



# QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-322-1/20

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**NARUČITELJ:** **EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**  
Puškarićeva ulica 15, 10 250 Zagreb  
OIB 75592937137

**PREDMET PROCJENE:** **STAMBENA ZGRADA**

**LOKACIJA:** Gračanske dužice 4, Zagreb  
na k.č. 953, k.o. Gračani

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 30. rujna 2020. godine iznosi:

**340.000,00 kn**  
**(slovima: tristo četrdeset tisuća kuna)**  
**1/2 Ekoteks d.o.o. u stečaju (170.000,00 kn)**  
**1/2 Muring d.o.o. u stečaju (170.000,00 kn)**

\*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 39 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, rujna 2020. godine





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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **2**

## **S A D R Ź A J :**

### **A. OPĆI DIO**

1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman  
RJEŠENJE KOJIM SE ODOBRAVA OBAVLANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA – Quadriga Projekt d.o.o.
3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
  - Izvadak iz zemljišne knjige – Neslužbena kopija
  - Posjedovni list – Neslužbena kopija
  - Izvadak iz katastra – Neslužbena verzija
  - 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**

## A. OPĆI DIO

### A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

REPUBLIKA HRVATSKA

JAVNÝ BILIEŽNIK

Baria Bošnjak

Zagreb, Ivana Lučića 25

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

**NBE:**

090864740

Q1B:

68545337483

**TVRKA:**

1. QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za gradovinarstvo 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.

E	English	QUADRIGA PROJEKT	ECU
L	German	QUADRIGA PROJEKT	GmbH

**SJEDIŠTE/ADRESA:**

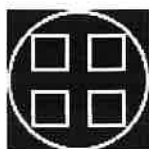
1 Velika Gorica (Grad Velika Gorica)  
Dr. Jurja Dobrile 8

**PRAYNI 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 sportsko-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 održavanja

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU****STAMBENA ZGRADA****Gračanske dužice 4, Zagreb****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: rujan 2020.

List: 4

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

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

**SUBJEKT OPISA****PREDMET POSLOVANJA:**

- 1 \* - nekretnina
- 1 \* - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 \* - poslovanje nekretninama
- 1 \* - čišćenje svih vrsta objekata
- 1 \* - promidžba (reklama i propaganda)
- 1 \* - djelatnost nakladnika
- 1 \* - izdavačka djelatnost
- 1 \* - usluge pripreme za tisak i objavljivanje
- 1 \* - usluge informacijskog društva
- 1 \* - djelatnost javnog informiranja
- 1 \* - tiskanje časopisa i drugih periodičnih časopisa, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata i atlasa, plakata, igračih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari, putem knjižotiska, offseta, fotografske, fleksografske, sitotiske 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 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:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**List: **5**

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

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

**SUBJEKT UPISA****PREDMET POSLOVANJA:**

- 1 \* - popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 \* - otkup potraživanja s regresom ili bez njega (engl. factoring)
- 1 \* - usluge vezane uz poslove kreditiranja: prikupljanje podataka, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost
- 1 \* - posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu
- 1 \* - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja, te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- 1 \* - dorada žumskog reprodukcijanskog materijala
- 1 \* - djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina
- 2 \* - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
- 2 \* - energetska certificiranje, energetski pregled zgrada 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

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

D004  
Stranica: 3 od 4



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

**NARUČITELJ:**

**PREDMET PROCJENE:**

**LOKACIJA:**

**VJEŠTAK:**

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

**STAMBENA ZGRADA**

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

**TD: P-322-1/20**

**Datum: rujan 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	29.08.2013	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: 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 uvjedu u sudski registar kojeg sam današnjeg dana  
izvršila elektroničkim putem,

**iz d a j e m**

**Izvadak iz sudskog registra za:**

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o., MBS 080964740, OIB 68545337483, Velika Gorica, Dr. Jurja  
Dobrile 8**

Izvadak se sastoji od 4 stranice.

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

Broj: OV-4400/2019  
Zagreb, 10.05.2019.

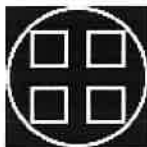


Javni bilježnik  
Darja Bošnjak

Javnobilježnički prisjednik  
ANA RUKARIĆ

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

D004  
Stranica: 4 od 4



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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **7**

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



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

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

### **RJEŠENJE**

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

### **riješio je**

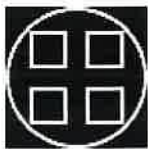
Tomislav Radman, dipl. ing. grad., OIB: 85664169743, iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

### **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:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**List: **8**

2

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

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

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

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



Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

O tome obavijest:

1. Tomislav Radman
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana



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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **9**

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



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

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

### **RJEŠENJE**

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

### **riješio je**

I. Utvrđuje se da pravna osoba QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8, OIB: 68545337483, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA te joj se ponovno odobrava obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlen u tvrtci QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

### **Obrazloženje**

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

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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**List: **10**

Zahjev 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 riječiti kao u izreci.

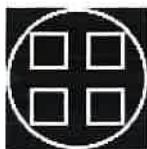
Predsjednik suda  
Nikola Ramušćak

**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:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**List: **11**

### A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – Neslužbena kopija, stanje na dan 13. rujna 2020. godine



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 13.09.2020. 22:50

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2411/2016  
Aktivne plombe:

### NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5997

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3524/3	VOĆNJAK KRČ U DOLJU		130		
		UKUPNO:		130		

##### B

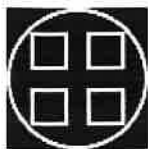
##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/2 MURING D.O.O., ZAGREB, LUČKO, PUŠKARIĆEVA 15	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 EKOTEKS D.O.O., BOŽIDAREVIĆEVA BR. 7, ZAGREB	

##### C

##### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 21.01.2016. broj Z-2411/16  Zaprimljeno 01.12.2006. broj Z-78490/06  Na temelju ugovora o prijenosu od 01. prosinca 2015. g., uknjižuje se založno pravo pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl.br.Z-78490/06 (primljeno:01. prosinca 2006. g.) prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 380.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, s imena nosioca toga prava Erste&Steiermärkische bank d.d., Jadranski trg br.3/A, Rijeka, u korist novog založnog vjerovnika: <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA BR. 41, ZAGREB</b>	380.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
3.2	Zabilježuje se da je kao sporedni uložak označen zk.ul.br. 6153 k.o. Remete.		ZABILJEŽBA
4.			

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU****STAMBENA ZGRADA****Gračanske dužice 4, Zagreb****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**List: **12**

Katastarska općina: 335355, REMETE

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5997

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 21.01.2016. broj Z-2411/16  Zaprimljeno 19.12.2006. broj Z-83157/06  Na temelju ugovora o prijenosu od 01. prosinca 2015. g., . uknjižuje se založno pravo pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl.br.Z-83157/06 (primljeno: 19. prosinca 2006. g.) prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 605.000,00 CHF u kunsjoj protuvrijednosti, s imena nosioca toga prava Erste&Steiermärkische bank d.d., Jadranski trg br.3/A, Rijeka, u korist novog založnog vjerovnika: <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA BR. 41, ZAGREB</b>	605.000,00 CHF	GLAVNI ULOŽAK
4.2	zabilježuje se da je kao sporedni uložak određen zk. ul. 6153 k.o. Remete		ZABILJEŽBA
<b>1. Na suvlasnički dio: 3 (1/2)</b>			
1.1	Zaprimljeno 20.12.2010. broj Z-60861/10  Na temelju rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br.Ovr-3729/10 od 08. prosinca 2010. g., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 290.996,82 Kn, zajedno sa zakonskom zateznom tekućom kamatom  na pojedinačni iznos od 212.224,44 Kn od 02.svibnja 2010.g.do isplate prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 postotnih poena, te troškova ovršnog postupka. <b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA</b>	290.996,82 KN	
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.09.2020.

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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**List: **13**

➤ POSJEDOVNI LIST – Neslužbena kopija stanje na dan 13. rujna 2020. godine

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 13.09.2020. 22:50

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**Katastarska općina: **GRAČANI** (Mbr. 335363)

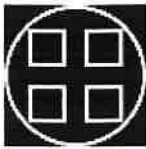
Posjedovni list: 3634

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	"EKOTEKS" D.O.O. ZA TRGOVINU, BOŽIDAREVIĆEVA ULICA 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	75592937137
1/2	MURING D.O.O. U STEČAJU, BREZOVIČKA CESTA 62E, BREZOVICA	64225691300

**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
		951/3	GRAČANSKE DUŽICE	51	6		
			ORANICA	51			
		953	KRČ	472	6		
			VINOGRAD	472			
Ukupna površina katastarskih čestica				523			

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



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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **14**

➤ **IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija, stanje na dan 14. rujna 2020. godine**

14. 09. 2020.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



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

**NESLUŽBENA VERZIJA**

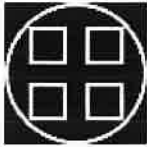
K.o. GRAČANI, 335363  
k.č. bc.: 953

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 14.09.2020



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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAČ:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **15**

- **RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU** koje se odnosi na predmetnu česticu – KLASA: UP/I-350-05/12-007/244, URBROJ: 251-13-22/211-13-8 od 26.03.2013. godine

Rješenje je pravomoćno-konačno-izvršno  
danom 18.14.2013. od Pročelnika



Republika Hrvatska  
Grad Zagreb

**GRADSKI URED ZA PROSTORNO  
UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,  
KOMUNALNE POSLOVE  
I PROMET**

Odjel za prostorno uređenje  
Prvi područni odsjek za prostorno uređenje  
Zagreb, Draškovićeve 15

KLASA: UP/I-350-05/12-07/244

UR.BROJ: 251-13-22/211-13-8

Zagreb, 26.03.2013.

*Ustavni inspektor  
Tomislav Radman  
za izvršnu vlast*

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Prvi područni odsjek za prostorno uređenje, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12) u svezi čl. 105. st. 1. podst. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), po zahtjevu tvrtke „CAMPUS“ d.o.o., Zagreb, Gračanske dužice 2, zstupane po Borović Damiru iz Zagreba, Srebrnjak 129, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi

#### **RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU**

I Ozakonjuje se stambeno poslovna zgrada izgrađena na k.č.br. 951/1, 953 i 956 sve k.o. Gračani, u Zagreb, Gračanske dužice 2, sljedećih prostornih pokazatelja:

- namjena zgrade: stambeno poslovna sa četiri (4) stana i jednim (1) poslovnim prostorom
- stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada
- podaci o zgradi: zahtjevna slobodnostojeća građevina GBP-a 849,84 m<sup>2</sup>, katnosti podrum, prizemlje, kat i potkrovlje visine 14,10 m,

a u svemu kao u geodetskom snimku izvedenog stanja oznake:89-2012 izrađenom po „GEO-OMEGA“ d.o.o., Zagreb, Vrbik 8/b, od rujna 2012.g. i arhitektonskoj snimci broj projekta:RIS 47/12 od studenog 2012.g. izrađenoj po „DABOR PROJEKT“ d.o.o., Zagreb, Srebrnjak 129, koji čine sastavni dio ovog rješenja.

II Utvrđuje se da se izjavom ovlaštenog inženjera građevinarstva Damir Borović ing.građ. broj: 01-10/12 od studenog 2012.g., potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

III Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

IV Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvama prava na zgradi za koju se donosi i zemljište na kojem je zgrada izgrađena.

V Zgrada za koju se donosi ovo rješenje može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istoj može izdati rješenje prema posebnom zakonu, te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

VI Građevna čestica za zgradu iz toč. I utvrđuje se sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji po pravomoćnosti ovog rješenja.

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU****STAMBENA ZGRADA****Gračanske dužice 4, Zagreb****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**List: **16**

VII Podnositelj zahtjeva dužan je po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

**Obrazloženje**

Tvrtka „CAMPUS“ d.o.o., Zagreb, Gračanske dužice 2, zastupana po Borović Damiru iz Zagreba, Srebrnjak 129, podnijela je dana 27.11.2012.g. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito sagrađenu stambeno poslovnu zgradu na k.č.br. 951/1, 953 i 956 sve k.o. Gračani, u Zagrebu, Gračanske dužice 2.

Zahtjev je osnovan.

Povodom podnesenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Predlagatelj je uz predmetni zahtjev, odnosno u tljeku ovog upravnog postupka, priložio isprave i dokumentaciju propisanu odredbom čl. 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:

- tri primjerka geodetskog snimka oznake:89-2012 Izrađenog po „GEO-OMEGA“ d.o.o., Zagreb, Vrlik 8/b, od rujna 2012.g.
- tri primjerka arhitektonske snimke broj: RIS 47/12 Izrađene po „DABOR-PROJEKT“ d.o.o., Zagreb, Srebrnjak 129
- tri primjerka izjave o ispunjenom bitnom zahtjevu mehanička otpornosti i stabilnosti broj:01-10/12 izrađene po Borović Damiru ing.građ. ovlašten inženjer građevinarstva

Prema dostavljenoj dokumentaciji predmetna zgrad predstavlja u smislu čl. 2. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađenu zgradu, jer je izgrađena protivno aktu kojim se odobrava građenje, do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21.lipnja 2011.

Također je utvrđeno da se zgrada ne nalazi na površinama, koridorima ili područjima na kojima je odredbom čl. 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama isključena mogućnost ozakonjenja.

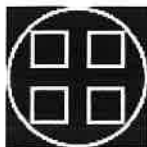
Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave utvrđeno je da je predmetna zgrada evidentirana na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011., te je suglasno odredbi čl. 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, napravljen njegov ispis koji zajedno sa službenom bilješkom prileži spisu predmeta.

Nadalje, utvrđeno je da predmetna zgrada nije izgrađena u skladu s GUP-om Grada Zagreba (Sl.gl. 16/2007 i 8/2009). Naime GUP-om su dozvoljene tri nadzemne etaže koliko je dozvolito i odobreno.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, plaćena je naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u iznosu od 18.086,58 kn, a prema rješenju Ovog ureda, odjela za komunalne poslove i zelenilo Klasa:UP/I-363-02/13-19/174 urbroj:251-13-31/100-13-4-DŽ od 15.03.2013.g.

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama pozvani su vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na k.č.br. 951/1, 953 i 956 sve k.o. Gračani kao nekretnosti na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada i vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa predmetnom česticom, te Grad Zagreb kao jedinica lokalne samouprave na čijem području se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, da izvrše uvid u spis radi izjašnjenja, na koji poziv se nitko nije odazvao.

Sljedom naprijed provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti, da je arhitektonska snimka u skladu s izvedenim stanjem te

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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAČ:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**List: **17**

da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

Utvrđenje iz toč. IV izreke temelji se na odredbi čl. 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenja iz toč. V izreke temelji se na odredbi čl. 33. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. VI izreke temelji se na odredbi čl. 20. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. VII izreke temelji se na odredbama čl. 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

**Uputa o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 68/99, 145/99, 116/03, 17/04, 141/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11).

Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalljepljenim i poništenim na podnesku.

Upravni savjetnik

*Tomek*  
Jasenka Tomek dia.**Dostaviti:**

1. Borović Damir, Zagreb, Srebrnjak 129  
(uz primjerak arhitektonske snimke)
2. oglasna ploča 8 dana
3. Građevinska inspekcija (po izvršenosti rješenja)
4. Evidencija
5. U spis

Snimljen prema 24. p. 1

27. 03. 2013.

27. 03. 2013.  
p. ovatni det.  
29. 05. 2013.*Tomek*

dp 19. 5. 13



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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **18**

**RADMAN**  
GRADSKI URED ZA OPĆU UPRAVU  
Pismohrana u Područnom uredu  
Gradske uprave Medveščak  
Bijelo Dvorište

Potvrđuje se da je ovaj prijava-prijava izdvojen sa izvornim dokumentom koji je napisan 18.10.2020. a sastoji se od 1 poluarka. Izvorni dokument nalazi se u pismohrani Gradskog ureda za opću upravu Grada Zagreba. Prijava za ovjeru po 18.10.2020. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 1000 kn naplaćena je i poništena na podnesku stranke. Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe na temelju članka 18.10.2020. Zakona o upravnim pristojbama.

KLASA:  
URBROJ:

18.10.2020.  
18.10.2020.

*[Signature]*  
Zvanični pečat



## B. OPĆI PODACI

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

#### Opći podaci o nekretnini:

Prema zahtjevu Naručitelja bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja stambenu zgradu. Nekretnina se nalazi na adresi Gračanske dužice 4, Zagreb.

Zemljišni odjel Suda				Ured za katastar i geodetske poslove	
z.k. čestica	3524/3	katastarska općina	Remete	k. čestica	953
zk. uložak	5997	opis nekretnine	voćnjak	katastarska općina	Gračani
poduložak	-	površina /m2/	472,00	posjedovni list	3634
ne odgovara					

#### 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:** 10.9.2020. godine

**Datum vrednovanja:** 30.9.2020. godine

**Datum kakvoće:** 30.9.2020. godine

**Zadatak:** Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine



### B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

**Dokumentacija:**

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – Neslužbena kopija, stanje na dan 13. rujna 2020. godine
- POSJEDOVNI LIST – Neslužbena kopija, stanje na dan 13. rujna 2020. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena verzija, stanje na dan 14. rujna 2020. godine

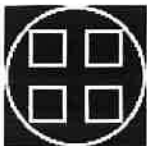
**Projektna dokumentacija: nije predložena****Građevinska dozvola: nije predložena**

**Uporabna dozvola: za navedenu česticu na portalu Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU) postoji zavedeno je da postoji RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU - KLASA: UP/I-350-05/12-007/244, URBROJ: 251-13-22/211-13-8 od 26.03.2013. godine**

Stanja u zemljišniku i katastru nisu usklađena. Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan. Na građevinskom zemljištu je izgrađena stambena zgrada. Zgrada nije upisana u zemljišnu knjigu i katastar. Pregledom Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU) utvrđeno je da je na navedenoj čestici legalizirana zgrada 26.03.2013. godine:

▼ Rješenje o izvedenom stanju - KLASA: UP/I-350-05/12-007/244 od 26.03.2013. godine	
PODACI O AKTU	
Vrsta akta	Rješenje o izvedenom stanju
Klasifikacijska oznaka	UP/I-350-05/12-007/244
Datum zaprimanja zahtjeva	27.11.2012. godine
Datum urednog zahtjeva	
Datum rješavanja	26.03.2013. godine
Uredbeni broj akta	
Način rješavanja	zahtjev usvojen
Datum izvršnosti akta	
Datum pravomoćnosti akta	18.04.2013. godine
Status predmeta	Arhiva
LOKACIJA ZAHVATA	
Katastarska čestica i općina	- 951/1 k.o. Gračani - 956/0 k.o. Gračani - 953/0 k.o. Gračani
Mjesto, ulica i kućni broj	
OPIS GRAĐEVINE	
Vrsta zahvata	uporaba građevine (legalizirano građenje građevine)
Namjena građevine	stambene namjene
NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA	
	Grad Zagreb, Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za graditeljstvo, Prvi područni odsjek za graditeljstvo (za PU Centar, Črnomerec, Maksimir i Medveščak)
Dohvati ostale podatke	<a href="#">A20201218-7764448-V09360</a>
➤ Lokacijska dozvola - KLASA: UP/I-350-05/06-001/434 od 12.07.2006. godine	
➤ Lokacijska dozvola - KLASA: UP/I-350-05/06-001/496 od 11.05.2006. godine	

Naknadno je sudskom vještaku dostavljena dokumentacija tj. Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-350-05/12-007/244, URBROJ: 251-13-22/211-13-8 od 26.03.2013. godine. Dodatno je zatražena i dokumentacija temeljem koje je izdano Rješenje o izvedenom stanju te je utvrđeno da se predmetna dokumentacija ne odnosi na zgradu koja se procjenjuje već na susjednu zgradu tj. da **procjenjivana zgrada nema dokaz legalnosti.**

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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**List: **21****POLOŽAJNA OBILJEŽJA:**

Dobra lokacija – nalazi se uz glavnu lokalnu cestu u Gračanima. Od centra Zagreba udaljeno 6 km. Pristup na javnoprometnu površinu sa javne prometnice.

**DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:**

Stambena zgrada je dovršena ali je potrebno izvršiti sanaciju jer je ista neodržavana. Prilikom očevida nije bio omogućen pristup u zgradu. Zgrada je katnosti suteran, prizemlje, kat i uvučeni kat. Neto korisna površina stanova u zgradi je 365 m<sup>2</sup>. Podaci o geometrijskim veličinama su preuzeti iz dostupne dokumentacija pošto sama izmjera nije bila moguća.

Kako nema podataka da je predmetna zgrada legalizirana sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19), a nije moguća nova prijava legalizacije postojeće zgrade provjerila se mogućnost legalizacije sukladno pozitivnim propisima i zakonima tj. Zakonom o gradnji. Postoji mogućnost legalizacije tj. ishođenja Građevinske dozvole za predmetnu zgradu ukoliko je zgrada izvedena u skladu sa prostorno planskom dokumentacijom koja je trenutno na snazi na navedenom području.

Pregledom aktualne prostorno planske dokumentacije tj. GUP-a grada Zagreba utvrđeno je sljedeće:

Zgrada se nalazi na čestici površine 472 m<sup>2</sup>, u zoni stambene izgradnje za koju vrijede urbana pravila 2.2. (izvadak):

„Članak 69.

...

*14. rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija na građevnim česticama manjim od 600 m<sup>2</sup>, uz uvjet da je koeficijent iskoristivosti do 0,6, najveća visina tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m, iznimno manje, ali ne manje od 1,0 m, ako je postojeća građevina poluugrađena ili ugrađena i nova građevina umjesto postojeće može biti kao postojeća, najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice i 50% u garaži); u rekonstrukciji, zamjeni i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeći ki i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;*”

Slijedom gore navedenog može se zaključiti da zgrada nije u skladu s GUP-om zbog:

- 1) Maksimalna dozvoljena katnost je 3 nadzemne etaže, dok predmetna zgrada ima 4 nadzemne etaže.
- 2) Maksimalni dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (GBP/površina čestice) je 0,6 dok predmetna zgrada ima koeficijent 0,89
- 3) Potrebno je osigurati po jedno parkirno mjesto na čestici za svaki stan, odnosno po GBP-u minimalno 6 parkirnih mjesta, od čega 50% u garaži. Prema pregledu na terenu utvrđeno je da u zgradi postoji samo 1 parkirno mjesto u garaži (a potrebna su minimalno 3 u garaži).

Sukladno navedenom potrebno je ili ukloniti zgradu ili je rekonstruirati na način da zadovolji tražene uvjete prema trenutno aktualnoj prostorno planskoj dokumentaciji.

U ovoj procjeni će se predvidjeti da je potrebno uklanjanje predmetne zgrade jer je mišljenje i procjena vještaka da je prilagođavanje postojeće zgrade aktualnoj prostorno planskoj dokumentaciji skuplje od uklanjanja i izgradnje nove zgrade koja će biti u skladu sa važećim GUP-om.



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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

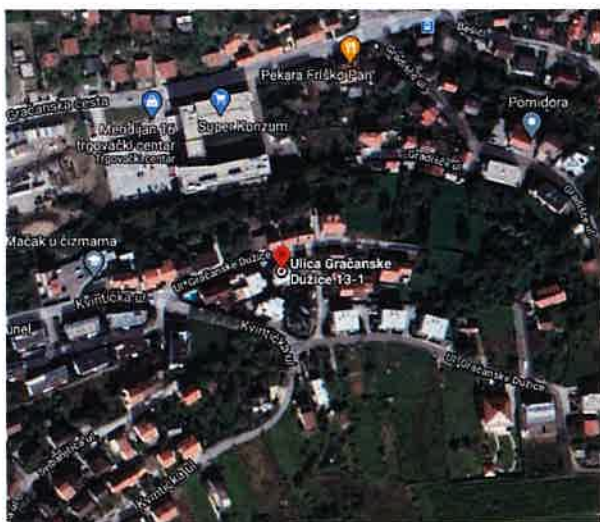
List: **22**



*Slika 1.: Položaj unutar Zagreba<sup>1</sup>*



*Slika 2.: Položaj unutar Remeta<sup>2</sup>*

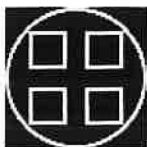


*Slika 3.: Položaj u susjedstvu<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> <https://www.google.hr/maps/place/>

<sup>2</sup> <https://www.google.hr/maps/place/>

<sup>3</sup> <https://www.google.hr/maps/place/>



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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

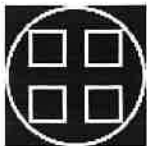
Datum: **rujan 2020.**

List: **23**

#### **B.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA**

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine” broj 114/15, 122/15),
- Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr),
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>
- <https://ispu.mgipu.hr/>



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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **24**

## **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 – Neslužbena kopija, stanje na dan 13. rujna 2020. godine
- POSJEDOVNI LIST – Neslužbena kopija, stanje na dan 13. rujna 2020. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija, stanje na dan 14. rujna 2020. godine

Zatečeno stanje:

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 10. rujna 2020. godine. Pristup u zgradu nije bio omogućen.

Pristup nekretnini je izravno sa javne prometnice.

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

Okoliš i buka:

Na lokaciji ne postoje izvori buke. Na lokaciji nisu primijećena zagađenja zraka.

Stanje nekretnine:

Nekretnina nije redovito održavana. Prisutna su oštećenja elemenata zbog utjecaja vlage. Elektro ormari su izvađeni. Prilikom očevida ulazak u zgradu nije bio omogućen kako bi se utvrdila oštećenja unutar same zgrade te ista nisu uzeta u obzir prilikom procjene.

### **C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) <sup>4</sup>**

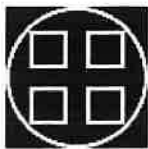
Gračani su zagrebačko gradsko naselje (kvart) na najsjevernijem dijelu grada, na obroncima Medvednice, južno od Hrvatskog Zagorja. Pripada gradskoj četvrti Podsljeme. Tradicionalno je taj prostor dio regije Prigorje. Gračani su smješteni na južnim obroncima Medvednice, točno ispod najvišeg vrha Sljemena do kojeg iz Gračana vodi cesta i (bivša) žičara. Gračani su u "rezidencijalnom" dijelu Zagreba, te u novije vrijeme dolazi mnogo doseljenika i grade se nove zgrade koje narušavaju tradicionalni izgled Gračana. Prema popisu stanovništva iz 2001. godine imaju 7.000 stanovnika.

### **C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)**

Vrlo dobra lokacija – u blizini se nalaze dvije osnovne škole, dom zdravlja, vrtić. Dobro je prometno povezano sa centrom grada, u blizini su autobusna i tramvajska stanica.

---

<sup>4</sup> <https://hr.wikipedia.org/wiki/Gračani>



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

NARUČITELJ:

PREDMET PROJEKCIJE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

**STAMBENA ZGRADA**

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **25**

## C.4. GRAĐEVINA

### C.4.1. Osnovni podaci o građevini

TEHNIČKI OPIS	
Godina gradnje:	Nije poznato
Godina adaptacije:	
Katnost građevine:	Su+Pr+1K+Uv
Namjena po etažama:	Stambena
Uporaba građevine:	Građevina se ne koristi
<b>Konstrukcija zgrade</b>	
Temelji:	AB ploča
Nosiva konstrukcija:	Zidovi od blok opeke, AB serklaži
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište:	AB ploča
Pokrov:	Paneli
Pregradni zidovi:	Blok opeka
Pročelja:	Termo žbuka
Limarija:	Plastificirana
Vanjska stolarija:	PVC stolarija sa roletama
<b>Interijeri</b>	
Podovi:	Keramičke pločice
Zidovi:	Ožbukani, ogletani i obojani
Stropovi:	Ožbukani, ogletani i obojani
Unutarnja stolarija:	Drvena
<b>Instalacije</b>	
Niskonaponska elektromreža:	nije poznato
Vodoopskrba:	nije poznato
Odvodnja:	nije poznato
Plin:	nije poznato
Toplovod:	Ne
Telefon:	Ne
Klimatizacija:	Da
Protupožarni sustav	nije poznato
Protuprovalni sustav:	nije poznato
<b>Napomene:</b>	Postoji Rješenje o izvedenom stanju na čestici koje se ne odnosi na predmetnu zgradu, KLASA: UP/I-350-05/12-007/244, URBROJ: 251-13-22/211-13-8 od 26.03.2013. godine



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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **26**



*Slika 4. Vanjsko pročelje*



*Slika 5. Vanjsko pročelje*



*Slika 6. Vanjsko pročelje*



*Slika 7. Vanjsko pročelje*



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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

**STAMBENA ZGRADA**

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **27**



*Slika 8.* Vanjsko pročelje



*Slika 9.* Izvađeni razvodni ormari



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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **28**



*Slika 10. Stubište*



*Slika 11. Stubište*



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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

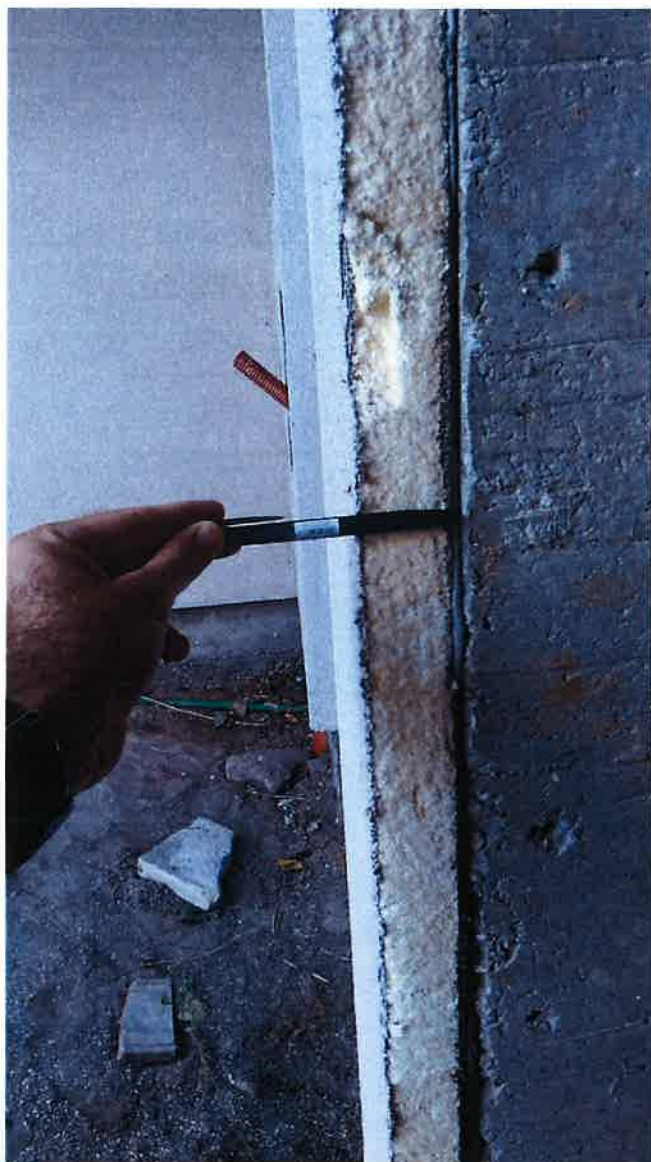
VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **29**



*Slika 12. Fasada*



*Slika 13. Izvađeni razvodni ormari*



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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

**STAMBENA ZGRADA**

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **30**

## **C.4.2. Osnovna obilježja građevine**

Prikaz površina građevine:

<b>Etaža</b>	<b>Neto pov. [m<sup>2</sup>]</b>	<b>koef.</b>	<b>Korisna površina [m<sup>2</sup>]</b>
Suteren	112,00	0,50	56,00
Prizemlje	112,00	1,00	112,00
1. Kat	112,00	1,00	112,00
Uvučeni kat	85,00	1,00	85,00
<b>Ukupno</b>	<b>421,00</b>		<b>365,00</b>

Napomena: Površine preuzete iz dostupne dokumentacije s obzirom da ulazak u zgradu prilikom očevida nije bio omogućen.

Temeljem neto površine može se procijeniti da je GBP predmetne zgrade  $421,00 / 0,75 = 561,33 \text{ m}^2$ .

Iz iskustva vještaka je uzeto da je neto površina građevine između 0,70 i 0,80 građevinske bruto površine te je kao srednja vrijednost uzet koeficijent 0,75 bruto površine jednak neto površini.



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

NARUČITELJ:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **31**

## 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](http://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.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

#### BN Index

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



BN indeks 05/2020

**197,5**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

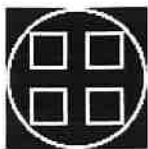
**-2,12%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**2,28%**

U odnosu na početak godine

**-2,18%**



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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

**STAMBENA ZGRADA**

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **32**

## **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.



#### 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 različitosti nekretnina i 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.

#### D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

##### D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine - zemljište

Izvori:

*prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.*

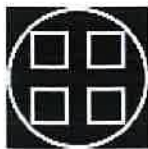
RB	ID ZKC	k.o.	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	VRSTA NEKRETNINE (u naravi-očevid)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	UKUPNA CIJENA KN	UKUPNA CIJENA €	CJENOVNI BLOK	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	1319469	Remete	građ. zemljište	građ. zemljište	459,00	480.483,90	63.807,83	Gračani - Remete	13.08.20.
2	1140080	Gračani	građ. zemljište	građ. zemljište	776,33	704.899,14	93.609,97	Gračani - Remete	18.01.19.
3	1089860	Remete	građ. zemljište	građ. zemljište	604,00	556.499,32	73.902,60	Gračani - Remete	18.01.19.
4	959596	Gračani	građ. zemljište	građ. zemljište	521,00	454.060,83	60.298,87	Gračani - Remete	01.06.18.

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao građevinska zemljišta<sup>5</sup>

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje<sup>6</sup>: 141,09

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

<sup>6</sup> Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU****STAMBENA ZGRADA****Gračanske dužice 4, Zagreb****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**List: **34**Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID PN (PU)	OPIS NEKRENTINE	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	4330967	građ. zemljište	459,00	1.046,81	139,01	141,09	141,09	1,00	1.046,81	139,01
2	3952901	građ. zemljište	776,33	907,99	120,58	125,02	141,09	1,13	1.024,70	136,08
3	4021158	građ. zemljište	604,00	921,36	122,36	125,02	141,09	1,13	1.039,79	138,09
4	3865809	građ. zemljište	521,00	871,52	115,74	114,51	141,09	1,23	1.073,82	142,61

Statistička obrada i izračun:

Građevinsko zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Gračanske dužice 4		4330967	3952901	4021158	3865809
Površina (m2)	472,00		459,00	776,33	604,00	521,00
Cijena po m2			1.046,81	1.024,70	1.039,79	1.073,82
Indikator vrijednosti - kn/m2	1.046,28		1.046,81	1.024,70	1.039,79	1.073,82
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			0,53	-21,58	-6,49	27,54
Odstupanje od prosjeka u postotku:			0%	-2%	-1%	3%
Kvadrat odstupanja:			0,28	465,59	42,11	758,27
Standardno odstupanje:	17,79	2%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	35,58	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

**D.5.2. Izračun vrijednosti zgrade troškovnom metodom**

Nije poznata točna godina izgradnje. Prema tipologiji gradnje procjena je da je zgrada građena oko 2005. godine.

S obzirom da nije utvrđena legalnost predmetne zgrade te da predmetna zgrada nije izgrađena u skladu sa prostornim planom tj. GUP-om grada Zagreba potrebno je ili ukloniti zgradu ili je rekonstruirati na način da zadovolji tražene uvjete prema trenutno aktualnoj prostorno planskoj dokumentaciji te se ishode potrebne dozvole za zadržavanje zgrade u prostoru.

U ovoj procjeni će se predvidjeti da je potrebno uklanjanje predmetne zgrade jer je mišljenje i procjena vještaka da je prilagođavanje postojeće zgrade aktualnoj prostorno planskoj dokumentaciji skuplje od uklanjanja i izgradnje nove zgrade koja će biti u skladu sa prostornim planovima.

Procjena troškova prikazana je shematski kroz tablicu u prilogu, a izrađena prema uputama u mjerama obnove – „Prvi program mjera obnove zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije“.

Informacija o načinu izračuna procijenjene vrijednosti nabave dana je u kunama, bez PDV-a.

NAMJENA ZGRADE	PROCJENA UPORABLJIVOSTI	OBNOVA KONSTRUKCIJE (prosjeak trošak kn po m <sup>2</sup> GBP)				CJELOVITA OBNOVA ZGRADE (prosjeak trošak kn po m <sup>2</sup> GBP)				RUŠENJE UNISTENJE ZGRAD E	IZGRADNJA ZAMJENSKE OBITELJSKE KUĆE (prosjeak trošak kn po m <sup>2</sup> GBP)
		razina 1	razina 2	razina 3	razina 4	razina 1	razina 2	razina 3	razina 4		
OBITELJSKE KUĆE		223,63	734,23	1.056,00	1.712,22						
			1.033,37	1.485,94	2.134,62						
				1.787,65	2.439,14						
	UNIŠTENJA									264,00	5.657,13
VIŠESTAMBENE ZGRADE, STAMBENOPOSLOVNE ZGRADE, POSLOVNE ZGRADE		324,34	1.512,45	2.745,59	3.144,23						
			1.598,57	2.956,79	3.393,13						
				3.349,22	3.574,16						
	UNIŠTENJA									264,00	
JAVNE ZGRADE						450,11	1.536,74	3.213,25	5.411,87		
							1.810,28	3.424,45	5.653,24		
								3.952,45	5.973,93		
	UNIŠTENJA									301,71	
BOLNICE, SKOLE I VRTIĆI, KULTURNO POUČESNI, SPORTSKI OBJEKTI						328,03	1.832,71	3.620,54	4.411,41		
							2.262,85	4.072,13	4.427,70		
								4.174,35	4.930,41		
	UNIŠTENJA									391,71	
<b>USLUGA</b>		<b>Najviša cijena usluge u odnosu na gore navedene vršne investicije (%)</b>									
PROJEKTIRANJE		5,40				5,40				1,50	
KONTROLA PROJEKTA		1,50				1,50				0,50	
TEHNIČKO - FINANCIJSKA KONTROLA PROJEKTA		0,40				0,40				0,25	
OPERATIVNA KOORDINACIJA		0,60				0,60				0,30	

nije primjenjivo, osim na zahtjev vlasnika suvlasnika

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU****STAMBENA ZGRADA****Gračanske dužice 4, Zagreb****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**List: **36**

Trošak uklanjanja će se procijeniti sukladno procjeni troška rušenja zgrade prema uputama u mjerama obnove zgrada oštećenih potresom što prikazuje najsvježiju procjenu troška uklanjanja zgrade. Prema predmetnoj tablici trošak uklanjanja predmetne zgrade iznosio bi 264,00 kn/m<sup>2</sup> GBP-a.

Prema tome procjena troška uklanjanja predmetne grade iznosio bi:

$$561,33 \times 264,00 = 148.191,12 \text{ kn}$$

## D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

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

Potencijalna vrijednost predmetne nekretnine sa uključenim troškom uklanjanja zgrade za koju nema dokaza legalnosti iznosi:

Opis		iznos [kn]
trošak uklanjanja - stambena zgrada	561,33 x 264,00	148.191,12 kn
poredbena metoda - vrijednost građ. zemljište		490.000,00 kn
	procjenjena vrijednost:	<b>341.808,88 kn</b>
tržišna vrijednost nekretnine	340.000,00 kn tj. 807,60 kn/m <sup>2</sup>	
	ili 45.000,00 € tj. 106,89 €/m <sup>2</sup>	

Prema čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, za iznose iznad 1.000.000,00 kn zaokružuje se na cijele deset tisućice.

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:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

**STAMBENA ZGRADA**

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **37**

## **E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE**

Nakon provedenog izračuna za nekretninu na adresi Gračanske Dužice 4, Zagreb, k.o. Gračani na k.č.br. 953, utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 30. rujna 2021. godine s ukupnom vrijednošću od

**340.000,00 kn**

**50% Ekoteks d.o.o. u stečaju (170.000,00 kn)**

**50% Muring d.o.o. u stečaju (170.000,00 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 građevinsko 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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

**STAMBENA ZGRADA**

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **38**

## **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 predočeni,
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:

**EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**

PREDMET PROCJENE:

**STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA:

**Gračanske dužice 4, Zagreb**

VJEŠTAČ:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-322-1/20

Datum: **rujan 2020.**List: **39****H. SAŽETAK**

<b>SAŽETAK</b>		
Naručitelj procjene:	EKOTEKS d.o.o. u stečaju	
Adresa nekretnine:	Gračanske dužice 4, 10 000 Zagreb	
Tip nekretnine:	Stambena zgrada	
Namjena nekretnine:	Stambena	
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	5997
	poduložak:	-
	zk. čestica, br.:	3524/3
	katastarska općina:	Remete
Katastar	posjedovni list, br:	3634
	k. čestica, br.:	953
	katastarska općina:	Gračani
Katnost zgrade:	Su+Pr+1K+Uv	
Površina zemljišta iz ZK [m <sup>2</sup> ]:	472,00	
Građevinska bruto površina zgrade [m <sup>2</sup> ]:	561,33	
Legalitet zgrade:	NE	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastra	NE	
Tvrtka procjenitelja:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.	
Procjenitelj:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.	
<b>Tržišna vrijednost nekretnine:</b>	<b>340.000,00 kn</b>	<b>45.000,00 €</b>