B. OPĆI PODACI

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

Opći podaci o nekretnini:

Prema zahtjevu Naručioca bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja poslovno-skladišnu halu. Nekretnina se nalazi u Zagrebu na adresi Kanalska ulica 2g. Nekretnina je upisana u zemljišnim knjigama.

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
326/3	145	///	Golibreg	Poslovna zgrada, zemljište pod zgradom, dvorište i oranica	1.605,00		79/1 79/2 79/3	Brezovica	292
UKUPNO:					1.605,00				

Predmet procjene je poslovno – skladišna zgrada tlocrtne površine 209,00 m2.

Ovlašteni sudski vještak:

Tomislav Radman, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

- Ovl. Br. 4 Su-269/2019-5, Županijski sud u Velikoj Gorici za Tomislava Radmana

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: **prosinac 2021.**

List: **16**

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 13.12.2021. godine
Datum vrednovanja: 13.12.2021. godine
Datum kakvoće: 13.12.2021. godine
Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine prema opisu u B.1.

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- Izvadak iz zemljišne knjige – Neslužbena kopija, stanje na dan 12. prosinca 2021. godine
- Prijepis posjedovnog lista – Neslužbena kopija, stanje na dan 12. prosinca 2021. godine.
- Izvod iz katastarskog plana – Neslužbena verzija, stanje na dan 13. prosinca 2021. godine

Projektna dokumentacija: **Glavni projekt – knjiga 1, Arhitektonsko-građevinski projekt, TD:AG4 – 12/97 Zagreb, travanj 1997.**
Projektant: Vera Nenadić dipl.ing.građ.
Vicing d.o.o., IV maksimirsko naselje 30, Zagreb

Građevinska dozvola: **Nije predložena**

Stanje u zemljišniku i katastru nisu usklađeni.

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Vrlo dobra lokacija – zgrada se nalazi u Brezovici, gradskoj četvrti na jugo-zapadnom dijelu grada Zagreba. Zgrada se nalazi u blizini glavnih prometnica, zapadnog ulaza na autocestu (naplatna postaja Lučko) te zagrebačke obilaznice prema jugu.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Nekretnina je u naravi poslovno-skladišna zgrada tlocrtne površine 209 m². Nekretnina je upisana u zemljišne knjige. Vještaku nije predložena građevinska i uporabna dozvola, ali je predložena projektna dokumentacija iz 1997. godine prema kojem je zgrada izvedena i koja je predana na izdavanje građevinske dozvole. Pregledom stanja na terenu utvrđeno je da se izvedeno stanje zgrade podudara sa projektiranim stanjem. Procjena je rađena na temelju pretpostavke da je građevinska dozvola izdana jer je predmetna zgrada izvedena u skladu sa prostornom planskom dokumentacijom.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

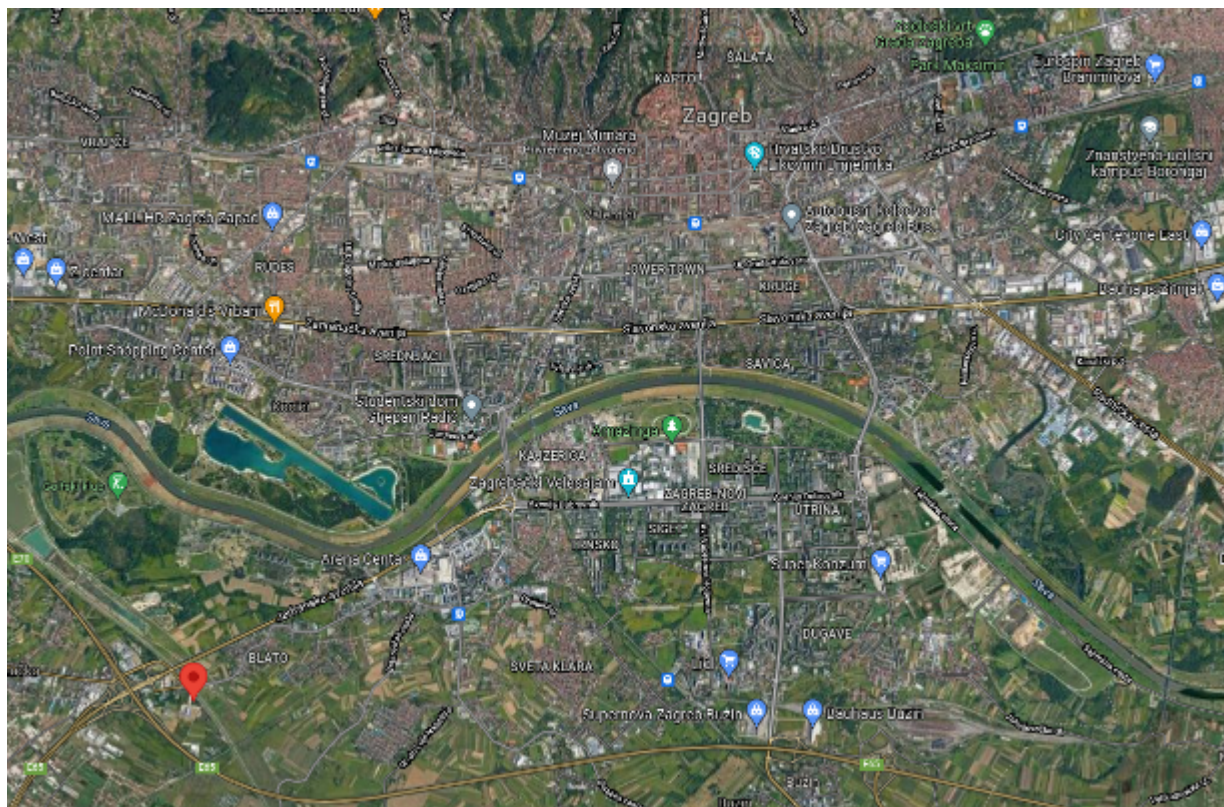
k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

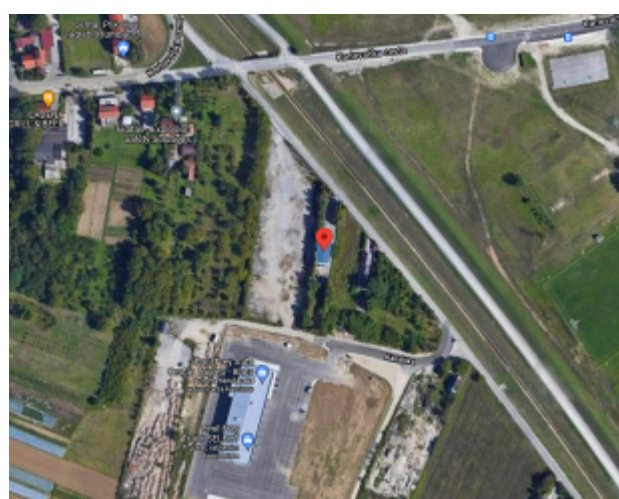
TD: P-366/21

Datum: **prosina 2021.**

List: **17**



Slika 1.: Položaj prema Zagrebu ¹



Izvadak iz PP² Grada Zagreba za predmetnu lokaciju – stambena namjena.

¹ <https://www.google.hr/maps/place/>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

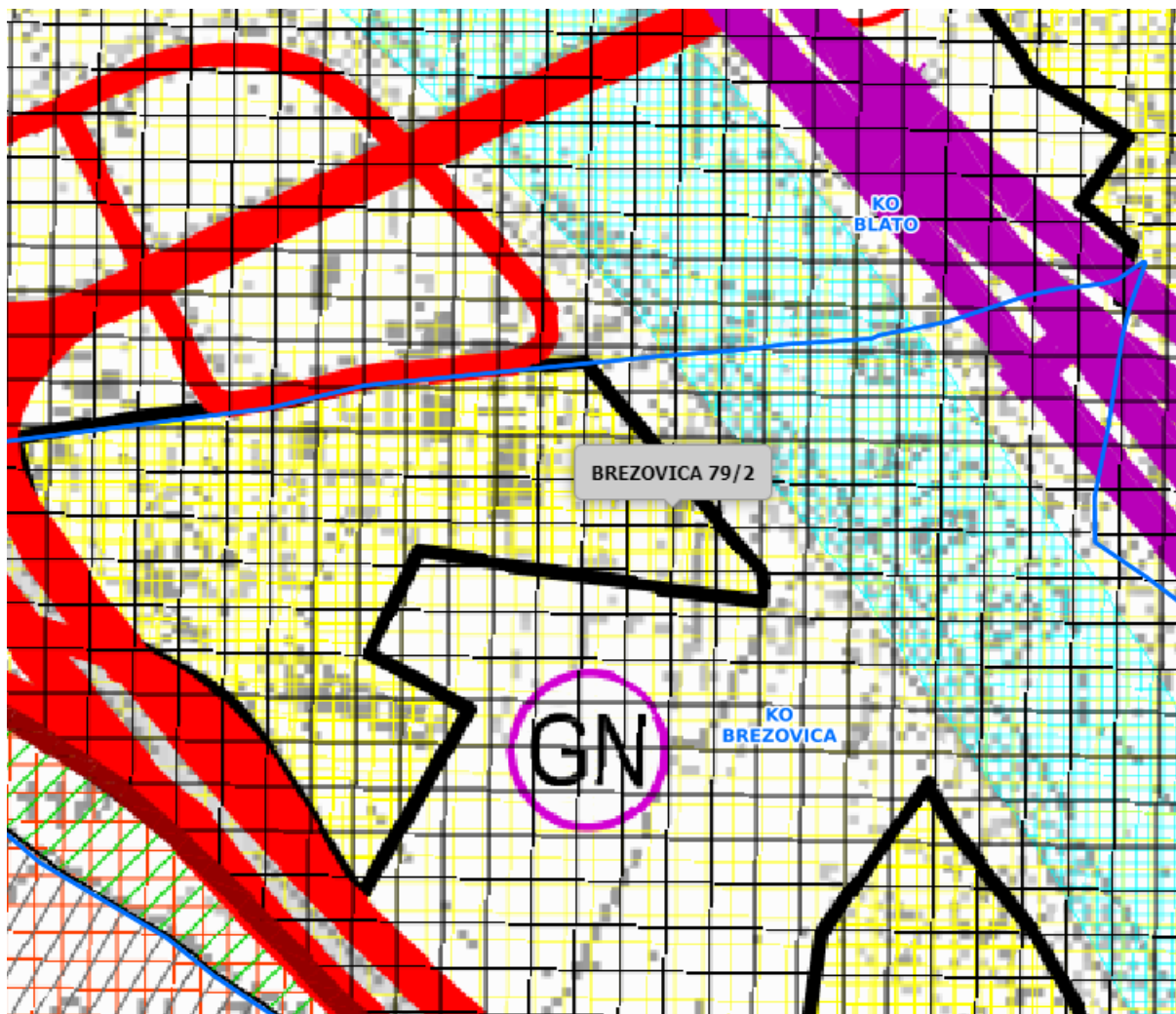
k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: **prosinac 2021.**

List: **18**



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

I. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

IZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO uređeno / neuređeno

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - PRETEŽITO STANOVANJE

GOSPODARSKA NAMJENA

mješovita gospodarska namjena*

proizvodna namjena

poslovna namjena
(K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno servisna)

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.

² Prostorni plan Grada Zagreba – izmjene i dopune 2017. (Službeni glasnik 22/2017)



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

TD: P-366/21

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

Datum: **prosinac 2021.**

PREDMET PROCJENE:

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

LOKACIJA:

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

List: **19**

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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: **prosinac 2021.**

List: **20**

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

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- Izvadak iz zemljišne knjige – Neslužbena kopija, stanje na dan 12. prosinca 2021. godine
- Prijepis posjedovnog lista – Neslužbena kopija, stanje na dan 12. prosinca 2021. godine.
- Izvod iz katastarskog plana – Neslužbena verzija, stanje na dan 13. prosinca 2021. godine

Zatečeno stanje:

Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.

Zgrada je priključena na javnu infrastrukturu elektro distribucije.

Vještaku nije predložena građevinska i uporabna dozvola, ali je predložena projektna dokumentacija iz 1997. godine prema kojem je zgrada izvedena i koja je predana na izdavanje građevinske dozvole. Pregledom stanja na terenu utvrđeno je da se izvedeno stanje zgrade podudara sa projektiranim stanjem. Procjena je rađena na temelju pretpostavke da je građevinska dozvola izdana jer je predmetna zgrada izvedena u skladu sa prostornom planskom dokumentacijom.

Okoliš i buka:

Nema utjecaja.

Stanje nekretnine:

Nekretnina je u dobrom stanju. Zgrada se koristi.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Nekretnina se nalazi u gradskoj četvrti Brezovica. Brezovica obuhvaća najjužniji, pretežno ruralni dio prostora Grada Zagreba. Na sjeveru Četvrti granica je Zagrebačka obilaznica, odnosno područje Gradske četvrti Novi Zagreb - zapad, a sa ostalih strana područjem Zagrebačke županije. Brezovica se prostire na 127,328 km² i u njoj živi nešto više od 10.000 stanovnika.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Zgrada se nalazi u Kanalskoj ulici. Nalazi se u gradskoj četvrti Brezovica koja je u sastavu Grada Zagreba. U blizini su glavne prometnice, zapadni ulaz na autocestu (naplatna postaja Lučko) te zagrebačka obilaznica prema jugu.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: **prosinač 2021.**

List: **21**

C.4. GRAĐEVINA

C.4.1. Osnovni podaci o građevini

TEHNIČKI OPIS

POSLOVNA ZGRADA

Godina gradnje: 1997.

Godina adaptacije: -

Katnost građevine: PR+1

Namjena po etažama:
Poslovna

Uporaba građevine: Građevina se koristi

Pripadak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: AB trakasti
Nosiva konstrukcija: AB stupovi i grede, AB paneli
Međukatna konstrukcija: AB ploča
Krovište: AB dvostrešno
Pokrov: trapezni lim
Pregradni zidovi: gips-kartonski
Pročelja: obojano
Limarija: pocinčana
Vanjska stolarija: PVC

Interijeri

Podovi: betonski pod, tepison, linoleum
Zidovi: gletani i bojani, keramičke pločice
Stropovi: ožbukani i obojani
Unutarnja stolarija: drvena

Instalacije

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: **prosinac 2021.**

List: **22**



Slika 4.: Pročelje



Slika 5.: Pročelje



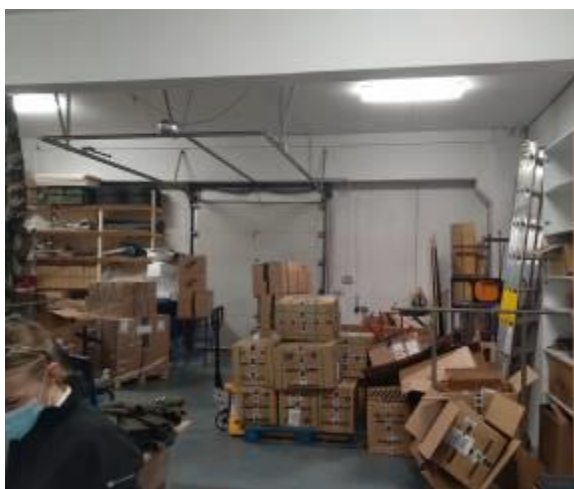
Slika 6.: Pročelje



Slika 7.: Pročelje



Slika 8.: Ulaz



Slika 9.: Skladišni prostor



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

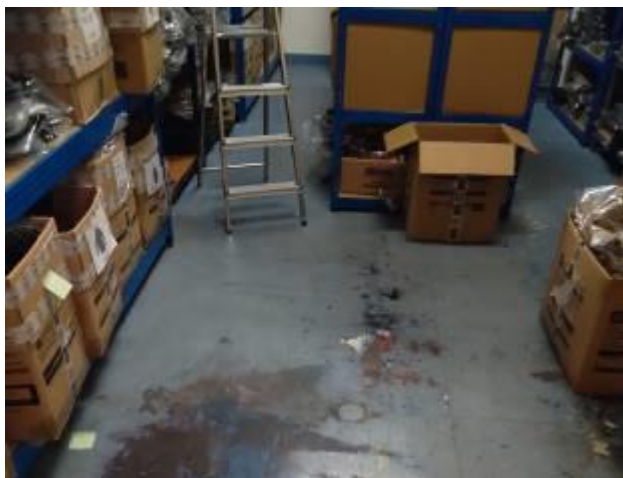
k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: **prosinač 2021.**

List: **23**



Slika 10.: Skladišni prostor



Slika 11.: Skladišni prostor



Slika 12.: Kotlovnica



Slika 13.: Stubište



Slika 14.: Uredski prostor



Slika 15.: Uredski prostor



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

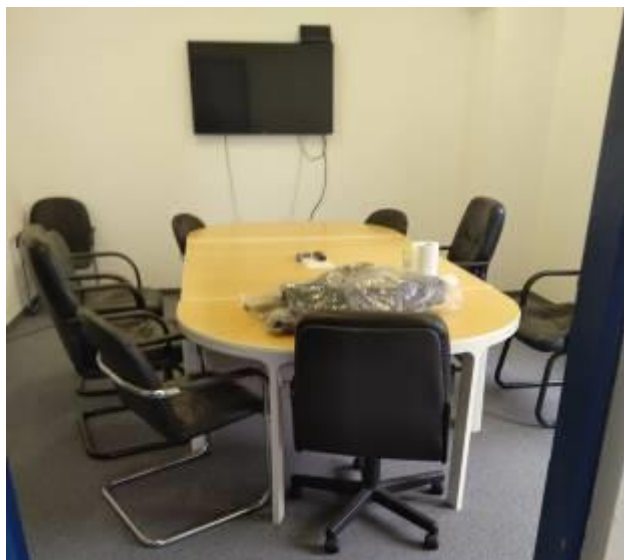
k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: **prosinac 2021.**

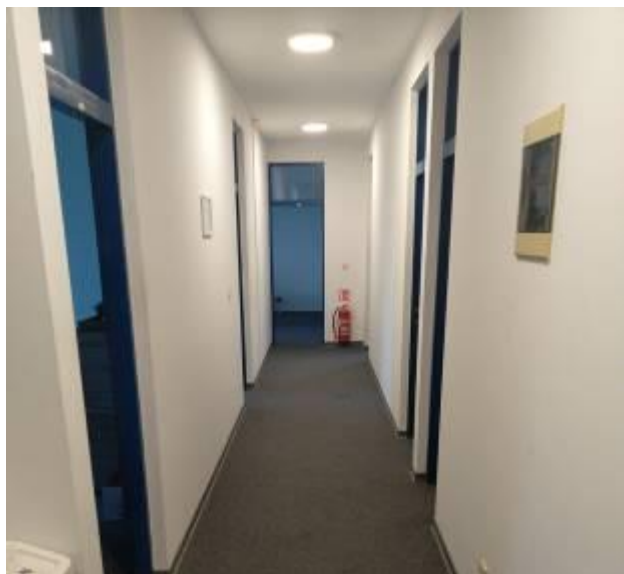
List: **24**



Slika 16.: Uredski prostor



Slika 17.: Uredski prostor



Slika 18.: Hodnik



Slika 19.: Uredski prostor



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: **prosinač 2021.**

List: **25**

C.4.2. Osnovna obilježja građevine

Opis - Poslovna zgrada	GBP [m ²]	Pov. poda	koeficijent	Površina korisna [m ²]	Volumen [m ³]
Kotlovnica		5,66	1,00	5,66	
Frigokomora		27,21	0,50	13,60	
Porta		4,16	1,00	4,16	
Hodnik		9,92	1,00	9,92	
Prostorija 1		15,60	1,00	15,60	
Stubšte		9,28	1,00	9,28	
Hidrofor		4,29	0,75	3,22	
WC		1,93	1,00	1,93	
Pomoćni prolaz		4,14	1,00	4,14	
Prostorija 2		5,65	0,50	2,82	
Prostorija 3		7,40	0,50	3,70	
Skladište		99,00	0,50	49,50	
Prizemlje	209,00	194,22		123,52	873,62
Ured tajnice		19,67	1,00	19,67	
Balkon 1		1,19	0,25	0,30	
Ured direktora		19,97	1,00	19,97	
Balkon 2		1,19	0,25	0,30	
Komercijala		17,23	1,00	17,23	
Ured 1		15,39	1,00	15,39	
Ured 2		14,46	1,00	14,46	
Ured 3		20,68	1,00	20,68	
Hodnik		9,27	1,00	9,27	
Čajna kuhinja		10,10	1,00	10,10	
WC		6,04	1,00	6,04	
Ured 4		15,44	1,00	15,44	
Ured 5		19,82	1,00	19,82	
Kat	209,00	170,47		168,68	860,45
Sveukupno	418,00	364,69		292,20	1.734,07



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: **prosinač 2021.**

List: **26**

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Kretanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina

Nekretnine koje ostvaruju investicijski povrat su postale tražene među investitorima. Iako se ne ostvaruje visok godišnji prinos od istih, on je svakako veći nego onaj koji se može dobiti u banci. Višak novca u Hrvatskoj se ulaže u komercijalne nekretnine. Puno lakše i više nego u investicijske fondove i dionice.

Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene. Tržište većinom apsorbira samo „najbolje“ i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Gotovo sve ostalo, uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje, jedva nalazi kupce na tržištu.

No, cijene novogradnje, koje diktiraju stanje na tržištu i starih nekretnina, osjetno su počele rasti i zbog manjka radne snage te povećanja cijene satnice rada, ali i materijala. Potres u Zagrebu u mjesecu ožujku i pandemija Covida dodatno unose pomutnju na ionako nestabilno tržište. Burza nekretnina ističe da „Zagrepci napuštaju centar grada i traže sve više kuće na periferiji“.

Jedino je sigurna činjenica da su cijene nekretnina znatno više transparentne nego prije, kada se češće transakcija provodila za gotov novac, pa su u ugovorima zbog niže obveze poreza prikazivani netočni podaci.

BN Komentar 30.6.2021.

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

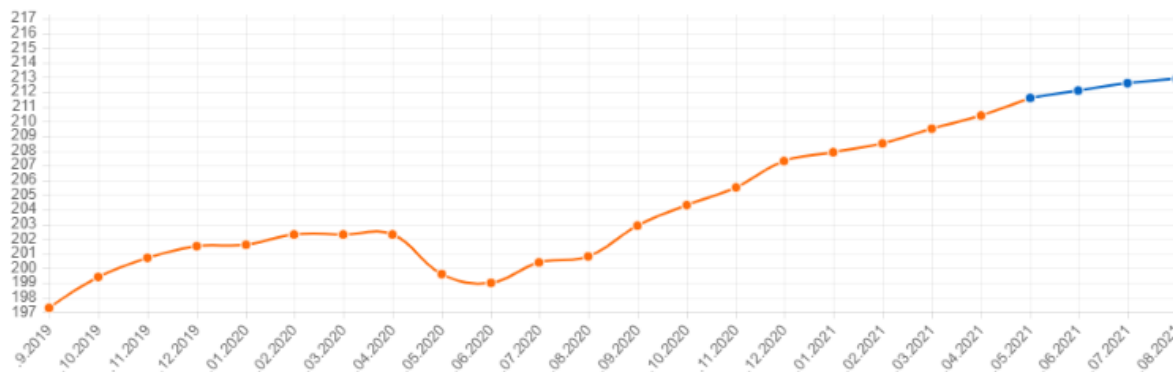
TD: P-366/21

Datum: **prosina 2021.**

List: **27**

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.



BN indeks 05/2021

211,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,54%

Promjena u odnosu na godinu dana

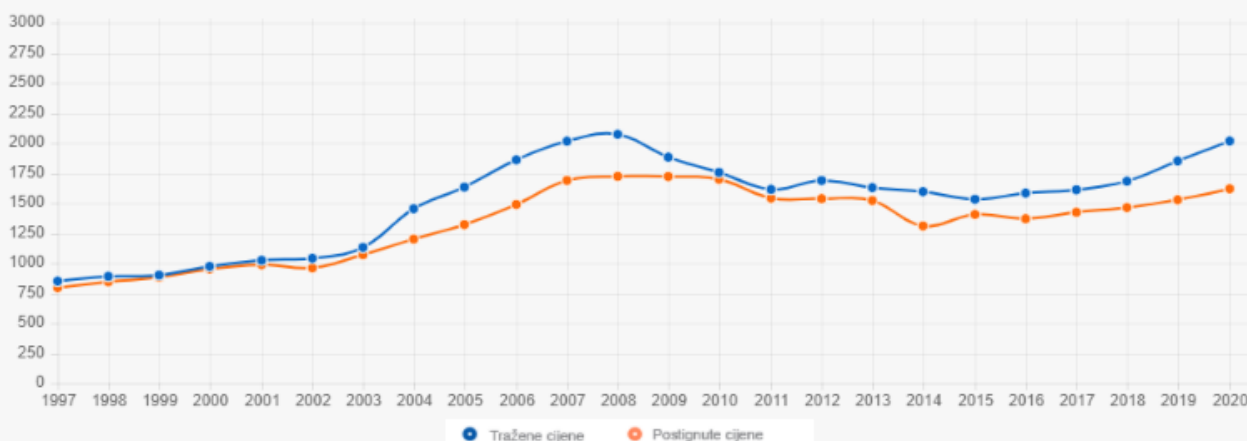
5,99%

U odnosu na početak godine

1,98%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: **prosinač 2021.**

List: **28**

D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom Elaboratu nalaza i mišljenja napravljena je poredbenom metodom za parkirno-garažno mjesto, 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 parkirno-garažnog mjesta.

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

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



D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/2015) odabrana je poredbena metoda za zemljište, a troškovna za građevinu. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijentata 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 zgrada za procjenu građevine je korištena troškovna metoda.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Izvori:

prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

RB	ID ZKC	k.o.	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	VRSTA NEKRETNINE (u naravi-očevid)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	UKUPNA CIJENA KN	UKUPNA CIJENA €	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK
1	1250896	Blato	građ. zemljište	građ. zemljište	1.881,00	964.569,09	130.511,78	03.03.20.	Petlja Lučko I
2	1361546	Blato	građ. zemljište	građ. zemljište	1.570,00	811.500,59	109.800,72	11.03.20.	Petlja Lučko I
3	1427320	Brezovica	građ. zemljište	građ. zemljište	1.470,00	890.569,86	120.499,25	22.03.21.	Petlja Lučko I
4	1438562	Blato	građ. zemljište	građ. zemljište	1.025,00	587.067,41	79.433,62	26.04.21.	Petlja Lučko I

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodana parkirno-garažna mjesta³

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁴: 152,55

³ Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

⁴ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: prosinac 2021.

List: 30

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	1250896	građ. zemljište	1881,00	512,80	69,38	140,79	152,55	1,08	555,63	75,18
2	1361546	građ. zemljište	1570,00	516,88	69,94	140,79	152,55	1,08	560,05	75,78
3	1427320	građ. zemljište	1470,00	605,83	81,97	145,43	152,55	1,05	635,49	85,98
4	1438562	građ. zemljište	1025,00	572,75	77,50	152,55	152,55	1,00	572,75	77,50

Statistička obrada i izračun:

građ. zemljište		Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
		Kanalska ulica 2G		1250896	1361546	1427320	1438562
OSNOVNI ULAZNI PODACI							
Međuvremenski izjednačena cijena		--					
Površina (m²)		1.605,00		1.881,00	1.570,00	1.470,00	1.025,00
Cijena po m²		--		555,63	560,05	635,49	572,75
Indikator vrijednosti		kn/m²	580,98	555,63	560,05	635,49	572,75
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:							
Odstupanje od prosjeka:				-25,35	-20,93	54,51	-8,23
Odstupanje od prosjeka u postotku:				-4%	-4%	9%	-1%
Kvadrat odstupanja:				642,55	437,97	2971,16	67,77
Standardno odstupanje:	32,09	6%		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	64,18	2-sigma		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: prosinac 2021.

List: 31

D.5.2. Izračun vrijednosti zgrade troškovnom metodom⁵

POSLOVNA ZGRADA - SKLADIŠNI DIO				TEČAJ:	
				EUR	HRK
				1,00 €	7,52 kn
KOMUNALNI DOPRINOS					
Bruto volumen		Bv =	873,62 m ³		
Jedinična cijena komunalnog doprinosa		Jckd =	9,97 € /m ³	ili	75,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:		Vkd =	8.708,31 €		65.521,50 kn
VODNI DOPRINOS					
Bruto volumen		Bv =	873,62 m ³		
Jedinična cijena vodnog doprinosa		Jckd =	2,96 € /m ³	ili	22,30 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:		Vkd =	2.589,27 €		19.481,73 kn
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA					
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu			10,00 € /m ²	ili	75,24 kn /m ²
Vrijednost priključaka:			1.235,21 €		9.293,78 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):			12.532,79 €		94.297,01 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO					
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga			20,00 € /m ² NKP	ili	150,48 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:			2.470,43 €		18.587,56 kn
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)					
ostali troškovi			5,00 € /m ² NKP	ili	37,62 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:			617,61 €		4.646,89 kn
sveukupna vrijednost:			15.620,83 €		117.531,46 kn
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE					
OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)		P _{NKP} =	123,52 m ²		
troškovi građenja i opremanja			500,00 € /m ² NKP	ili	3.762,01 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE			61.760,73 €		464.689,05 kn
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI					
GODINA PROCJENE:			2021. godina		
GODINA IZGRADNJE:			1997. godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):			24. godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)			80. godina		Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja			56. godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)					
A lokacija / tržište			2		Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito			3		
C stanje zgrade			2		
Odabrani FK			3		
Rs relativna starost (G/OVK)			0,30	30%	
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade			39,2. godina	39	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)			41. godina		
Linearno umanjenoje vrijednosti (Gz/OVK)			0,51	51%	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:					
Umanjenje NGV postotkom umanjenoje troškova građenja			EUR		HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenoje			31.652,37 €		238.153,14 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:			30.108,35 €		226.535,91 kn
zaokruženo:			30.100,00 €		226.473,06 kn
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:					
ukupna vrijednost (zaokruženo):			46.000,00 €		346.105,01 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:			372,40 € / m²		2.801,98 kn / m²

⁵ U tablici „Pravilnik“ se odnosi na Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15)

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB**d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb****POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA****k.č. 326/3, k.o. Golibreg****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-366/21

Datum: **prosina 2021.**List: **32****POSLOVNA ZGRADA - UREDSKI DIO****TEČAJ:****EUR****HRK****1,00 €****7,52 kn****KOMUNALNI DOPRINOS**

Bruto volumen	Bv =	860,45 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	9,97 € /m ³	iii 75,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	8.577,06 €	64.533,98 kn

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	860,45 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	2,96 € /m ³	iii 22,30 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	2.550,25 €	19.188,10 kn

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		10,00 € /m ²	iii 75,24 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		1.686,83 €	12.691,72 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		12.814,13 €	96.413,79 kn

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		20,00 € /m ² NKP	iii 150,48 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		3.373,65 €	25.383,43 kn

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi		5,00 € /m ² NKP	iii 37,62 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:		843,41 €	6.345,86 kn
sveukupna vrijednost:		17.031,19 €	128.143,08 kn

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRACUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	168,68 m²	
troškovi građenja i opremanja		600,00 € /m ² NKP	iii 4.514,41 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		101.209,56 €	761.502,96 kn

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2021 godina	
GODINA IZGRADNJE:	1997 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	24 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	80 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	56 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	2	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	3	
C stanje zgrade	2	
Odabrani FK	3	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,30	30%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	39,2 godina	39 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	41 godina	
Linearno umanjenoje vrijednosti (Gz/OVK)	0,51	51%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjivanja troškova građenja	EUR	HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenoje	51.869,90 €	390.270,26 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	49.339,66 €	371.232,69 kn
zaokruženo:	49.300,00 €	370.934,28 kn

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	66.000,00 €	496.585,45 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:	391,27 € /m²	2.943,90 kn /m²

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB**d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb****POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA****k.č. 326/3, k.o. Golibreg****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-366/21

Datum: **prosinac 2021.**List: **33****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 - skladišni dio				346.000,00 kn
troškovna metoda - uredski dio				497.000,00 kn
poredbena metoda - građ. zemljište				932.000,00 kn
procjenjena vrijednost:				1.775.000,00 kn
tržišna vrijednost nekretnine	1.775.000,00 kn tj. 6.074,52 kn/m ²			
	ili			
	235.910,00 € tj. 807,35 €/m ²			

Rekapitulacija – tržišna vrijednost poslovne zgrade

*Vrijednost u eurima izračunata prema srednjem tečaju na dan 13. prosinca 2021.

1€ = 7,524022 kn

Prema čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, iznosi veći od 1.000.000,00 kn zaokružuju se na cijele desetstisućice pa se vrijednost zaokružuje na **1.780.000,00 kn**.

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB

d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb

POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA

k.č. 326/3, k.o. Golibreg

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-366/21

Datum: **prosinač 2021.**

List: **34**

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu na adresi Kanalska ulica 2G, 10 020 Zagreb, na k.č.br. 326/3, k.o. Golibreg, utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 13. prosinca 2021. godine s ukupnom vrijednošću od

1.780.000,00 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 78/15) i to poredbenom metodom za stan na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno zemljišta kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

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





F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

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

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

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

G. IZJAVA VJEŠTAKA

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA MEDIELEKTRONIK ZAGREB**d.o.o., Miramarska 13d, Zagreb****POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA****k.č. 326/3, k.o. Golibreg****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-366/21

Datum: **prosinač 2021.**List: **36****H. SAŽETAK**

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	Stečajna masa iza MEDIELEKTRONIK ZAGREB d.o.o. - u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	10020 Zagreb
	Naziv ulica i k.br.	Kanalska ulica 2G
	Gradska četvrt	Blato
	zemljopisne koordinate	45°45'29.2"N 15°54'30.5"E
Tip nekretnine:	Skladišno-uredski prostor	
Namjena nekretnine:	Poslovna	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	145
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	326/3
	katastarska općina:	Golibreg
Katastar	posjedovni list, br:	292
	k. čestica, br.:	79/1;79/2;79/3
	katastarska općina:	Brezovica
Katnost:	PR+1	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	1.605,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:	292,20	
tržišna vrijednost nekretnine:		1.780.000,00 kn 236.575,60 €
Legalitet:	Nije predloženo	
Odobrenje za građenje:	Nije predloženo	
Uporabna dozvola:	Nije predloženo	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	NE	
Godina završetka izgradnje:	1997./1998.	
Godina adaptacije:	-	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.