QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

Broj: 26_10_12-001/TR
Velika Gorica, 12. listopada 2026.
Projekt: GEMI

GEMI d.o.o. u stečaju

n/p stečajne upraviteljice S. Orehovec

Ulica kralja Zvonimira 7A, 40000 Čakovec

PREDMET: **Ponuda br. 45262 – Procjena tržišne vrijednosti posebnog dijela E-12, Dalmatinska ulica 1, Zagreb, k.č. 2049, k.o. Centar Novi – stečajni postupak nad GEMI d.o.o.**

Poštovani,

temeljem vašeg upita za dostavu ponude, dostavljamo ponudu za uslugu izrade procjembenog elaborata tržišne vrijednosti posebnog dijela nekretnine E-12 (garaža u prizemlju, u naravi poslovni prostor) na adresi Dalmatinska ulica 1 u Zagrebu, k.č. 2049, zk.ul. 11123, k.o. Centar Novi, u vlasništvu stečajnog dužnika GEMI d.o.o. u stečaju. Elaborat se izrađuje za potrebe stečajnog postupka, radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine prije njezina unovčenja.

Obuhvat i stanje nekretnine
Prema neslužbenom izvatku iz zemljišne knjige, zk.ul. 11123, k.o. Centar Novi (stanje na dan 09.10.2026.), predmet procjene obuhvaća:

- posebni dio E-12 – garažu u prizemlju ukupne površine 65,18 m², upisanu kao suvlasnički dio s neodređenim omjerom (etažno vlasništvo), neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine;
- zgradu mješovite uporabe na k.č. 2049 (ukupno 653 m², od čega zgrada 448 m² i dvorište 205 m²), za koju je priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 8. lipnja 2015.;
- stvarno stanje: prema vašim podacima prostor je u naravi prenamijenjen u poslovni prostor, a dokumentacija o prenamjeni za sada nije dostupna.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), tržišna vrijednost utvrdit će se poredbenom metodom na temelju ostvarenih kupoprodajnih cijena iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina.

Cijena usluge za izradu procjembenog elaborata vrijednosti nekretnine iznosi:

Br.	k.č.*	k.o.	Predmet procjene	Cijena (bez PDV-a)
1	2049	Centar Novi	Posebni dio E-12 – garaža u prizemlju, 65,18 m², Dalmatinska ulica 1, Zagreb	650,00 €

** Prema neslužbenom izvatku iz zemljišne knjige, zk.ul. 11123, k.o. Centar Novi (stanje na dan 09.10.2026.), suvlasnik posebnog dijela E-12 je GEMI d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju, OIB 02187131685. Uz suvlasnički dio upisana je zabilježba spora – tužba radi utvrđivanja prava vlasništva i uknjižbe (rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-7317/2024 od 13.12.2024.). U teretovnici nema upisa.*

UKUPNO:	**650,00 €**
PDV (25%):	**162,50 €**
UKUPNO S PDV-om:	**812,50 €**

2026 AAA Srebrna izvrsnost
QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
OIB: 68545337483
Dun & Bradstreet d.o.o. / 29.6.2026

Uvjeti i pretpostavke izrade procjene

- Izmjera prostora se ne provodi. Površina se preuzima iz zemljišne knjige (65,18 m²) i dokumentacije koju dostavi naručitelj, uz vizualnu provjeru prilikom očevida. Ako se utvrdi bitno odstupanje stvarne površine, ponuda će se korigirati za trošak izmjere.
- Zakonitost se utvrđuje na temelju rješenja o izvedenom stanju od 8. lipnja 2015. i dokumentacije koju dostavi naručitelj.
- Predmet procjene je posebni dio nekretnine s ugrađenim instalacijama. Procjena pokretnina (oprema, inventar i sl.) nije predmet ove ponude jer ne spada u djelokrug našeg ureda.
- Tržišna vrijednost utvrđuje se za nekretninu slobodnu od tereta i osoba. Upisana zabilježba spora navodi se u elaboratu; procjena polazi od pretpostavke da je stečajni dužnik vlasnik posebnog dijela, a utjecaj ishoda spora na unovčenje nije predmet procjene.
- Ako za posebni dio nije izdan energetski certifikat, to će se navesti u elaboratu. Izradu energetskog certifikata, ako bude potreban za prodaju, možemo ponuditi zasebno.
- Elaborat se izrađuje u elektroničkom obliku (PDF) s digitalnim potpisom i u 2 tiskana primjerka.

Dokumentacija koju dostavlja naručitelj (najkasnije na dan očevida)

- akti o zakonitosti zgrade i eventualne prenamjene garaže u poslovni prostor (građevinska ili uporabna dozvola, rješenje o izvedenom stanju i sl.);
- etažni elaborat zgrade ili projektna dokumentacija s iskazom površine posebnog dijela E-12;
- energetski certifikat, ako je izdan;
- osiguran pristup prostoru na dan očevida.

Uvjeti ponude

Plaćanje: po ispostavljenom računu.
Rok izvedbe: 20 dana od dana očevida i dostave potpune dokumentacije.
Opcija ponude: 60 dana.
S izradom možemo započeti odmah po prihvaćanju ponude.

S poštovanjem,

Direktor:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ., MBA

QUADRATICA PROJEKT d.o.o. Velika Gorica, Dr. Ivana Dobrile 6