



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-323-2/20

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

VLASNIK: **EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**
Puškarićeva ulica 15, 10 250 Zagreb

PREDMET PROCJENE: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA: Kvintička ulica, Zagreb
na k.č. 957, k.o. Gračani

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 14. rujna 2020. godine iznosi:

32.500,00 kn

ili

4.300,00 €

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

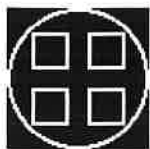
Ovaj se elaborat sastoji od 28 stranica s prilogima. Izrađen je u dva primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnosti

DIREKTOR: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, rujan 2020. godine





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

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 OBAVLJANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA – Quadriga Projekt d.o.o.
3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
 - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE–Neslužbena kopija
 - PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA–Neslužbena kopija
 - IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija
 - Fotodokumentacija

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.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

REPUBLICA HRVATSKA

JAVNI BILJEŽNIK

Đarija Bošnjak

Zagreb, Ivana Lučića 2a

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MS:

090854740

QIB:

68545327403

TYRTKA:

- | | | |
|---|--|---|
| 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. |
| 1 | German | QUADRIGA PROJEKT GmbH |

SJEDIŠTE/ADRESA:

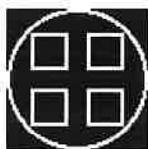
- 1 Velika Gorica (Grad Velika Gorica)
Dr. Jurja Dobrile 8

PRAVNÍ DĚLÍK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljavanje 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 sportsku-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:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

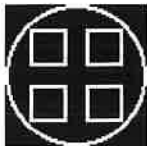
Datum: **rujan 2020.**List: **4**

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

IZVADAK IZ SUDBSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA**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 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 * - razanje, 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:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

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

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA**PREDMET POSLOVANJA:**

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

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- | | |
|---|--|
| 3 | TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743 |
| | Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2 |
| 1 | - jedini osnivač d.o.o. |

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- | | |
|---|--|
| 3 | TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743 |
| | Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2 |
| 1 | - direktor |
| 1 | - zastupa pojedinačno i samostalno |

TEMELJNI KAPITAL:

- | | |
|---|----------------|
| 1 | 20.000,00 kuna |
|---|----------------|

PRAVNI ODNOSI:**Osnivački akt:**

- | | |
|---|--|
| 1 | Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 31.07.2013. godine. |
| 2 | Izjava o osnivanju od dana 31.07.2013. godine Odlukom članova društva od dana 18.06.2015. godine mijenja se u čl. 3 djelatnosti društva, te se donosi potpuni tekst Društvenog ugovora od 18.06.2015. godine koji se dostavlja u zbirku isprava. |

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	09.04.19	2018	01.01.18 - 31.12.18	GFI-POD izvještaj

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE****k.č. 957, k.o. Gračani****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-323-2/20

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	28.08.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-15/18211-2	02.07.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-16/30425-1	05.09.2016	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	30.06.2014	elektronički upis
eu /	31.03.2015	elektronički upis
eu /	17.06.2015	elektronički upis
eu /	02.05.2016	elektronički upis
eu /	18.04.2017	elektronički upis
eu /	03.04.2018	elektronički upis
eu /	09.04.2019	elektronički upis

Pristojba: 10,00

Nagrada: 10,00

JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

Ia, javni bilježnik Darja Bošnjak, Zagreb, Ivana Lučića 2a,
teneljem 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 080964740, OIB 68545337483, Velika Gorica, Dr. Jurja
Dobrića 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 prijatelj
ANA BAKARIĆ



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

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. 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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

k.č. 957, k.o. Gračani

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

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 zapjeka 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:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.

TD: P-323-2/20

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.

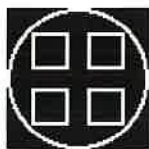
riješio je

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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE****k.č. 957, k.o. Gračani****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-323-2/20

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., tvertka 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.

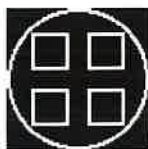
Predsjednik suda
Nikola Ramušćak

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:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **11**

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – neslužbena kopija – k.č. 3522/1



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-48416/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6158

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3522/1	VINOGRAD KRČ U DOLJU		20	73	
		UKUPNO:		20	73	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 EKOTEKS D.O.O., BOŽIDAREVIĆEVA BR. 7, ZAGREB	
3.1	Zaprimljeno 26.08.2009. broj Z-42829/09 Temeljem rješenja o ovrši posl. br. Ovr-1958/09 od 08. rujna 2009. g. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.3	Zaprimljeno 06.07.2006. broj Z-46997/06 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br.ES 343/06-1 solemniziran po javnom bilježniku Vesni Pučar pod posl.brojem OU-517/06 dana 24. travnja 2006. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine predlagatelja prema dužniku protustranci u iznosu od 10.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednost, i uvećano za redovne ugovorene kamate, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije naknade i troškove prisilne naplate bili sudske ili izvansudske prirode ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3A, RIJEKA	10.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA
2.			
2.1	Zabilježuje se da je glavna hipoteka u z.k.ul.10518 k.o.Remete		ZABILJEŽBA
3.			

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAČ:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE****k.č. 957, k.o. Gračani****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**List: **12****IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 335355, REMETE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6158

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 27.07.2006. broj Z-51788/06 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br.ES 662/06-1 od 27. srpnja 2006, koji je solemniziran po javnom bilježniku Mladenu Matoš, dana 27.srpnja 2006, broj OU-1124/2006, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja potraživanja Banke prema dužniku Ekoteks d.o.o., Zagreb, Božidarevićeva 7 u iznosu kunske protuvrijednosti 300.000,00 EUR po srednjem tečaju Banke na dan plaćanja uz ostale uvjete prema ugovoru za korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3A, RIJEKA	300.000,00 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 11.10.2006. broj Z-65351/06 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br.ES 840/06-1 od 06.10.2006. solemniziranog po javnom bilježniku Mladenu Matoš iz Zagreba, pod brojem OU-1402/2006 uknjižuje se pravo zalogu za iznos od CHF 370.000,00 u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke, uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske bilo izvansudske prirode - za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG BR. 3/A, RIJEKA	370.000,00 CHF	
5.			
5.1	Zaprimljeno 19.04.2007. broj Z-27752/07 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju ES-377/07-1 od 13.travnja 2007.g javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-9243/07 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 311.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti uz redovne ugovorene kamate, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A	311.000,00 EUR	
1. Na suvlasnički dio: I			
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. REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA	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:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **13**

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – neslužbena kopija – k.č. 957



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)**

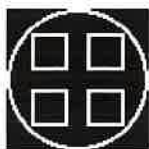
Posjedovni list: **3536**

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"EKOTEKS" D.O.O. ZA TRGOVINU, BOŽIDAREVIĆEVA ULICA 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	75592937137

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
		951/2	GRAČANSKE DUŽICE	60	6		
			ORANICA	60			
		951/4	GRAČANSKE DUŽICE	11	6		
			ORANICA	11			
		957	KVINTIČKA	73	6		
			VOČNJAK	73			
Ukupna površina katastarskih čestica				144			

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:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAČ:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **14**

IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija – k.č. 957

14. 09. 2020.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



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

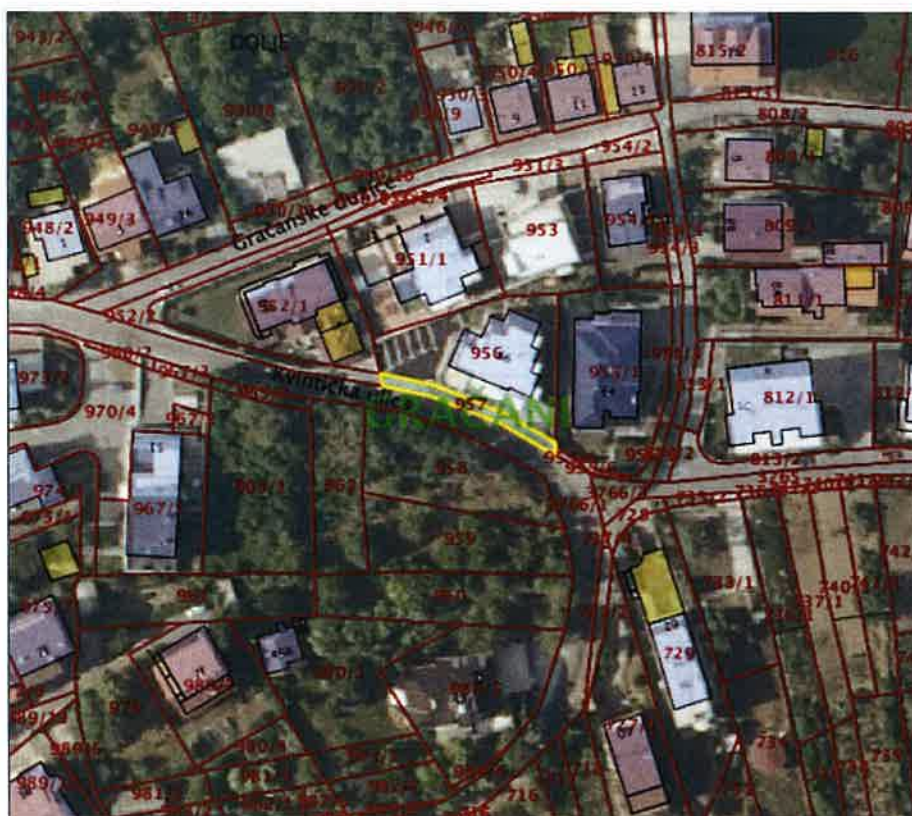
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GRAČANI. 335363
k.č. br.: 957

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:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **15**

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 građevinsko zemljište. Nekretnina se nalazi u naselju Gračani.

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
3522/1	6158	-	Remete	vinograd	73,00		957	Gračani	3536
UKUPNO:					73,00				

Predmet procjene je parcela k.č. 957, k.o. Gračani, veličine 73,00 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:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **16**

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 10.09.2020. godine
Datum vrednovanja: 14.09.2020. godine
Datum kakvoće: 14.09.2020. 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 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: Nema

Građevinska dozvola: Nema

Stanje u zemljišniku i katastru nisu usklađeni.

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

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:

Nekretnina je u naravi građevinsko zemljište stambene namjene. Zemljište je usko i dugačko, iskoristivo samo uz susjedna zemljišta na kojima su izgrađene zgrade. Teren je ravan. Zemljište je u visini prometnice, te ima direktan pristup s prometne površine.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

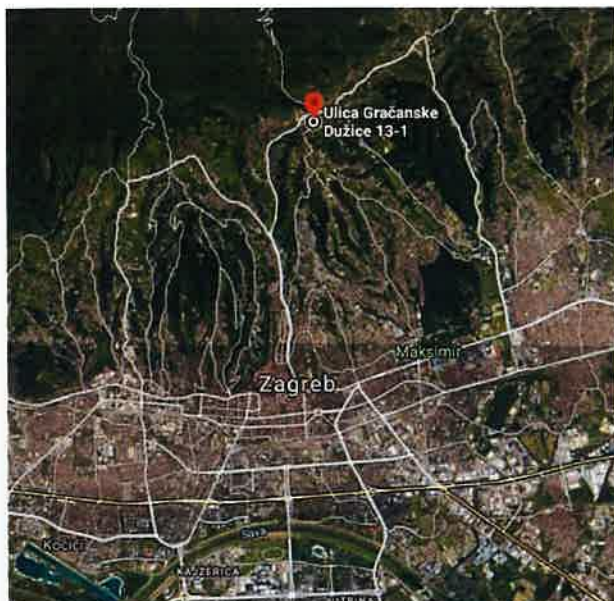
VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**

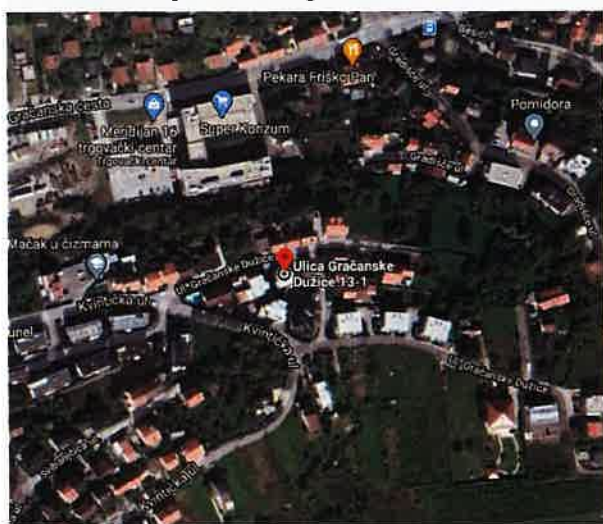
List: **17**



Slika 1.: Položaj unutar Zagreba¹



Slika 2.: Položaj unutar Remeta²



Slika 3.: Položaj u susjedstvu³

¹ <https://www.google.hr/maps/place/>

² <https://www.google.hr/maps/place/>

³ <https://www.google.hr/maps/place/>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **18**

Izvadak iz PP⁴ Grada Zagreba za predmetnu lokaciju – stambena namjena.

Legenda

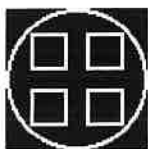
TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA - GUP GRADA ZAGREBA

S	STAMBENA NAMJENA
M	MJEŠOVITA NAMJENA
M1	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA
M2	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO POSLOVNA
D	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D1	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – UPRAVNA
D2	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – SOCIJALNA
D3	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – ZDRAVSTVENA
D4	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – PREDŠKOLSKA
D5	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – ŠKOLSKA
D6	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VISOKO UČILIŠTE I ZNANOSTI, TEHNOLOŠKI PARKOVI
D7	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – KULTURNA
D8	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VJERSKA
G	GOSPODARSKA NAMJENA



Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetno zemljište spada u 1. kategoriju zemljišta tj. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

⁴ GUP Zagreb (9/2016)



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **19**

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

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine” broj 114/15, 122/15),
- Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr,
- Prostorni plan Grada Zagreba (SGGZ 22/2017)
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

k.č. 957, k.o. Gračani

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **20**

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:

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

Okoliš i buka:

Nema utjecaja.

Stanje nekretnine:

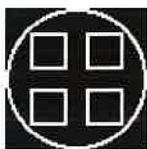
Zemljište je usko i dugačko, iskoristivo samo uz susjedna zemljišta na kojima su izgrađene zgrade. Teren je ravan.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

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.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **21**

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje RH

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

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

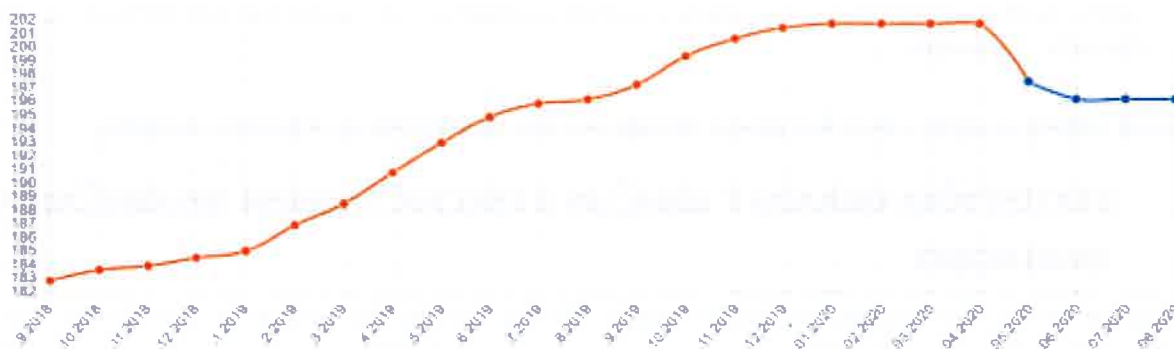
Tržište nekretnina

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

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

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

k.č. 957, k.o. Gračani

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **22**

D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom Elaboratu nalaza i mišljenja napravljena je poredbenom metodom za zemljište, sukladno članku 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 2

Nije korišten Privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni;

Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine” broj 107/07, 14/14, 144/12).

Izvor podataka br. 4

Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao glavna metoda procjene za određivanje vrijednosti zemljišta.

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 procjene vrijednosti nekretnina. 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 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.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Izvori:

prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

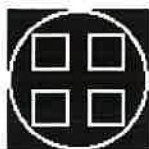
RB	ID ZKC	k.o.	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	VRSTA NEKRETNINE (u naravi-očevid)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	UKUPNA CIJENA KN	UKUPNA CIJENA €	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	1305351	Gračani	građ. zemljište	građ. zemljište	70,00	77.834,50	10.336,35	24.08.20.
2	1282206	Gračani	građ. zemljište	građ. zemljište	81,00	75.300,00	9.999,77	17.06.20.
3	1176778	Gračani	građ. zemljište	građ. zemljište	17,00	15.799,99	2.098,22	22.10.19.
4	1176771	Gračani	građ. zemljište	građ. zemljište	40,00	37.200,00	4.940,13	21.10.19.

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodana građevinska zemljišta⁵

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁶: 140,79

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

⁶ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE****k.č. 957, k.o. Gračani****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**List: **24**Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID PN (PU)	OPIS NEKRENTINE	POVRŠINA (m2)	CIJENA (kn/m2)	CIJENA (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	1305351	građ. zemljište	70,00	1.111,92	147,66	140,79	141,09	1,00	1.114,29	147,97
2	1282206	građ. zemljište	81,00	929,63	123,45	140,79	141,09	1,00	931,61	123,71
3	1176778	građ. zemljište	17,00	929,41	123,42	137,38	141,09	1,03	954,51	126,75
4	1176771	građ. zemljište	40,00	930,00	123,50	137,38	141,09	1,03	955,12	126,84

Statistička obrada i izračun:

građ. zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Gračanske dužice		1305351	1282206	1176778	1176771
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	---					
Površina (m2)	73,00		70,00	81,00	17,00	40,00
Cijena po m ²	---		1.114,29	931,61	954,51	955,12
Indikator vrijednosti kn/m2	988,88		1.114,29	931,61	954,51	955,12

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			125,41	-57,27	-34,37	-33,77
Odstupanje od prosjeka u postotku:			13%	-6%	-3%	-3%
Kvadrat odstupanja:			15727,23	3279,87	1181,43	1140,15
Standardno odstupanje:	73,02	7%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	146,04	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Arondacijske površine

Vrsta nesamostalne površine:	a) Bočno položene površine, odnosno druge površine pogodne za parkiranje
Koeficijent za proračunavanje:	0,45



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **25**

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

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

metoda procjene			iznos [kn]
poredbena metoda - građ. zemljište			32.500,00 kn
procjenjena vrijednost:			32.500,00 kn
tržišna vrijednost nekretnine	32.500,00 kn tj. 445,21 kn/m ²		
	ili		
	4.300,00 € tj. 58,90 €/m ²		

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **26**

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretnine na adresi Kvintička ulica, k.o. Gračani, na k.č.br. 957, utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 14. rujna 2020. godine s ukupnom vrijednošću od

32.500,00 kn

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/14) i to poredbenom metodom za zemljište na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. 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:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU

PREDMET PROCJENE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 957, k.o. Gračani

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**

List: **27**

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:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE****k.č. 957, k.o. Gračani****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-323-2/20

Datum: **rujan 2020.**List: **28****H. SAŽETAK**

SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	EKOTEKS d.o.o. u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Zagreb, 10000
	Naziv ulica i k.br.	Gračanske dužice
	Gradska četvrt	Gračani
	zemljopisne koordinate	
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište	
Namjena nekretnine:	Stambena	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	6158
	poduložak:	-
	zk. čestica, br.:	3522/1
	katastarska općina:	Remete
Katastar	posjedovni list, br:	3536
	k. čestica, br.:	957
	katastarska općina:	Gračani
Katnost:	-	
Pripadak:	-	
Površina zemljišta [m ²]:	73,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:	-	
tržišna vrijednost nekretnine:	32.500,00 kn	4.315,97 €
Legalitet:	-	
Odobrenje za građenje:	-	
Uporabna dozvola:	-	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	NE	
Godina završetka izgradnje:	-	
Godina adaptacije:	-	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.