



# QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-397\_2/23

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.- u stečaju**

Froudeova 1-3, 10 000 Zagreb

OIB: 93873909506

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO**

**OZNAKE PM 97**

LOKACIJA:

Ulica Dunjevac 15, 10 000 Zagreb

k.č. 545/36, k.o. Grad Zagreb

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 08. ožujka 2023. godine iznosi:

**15.300,00 €**

ili

**115.000,00 kn**

\*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 36 stranica sa priložima. 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 procjenu nekretnina

DIREKTOR:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, ožujak 2023. godine



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

NARUČITELJ:

CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97

LOKACIJA:

Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.

VJEŠTAK:

Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-397\_2/23

Datum: ožujak 2023.

List: 2

**SADRŽAJ:****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
  - Izvod iz posjedovnog lista – Neslužbena kopija
  - Izvadak iz katastarskog plana –Neslužbena verzija

**B. OPĆI PODACI**

---

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

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

---

- C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**
- C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)**
- C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)**
- 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 nekretnine
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

**E. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE**

---

**F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**

---

**G. IZJAVA VJEŠTAKA**

---

**H. SAŽETAK**

---

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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97  
Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.  
Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TD: **P-397\_2/23**Datum: **ožujak 2023.**List: **3**

## A. OPĆI DIO

### A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis  
Datum: 30.01.2023

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

**SUBJEKT UPISA**

MBS:

080864740

OIB:

68848337483

EUID:

HRSR.080864740

TVRTKA:

- 1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge
- 1 English QUADRIGA PROJECT Ltd. for civil engineering and services
- 1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH. Für Bauwirtschaft und Dienstleistung
- 1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
- 1 English QUADRIGA PROJECT Ltd.
- 1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Velika Gorica (Grad Velika Gorica)  
Ulica dr Jurja Dobrile 8

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 4 info@quadriga-projekt.hr

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - kupnja i prodaja robe
- 1 \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 \* - zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 \* - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 \* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 \* - djelatnost javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 \* - pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 \* - pružanje usluga smještaja
- 1 \* - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl. i opskrba tom hranom - catering
- 1 \* - ostale turističke usluge
- 1 \* - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti

Izrađeno: 2023-01-30 23:12:22  
Podaci od: 2023-01-30D004  
Stranica: 1 od 5

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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.**

VJEŠTAČ:

**Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **4**REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis  
Datum: 30.01.2023

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

## PREDMET POSLOVANJA:

- |     |   |
|-----|---|
| 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 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, glasbenih djela i glasbenih rukopisa, karata i atlasa, plakata, igraćih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari, putem knjigotiska, ofseta, fotografske, fleksografije, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva, strojeva za umnožavanje, računalnih pisača, fotokopiranja i termokopiranja |
| 1 * | - gospodarenje šumama   |
| 1 * | - proizvodnja šumskog reprodukcijeskog materijala   |
| 1 * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca   |
| 1 * | - stavljanje na tržište šumskog reprodukcijeskog 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  |

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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97  
Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.  
Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

List: **5**REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis  
Datum: 30.01.2023

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

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

- |     |  |
|-----|--|
| 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   |
| 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, israda 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 nekretnina  |
| 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<br>Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2 |
| 1 | - jedini osnivač d.o.o.   |

**OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:**

- |   |   |
|---|---|
| 3 | TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743<br>Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2 |
|---|---|

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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.  
Grad Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **6**REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis  
Datum: 30.01.2023

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

## OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 - direktor
- 1 - zastupa samostalno i pojedinačno

## TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

## Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva. Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

## 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	25.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

## EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 4 | * | - djelatnosti upravljanja projektom gradnje |
| 4 | * | - poslovi zaštite na radu                   |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite od buke           |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite okoliša           |

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
0004	Tt-21/32543-2	20.07.2021	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

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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.  
Grad Zagreb**List: **7**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis  
Datum: 30.01.2023

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	09.04.2019	elektronički upis
eu /	08.06.2020	elektronički upis
eu /	05.05.2021	elektronički upis
eu /	25.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 0.66 EUR naplaćena je elektroničkim putem.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:  
CN=sudreg, L=ZAGREB,  
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00jJp-KgBil-zglg0-reybW-Deiif  
Kontrolni broj: 9pE2D-FJbcW-7XzMz-KjnGf

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/) unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.



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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**

TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**

Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.**

VJEŠTAK:

**Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

List: **8**

## **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 NEKRETNINA, 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 nekretnina. 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:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**

TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**

Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.**

VJEŠTAK:

**Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

List: **9**

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:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**

TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**

Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.  
Grad Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

List: **10**

## **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:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.****Grad Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **11**

Zahtjev je osnovan.

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

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



Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

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

O tome obavijest:

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

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

NARUČITELJ: **CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**  
PREDMET PROCJENE: **GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**  
LOKACIJA: **Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.**  
VJEŠTAK: **Grad Zagreb**  
**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: **P-397\_2/23**  
Datum: **ožujak 2023.**  
List: **12**

**A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA**

➤ IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – stanje na dan 15. veljače 2023. godine

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

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 15.02.2023. 13:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 108751

Broj zadnjeg dnevnika: Z-49879/2022  
Aktivne plombe:

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA****IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)****POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 545/36 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 94, 97 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)****A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	545/36	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA DUNJEVAC BR. 15, 15A, 15B I 15C I DVORIŠTE STAMBENO POSLOVNA ZGRADA DUNJEVAC BR. 15, 15A, 15B I 15C DVORIŠTE			5830 2892 2938	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>5830</b>	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 18.09.2013. broj Z-42538/13  Zabilježuje se u smislu čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 90/11) da je za stambeno poslovnu zgradu Dunjevac br. 15, 15a, 15b i 15c, sagrađenu na zkčbr. 545/36 priložena pravomoćna uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I-361-05/13-01/99, ur.broj:251-13-22/108-13-6 od 02.kolovoza 2013.g. i pravomoćna uporabna dozvola istog upravnog tijela klasa: UP/I-361-05/12-01/231, ur.broj:251-13-22/108-12-8 od 31. prosinca 2012.g	ZABILJEŽBA

**B  
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
94.	Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-94) garažno parkirno mjesto oznake PM 94 u podrumu -2 objekta, površine 13,34 m2, u etažnom elaboratu označeno plavom bojom CELOX D.O.O. U STEČAJU, OIB: 93873909506, FROUDEOVA ULICA 1/3, 10000 ZAGREB	
94.3	Zaprimljeno 19.09.2022.g. pod brojem Z-49879/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-641/22-19 OD 19.09.2022, nad dužnikom CELOX d.o.o., Zagreb, Froudeova 1-3 (OIB: 93873909506).	na 94 (94.1), 97 (97.1)
97.	Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-97) garažno parkirno mjesto oznake PM 97 u podrumu -2 objekta, površine 13,34 m2, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom	

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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.**

VJEŠTAK:

**Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **13****IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 108751

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA****POSEBNI IZVADAK****B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>CELOX D.O.O. U STEČAJU, OIB: 93873909506, FROUDEOVA ULICA 1/3, 10000 ZAGREB</b>		
97.3	Zaprimljeno 19.09.2022.g. pod brojem Z-49879/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-641/22-19 OD 19.09.2022, nad dužnikom CELOX d.o.o., Zagreb, Froudeova 1-3 (OIB: 93873909506).	na 94 (94.1), 97 (97.1)

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>84. Na suvlasnički dio: 94 (7/10000)</b>			
84.1	Zaprimljeno 10.04.2020.g. pod brojem Z-16401/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINAMA PROTIVNIKA OSIGURANJA RADI OSIGURANJA TRAZBINE 09.04.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 KN (slovima:dvijestotisućakuna) uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema svim ostalim uvjetima iz ugovora, za korist: <b>KEDO D.O.O., OIB: 31707617036, ZAGREBAČKA CESTA 134, 10000 ZAGREB</b>	200.000,00 KN	vezano uz B 94 (94.1)
<b>85. Na suvlasnički dio: 97 (7/10000)</b>			
85.1	Zaprimljeno 10.04.2020.g. pod brojem Z-16401/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINAMA PROTIVNIKA OSIGURANJA RADI OSIGURANJA TRAZBINE 09.04.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 KN (slovima:dvijestotisućakuna) uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema svim ostalim uvjetima iz ugovora, za korist: <b>KEDO D.O.O., OIB: 31707617036, ZAGREBAČKA CESTA 134, 10000 ZAGREB</b>	200.000,00 KN	vezano uz B 97 (97.1)
<b>105. Na suvlasnički dio: 94 (7/10000)</b>			
105.1	Zaprimljeno 02.11.2021.g. pod brojem Z-57812/2021  ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.1 KIR-T-US-650/2021 29.10.2021		vezano uz B 94 (94.1)
<b>106. Na suvlasnički dio: 97 (7/10000)</b>			
106.1	Zaprimljeno 02.11.2021.g. pod brojem Z-57812/2021  ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.1 KIR-T-US-650/2021 29.10.2021		vezano uz B 97 (97.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.02.2023.

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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.**

VJEŠTAK:

**Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **14**

- IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA – DIO KOJI SE ODNOSI NA E-94 I E-97 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO) - Neslužbena verzija, stanje na dan 15. veljače 2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTARI I  
GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 15.02.2023. 13:39

**IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA**Katastarska općina: **ČRNOMEREC (Mbr. 335266)**

Posjedovni list: 3358

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
8	10/10000	PRAVA FORTUNA D.O.O., RADNIČKA CESTA 45, 10450 JASTREBARSKO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	36044535281
25	7/10000	HALJEVO D.O.O., ZAGREB, ROBERTA FRANGEŠA MIHANOVIĆA 9 (VLASNIK)	1/1	02617893847
72	9/10000	HALJEVO D.O.O., ZAGREB, ROBERTA FRANGEŠA MIHANOVIĆA 9 (VLASNIK)	1/1	02617893847
75	6/10000	BOHALL PETRA, SOKOLOVAC 10D, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	34422076629
81	7/10000	BIŽIĆ DANIJEL, DUNJEVAC 15 C, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	48907951460
98	7/10000	LUKORAN D.O.O., ZAGREB, ZVONIGRADSKA BR. 43/A (VLASNIK)	1/1	17094873431
105	7/10000	GRAD ZAGREB, (VLASNIK)	1/1	61817894937
113	8/10000	POTOČNIK SONJA, PRERADOVIĆEVA BR.42, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	12818571798
114	7/10000	STANIČIĆ SINIŠA, BIJENIK BR. 36 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	19240489412
124	13/10000	PEPIĆ NIKŠA, DUNJEVAC 15C, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	55459749799
140	16/10000	GLAVAŠ TEA, ZAGREB, GOMBOŠEVA 8 (VLASNIK)	1/2	35929068006
		GLAVAŠ ZLATKO, ZAGREB, GOMBOŠEVA 8 (VLASNIK)	1/2	05710597051
193	107/10000	KRPAN KREŠIMIR, ZAGREB, KUSTOŠIJANSKA 175A (VLASNIK)	1/2	99382264689
		KRPAN MIRA, ZAGREB, KUSTOŠIJANSKA 175A (VLASNIK)	1/2	91914653022
199	83/10000	PEPIĆ NIKŠA, DUNJEVAC 15C, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	55459749799
206	154/10000	MESIĆ TOMISLAV, CANKAROVA BR. 3, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	23069303865
		ŠIMUNIĆ MESIĆ LIDIJA, CANKAROVA 3, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	90835151606

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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.**

VJEŠTAK:

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

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
154	84/10000	ŠUŠNJAR IVAN, ČULINEČKA CESTA 52, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	58521778913
		ŠUŠNJAR IVAN, ČULINEČKA CESTA 52, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	58521778913
		ŠUŠNJAR SANJA, ČULINEČKA CESTA 52, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	31095315192
		ŠUŠNJAR SANJA, ČULINEČKA CESTA 52, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	31095315192
161	124/10000	NOVOSEL MARA, GAJEVA 18, KAŠTEL STARI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	45552691602
185	91/10000	KLANCIR TINO, LOVREČANSKA CESTA 14, ZLATAR-BISTRICA 49247 ZLATAR BISTRICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	66392020126
204	153/10000	BILIĆ TOMISLAV, VLAŠKA ULICA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	76562871250
210	208/10000	SLIVNJAK MAJA, ŠIBENIK, ZABLAČE, OBALA PALIH BORACA 114 (VLASNIK)	1/2	88133014625
		SLIVNJAK MAJA, OBALA PALIH BORACA 114, 22000 ŠIBENIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	88133014625
94	7/10000	CELOX D.O.O., FROUDEOVA ULICA 1/3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	93873909506
111	7/10000	JUKIĆ GORAN, DUNJEVAC 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	21350706170
		BAŠIĆ KSENJA, DUNJEVAC 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	11260299658
116	7/10000	KARDUM MATKO, DUNJEVAC 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	66551423939
		ANIĆ KARDUM ANDREA, DUNJEVAC 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	46123533029
119	14/10000	BILIĆ TOMISLAV, VLAŠKA ULICA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	76562871250
120	7/10000	BILIĆ TOMISLAV, VLAŠKA ULICA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	76562871250
127	14/10000	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
5	7/10000	PRAVA FORTUNA D.O.O., RADNIČKA CESTA 45, 10450 JASTREBARSKO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	36044535281
10	11/10000	GRAD ZAGREB, (VLASNIK)	1/1	61817894937
23	7/10000	DRAŽIĆ VLADO, DUNJEVAC 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	96918093212
43	7/10000	PRAVA FORTUNA D.O.O., RADNIČKA CESTA 45, 10450 JASTREBARSKO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	36044535281
56	7/10000	PRAVA FORTUNA D.O.O., RADNIČKA CESTA 45, 10450 JASTREBARSKO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	36044535281
68	7/10000	PRAVA FORTUNA D.O.O., RADNIČKA CESTA 45, 10450 JASTREBARSKO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	36044535281

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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.**

VJEŠTAK:

**Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **16**

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
184	81/10000	ŠEF DAVORIN, ZAGREB, DUNJEVAC 15A (VLASNIK)	1/1	77878068879
200	93/10000	PERKOV DRAŽEN, ZAGREB, ZATIŠJE 8 E (VLASNIK)	1/2	61963336323
		SENČAR PERKOV VLADIMIRA, ZAGREB, ZATIŠJE 8 E (VLASNIK)	1/2	59622558251
203	143/10000	JUKIĆ GORAN, DONJE VRAPČE BR. 35, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	21350706170
		BAŠIĆ KSENJA, DONJE VRAPČE BR. 35, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	11260299658
129	7/10000	ŠIMUNEC IVICA, ULICA KNEZA BRANIMIRA 3, 10450 JASTREBARSKO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	25109751413
7	8/10000	BARIĆ SAŠA, ZAGREB, GOLJAČKI OGRANAK 3/1 (VLASNIK)	1/1	45373880734
15	7/10000	ŠTIGLIĆ NENAD, MAŽURANIĆEVA 41, 10430 SAMOBOR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	87102441417
148	84/10000	ŠALER IVA, BLEIWEISOVA ULICA 27, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	03143966492
151	61/10000	NIVETO D.O.O., ŠUŠKOVIĆI 76, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	46572491389
28	7/10000	ČORLUKA BLAŽENKO, DUNJEVAC 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	71699511568
162	142/10000	MODERAN KVADRAT D.O.O., DUNJEVAC 15 C, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	98755865071
173	129/10000	MRAZOVAC DANJELA, PANTOVČAK 63, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	54728551676
		ZIMAK ZORAN, SREŠOV KLANAC 34, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	32297925847
47	8/10000	KOZJAK PETAR, DUNJEVAC 15C, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	81585201603
183	97/10000	HAVRDA TENA, DUNJEVAC 15C, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	31216016369
192	91/10000	SEVER ROMAN, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 30, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	27922269760
90	7/10000	MANDIĆ IVANA, ZATIŠJE 8G, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	61069548836
97	7/10000	CELOX D.O.O., FROUDEOVA ULICA 1/3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	93873909506

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1512/1	DUNJEVAC	5830	17		
			STAMBENO POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Dunjevac 15B, 15A, 15C, 15	2892			
			DVORIŠTE	2938			
Ukupna površina katastarskih čestica				5830			



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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.**

VJEŠTAK:

**Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **18**

## 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 garažno parkirno mjesto oznake PM 97 u podrumu -2 etaže objekta. Nekretnina se nalazi na adresi Ulica Dunjevac 15 u Zagrebu.

Izvadak iz zemljišne knjige						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
545/36	108751	94, 97	Grad Zagreb	Stambeno poslovna zgrada Dunjevac br. 15, 15A, 15B, 15C i dvorište			1512/1	Črnomerec	3358
				Etažno vlasništvo (E-97) garažno parkirno mjesto oznake PM 97 u podrumu -2 objekta	13,34				
<b>UKUPNO:</b>					<b>13,34</b>				

#### 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:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.  
Grad Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **19****B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK**

<b>Datum provedbe očevida:</b>	06.02.2023. godine
<b>Datum vrednovanja:</b>	08.03.2023. godine
<b>Datum kakvoće:</b>	08.03.2023. godine
<b>Zadatak:</b>	Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

**B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI****Dokumentacija:**

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – stanje na dan 15. veljače 2023. godine
- IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA – DIO KOJI SE ODNOSI NA E-94 I E-97 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO) - Neslužbena verzija, stanje na dan 15. veljače 2023. godine
- IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA –Neslužbena verzija, stanje na dan 15. veljače 2023. godine

**Projektna dokumentacija: nije predočena****Građevinska dozvola: nije predočena (Građevinska dozvola evidentirana je u ISPU)****Uporabna dozvola: nije predočena (Uporabna dozvola evidentirana je u ISPU)**

Stanja u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađena.

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.

Parkiranje je riješeno parkirno-garažnim mjestima na etažama -1 i -2.

**POLOŽAJNA OBILJEŽJA:**

Dobra lokacija. Nekretnina se nalazi u Zagrebu u gradskoj četvrti Črnomerec. Područje četvrti Črnomerec izduženo je u smjeru sjever-jug, pretežnim dijelom na obroncima Medvednice. Nalazi se na sjeverozapadnom dijelu grada Zagreba. Najgušće je naseljen južni dio četvrti koji je posve urbaniziran i pripada prostoru šireg središta grada Zagreba. Nekretnina se nalazi u blizini glavnih prometnica te tramvajske i autobusne mreže. U blizini se nalaze svi bitni infrastrukturni objekti (škola, vrtić, trgovine, visokoškolske ustanove, bolnica i sl.).

**DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:**

Nekretnina u naravi predstavlja garažno parkirno mjesto oznake PM 97 površine 13,34 m<sup>2</sup> u podrumu -2 stambeno-poslove zgrade.



## QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o. Grad Zagreb**

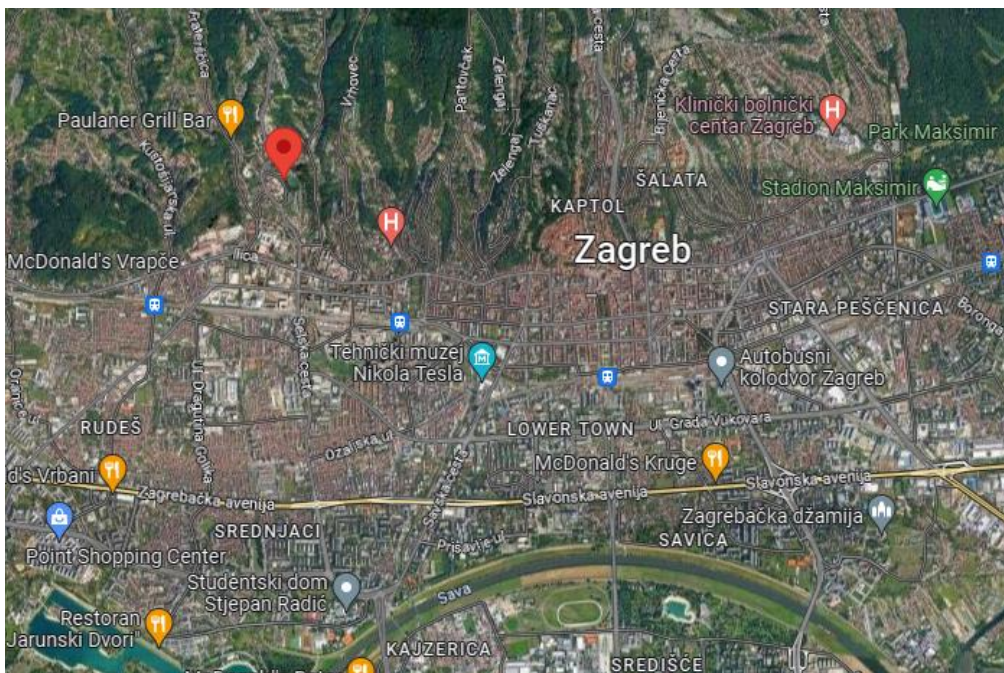
VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

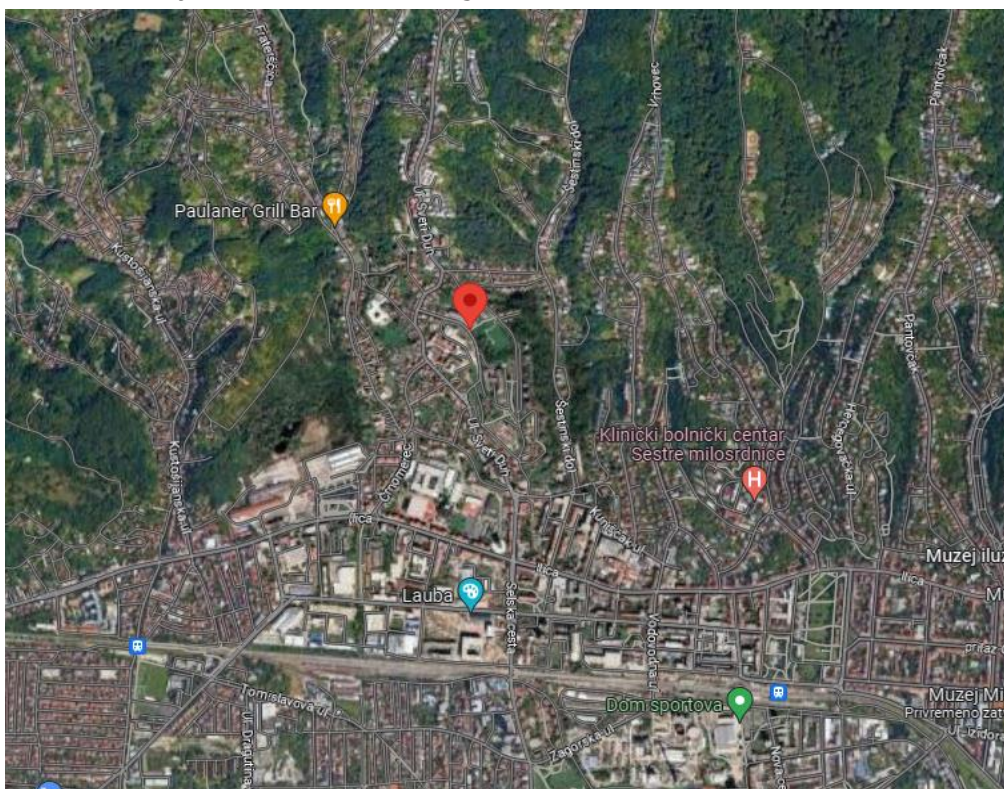
TD: **P-397\_2/23**

Datum: **ožujak 2023.**

List: **20**



Slika 1.: Položaj u odnosu na centar Zagreba<sup>1</sup>



Slika 2.: Položaj unutar gradske četvrti Čnomerec<sup>2</sup>

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

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



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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.  
Grad Zagreb**

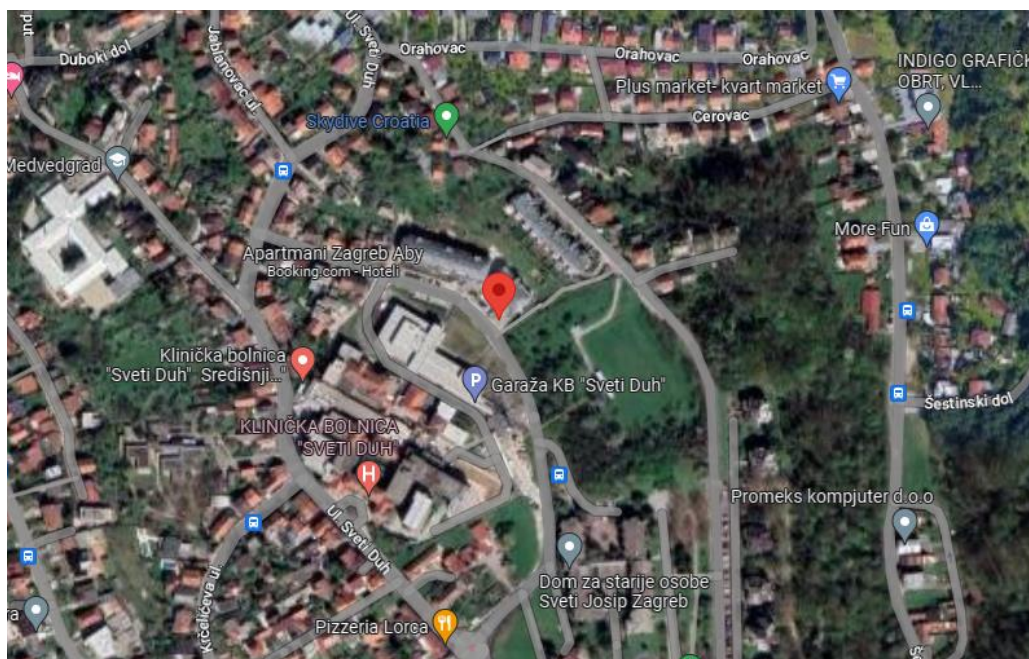
VJEŠTAČ:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: **P-397\_2/23**

Datum: **ožujak 2023.**

List: **21**



Slika 3.: Položaj unutar gradske četvrti Čnomerec <sup>3</sup>

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

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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.  
Grad Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **22**

## **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>



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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**

TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**

Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.**

**Grad Zagreb**

List: **23**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

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

### **C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**

Popis dokumentacije dosavliene na uvid od naručitelja:

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – stanje na dan 15. veljače 2023. godine
- IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA – DIO KOJI SE ODNOSI NA E-94 I E-97 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO) - Neslužbena verzija, stanje na dan 15. veljače 2023. godine
- IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA –Neslužbena verzija, stanje na dan 15. veljače 2023. godine

Zatečeno stanje:

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 06. veljače 2023. godine.

Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.

Parkirno – garažna mjesta su priključena na infrastrukturu električne energije (rasvjeta) i odvodnje

Okoliš i buka:

Tijekom očevida na lokaciji nisu uočeni izvori buke. Na lokaciji nisu primijećena zagađenja zraka.

Stanje nekretnine:

Parkirno – garažna mjesta su uređena i trenutno se koriste.

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

Nekretnina se nalazi u Zagrebu, gradskoj četvrti Črnomerec. Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske te administrativno, gospodarsko, znanstveno i kulturno središte Republike Hrvatske i Zagrebačke županije. Nalazi se na raskrižju važnih cestovnih i željezničkih pravaca kojima se povezuje središnja Hrvatska sa Slavonijom te Dalmacijom i Istrom, a međunarodno je povezan preko međunarodne zračne luke Franjo Tuđman. Područje Grada Zagreba ima 769.944 stanovnika (popis 2021.).

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

Nekretnina se nalazi u Zagrebu u gradskoj četvrti Črnomerc. Zgrada se nalazi u blizini glavnih prometnica te tramvajske i autobusne mreže. U blizini se nalaze svi bitni infrastrukturni objekti (škola, vrtić, trgovine, visokoškolske ustanove, bolnice i sl.).

---

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

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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97  
Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.  
Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TD: **P-397\_2/23**Datum: **ožujak 2023.**List: **24****C.4. GRAĐEVINA****C.4.1. Osnovni podaci o građevini****TEHNIČKI OPIS**

Godina gradnje:	2012.
Godina adaptacije:	
Katnost građevine:	2Po+Pr+4K
Namjena po etažama:	poslovna+stambena (predmet procjene garažno parkirna mjesta)
Uporaba građevine:	građevina se koristi
Pripadak:	--

**Konstrukcija zgrade**

Temelji:	armirani beton
Nosiva konstrukcija:	armirani beton
Međukatna konstrukcija:	armirani beton
Krovište:	ravni krov
Pokrov:	lim
Pregradni zidovi:	opeka
Pročelja:	ETIC sustav, ventilirana fasada
Limarija:	pocinčana, plastificirana
Vanjska stolarija:	aluminijaska

**Interijeri**

Podovi:	beton, zaštitni premaz
Zidovi:	gletani, bojani
Stropovi:	gletani, bojani
Unutarnja stolarija:	--

**Instalacije**

Niskonaponska elektromreža:	Da
Vodoopskrba:	
Odvodnja:	Da
Plin:	
Toplovod:	
Telefon:	
Klimatizacija:	
Protupožarni sustav:	
Protuprovalni sustav:	

**Napomene:**



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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečajju, Froudeova 1-3, Zagreb**

TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**

Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.**

**Grad Zagreb**

List: **25**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**



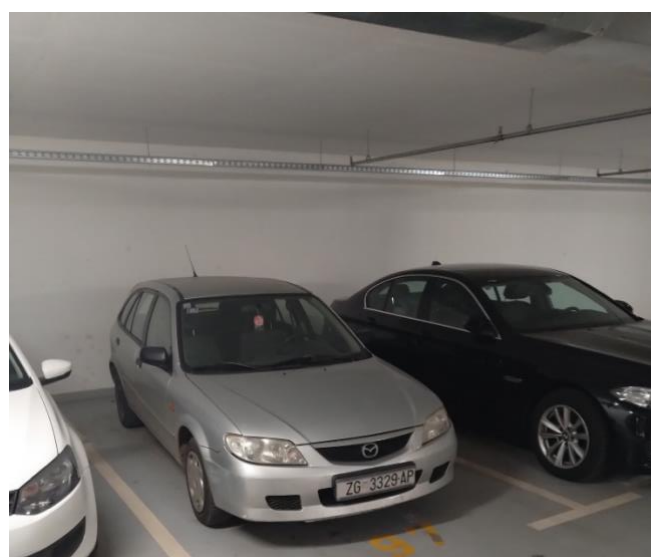
*Slika 1.* Vanjski izgled zgrade



*Slika 2.* Ulaz u garažu



*Slika 3.* Ulaz u garažu



*Slika 4.* Garažno parkirno mjesto



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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.**

VJEŠTAK:

**Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: **P-397\_2/23**

Datum: **ožujak 2023.**

List: **26**



*Slika 5.* Garažno parkirno mjesto



*Slika 6.* Garažno parkirno mjesto



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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.  
Grad Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: **P-397\_2/23**

Datum: **ožujak 2023.**

List: **27**

## C.4.2. Osnovna obilježja građevine

Prikaz površine nekretnine:

Opis	NETO P [m <sup>2</sup> ]	koeficijent	Površina korisna [m <sup>2</sup> ]
Garažno parkirno mjesto oznake PM 97 u podrumu -2 objekta	13,34	1,00	13,34
<b>Sveukupno</b>	<b>13,34</b>		<b>13,34</b>



## QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb

TD: P-397\_2/23

PREDMET PROCJENE:

GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97

Datum: ožujak 2023.

LOKACIJA:

Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.  
Grad Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

List: 28

# D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

## D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

### Kretanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina

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

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

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

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

### BN Komentar 06.12.2022. <sup>5</sup>

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

<sup>5</sup> BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina



## QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97

LOKACIJA:

Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.

VJEŠTAK:

Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-397\_2/23

Datum: ožujak 2023.

List: 29

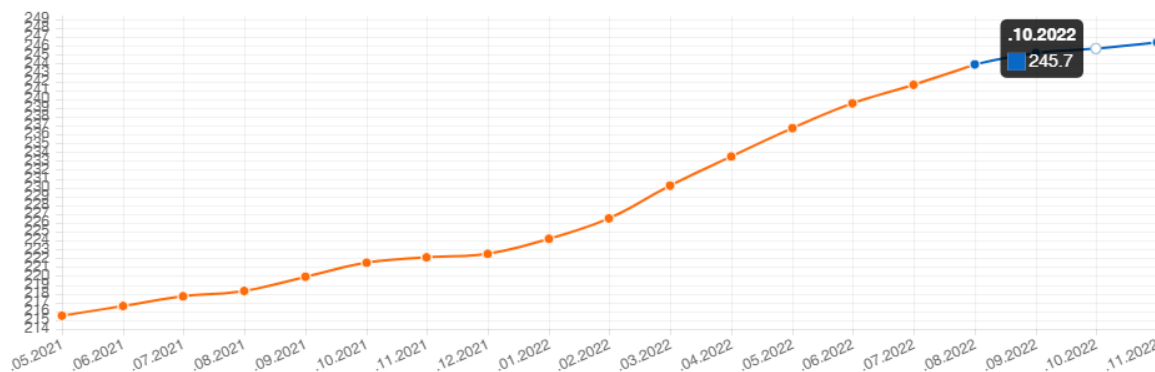
I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

### BN Index

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

### BN Index

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



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

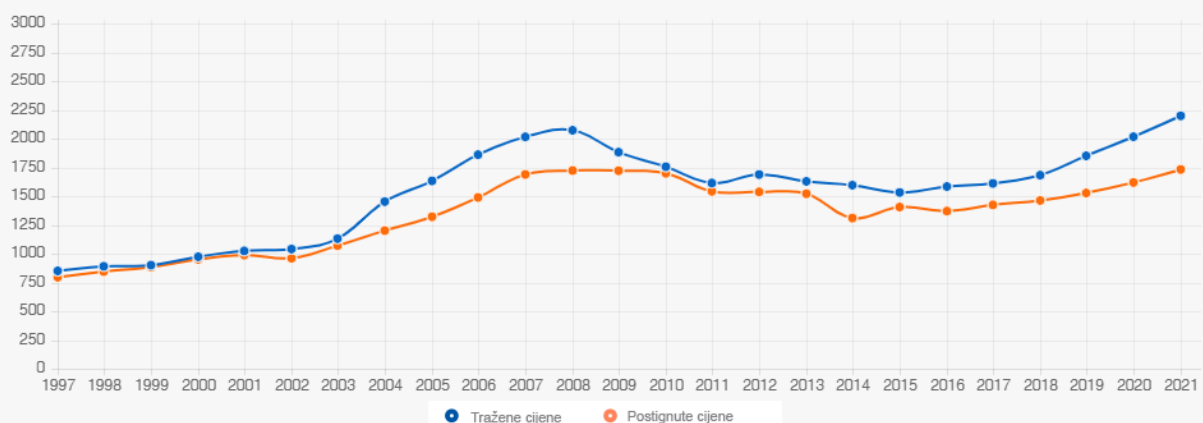
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

### Tražene i postignute cijene

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





## QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb

TD: P-397\_2/23

PREDMET PROCJENE:

GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97

Datum: ožujak 2023.

LOKACIJA:

Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.

Grad Zagreb

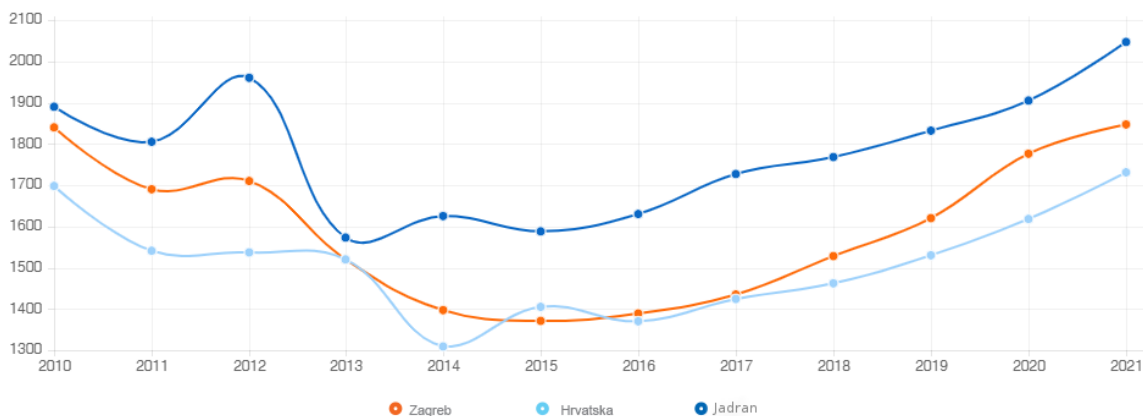
VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

List: 30

### Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



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

## D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

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

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

#### Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

#### Izvor podataka br. 2

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

#### Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 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 parkirno – garažnog mjesta.

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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.  
Grad Zagreb**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **31**

### **D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH 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 jer je predmetna nekretnina izvedena u sklopu veće cjeline (građevine) s kojom čini cjelinu. 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.

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

NARUČITELJ:

CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97

LOKACIJA:

Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.  
Grad Zagreb

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-397\_2/23

Datum: ožujak 2023.

List: 32

**D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE****D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine**

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 €	CJENOVNI BLOK	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	1747217	čnomerec	Parkirno-garažno mjesto	Parkirno-garažno mjesto	12,52	12.000,00	Baruna Filipovića-Grada Mainza	19.09.22.
2	1731895	čnomerec	Parkirno-garažno mjesto	Parkirno-garažno mjesto	16,57	17.014,33	Baruna Filipovića-Grada Mainza	19.07.22.
3	1677032	Čnomerec	Parkirno-garažno mjesto	Parkirno-garažno mjesto	13,72	17.150,00	Baruna Filipovića-Grada Mainza	02.05.22.
4	1620189	čnomerec	Parkirno-garažno mjesto	Parkirno-garažno mjesto	12,86	16.075,00	Baruna Filipovića-Grada Mainza	03.03.22.

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodana parkirno-garažna mjesta<sup>6</sup>

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje<sup>7</sup>: 182,31

Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID ZKC	OPIS NEKRETNINE	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	1747217	Parkirno-garažno mjesto	12,52	958,47	182,31	182,31	1,00	958,47
2	1731895	Parkirno-garažno mjesto	16,57	1026,82	182,31	182,31	1,00	1.026,82
3	1677032	Parkirno-garažno mjesto	13,72	1250,00	175,12	182,31	1,04	1.301,32
4	1620189	Parkirno-garažno mjesto	12,86	1250,00	175,12	182,31	1,04	1.301,32

<sup>6</sup> Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

<sup>7</sup> Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97  
Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.  
Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TD: **P-397\_2/23**Datum: **ožujak 2023.**List: **33**Statistička obrada i izračun:

parkirno - garažno mjesto	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Dunjevac 15		1747217	1731895	1677032	1620189
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>						
Međuvremenski izjednačena cijena	--					
Površina (m <sup>2</sup> )	<b>13,34</b>		12,52	16,57	13,72	12,86
Cijena po m <sup>2</sup>	--		958,47	1.026,82	1.301,32	1.301,32
Indikator vrijednosti €/m <sup>2</sup>	<b>1.146,98</b>		958,47	1.026,82	1.301,32	1.301,32
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>						
Odstupanje od prosjeka:			-188,51	-120,16	154,34	154,34
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-16%	-10%	13%	13%
Kvadrat odstupanja:			35537,33	14439,26	23820,36	23820,36
Standardno odstupanje:	156,22	14%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	312,44	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

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

NARUČITELJ:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**TD: **P-397\_2/23**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, k.č.br. 545/36 k.o.**

VJEŠTAK:

**Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **34****D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

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

metoda procjene		iznos [kn]
poredbena metoda - parkirno-garažno mjesto		15.300,00 €
procjenjena vrijednost:		15.300,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	15.300,00 € tj. 1.146,93 € €/m <sup>2</sup>	
	ili 115.000,00 kn tj. 8.620,69 kn/m <sup>2</sup>	

Prema čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, za iznose od 100.000,00 do 1.000.000,00 kn zaokružuje se na cijele tisućice.

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

**E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE**

Nakon provedenog izračuna za nekretninu koja predstavlja garažno parkirno mjesto oznake PM 97 u podrumu stambeno-poslovne zgrade na adresi Ulica Dunjevac 15, Zagreb, na k.č.br. 545/36 k.o. Grad Zagreb, utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 08. ožujka 2023. godine s ukupnom vrijednošću od

**15.300,00 €**

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 stambeni prostor na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzete pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno stanovi 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:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97  
Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.  
Grad Zagreb**

LOKACIJA:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

VJEŠTAK:

TD: **P-397\_2/23**Datum: **ožujak 2023.**List: **35**

## **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:

**CELOX d.o.o.-u stečaju, Froudeova 1-3, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PM 97**

LOKACIJA:

**Ulica Dunjevac 15, Zagreb, kč.br. 545/36 k.o.**

VJEŠTAK:

**Grad Zagreb  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TD: **P-397\_2/23**Datum: **ožujak 2023.**List: **36****H. SAŽETAK**

<b>SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA</b>		
Naručitelj procjene:	<b>CELOX d.o.o. u stečaju Froudeova ulica 1-3 Zagreb</b>	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Zagreb, 10 000
	Naziv ulica i k.br.	Dunjevac 15
	Gradska četvrt	Črnomerec
	zemljopisne koordinate	45°49'16.1"N 15°56'24.5"E
Tip nekretnine:	Garažno mjesto	
Namjena nekretnine:	Stambeno-poslovna	
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	108751
	poduložak:	94, 97
	zk. čestica, br.:	545/36
	katastarska općina:	Grad Zagreb
Katastar	posjedovni list, br:	3358
	k. čestica, br.:	1512/1
	katastarska općina:	Črnomerec
Katnost:	2Po+Pr+4K	
Pripadak:	--	
Površina iz ZK [m <sup>2</sup> ]:	13,34	
Površina korisne vrijednosti prostora [m <sup>2</sup> ]:	13,34	
<b>tržišna vrijednost nekretnine:</b>	<b>15.300,00 €</b>	<b>115.000,00 kn</b>
Legalitet:	Nije priloženo	
Odobrenje za građenje:	Nije priloženo (građevinska dozvola evidentirana je u ISPU)	
Uporabna dozvola:	Nije priloženo (uporabna dozvola evidentirana je u ISPU)	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	NE	
Godina završetka izgradnje:	2012.	
Godina adaptacije:		
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.