



# QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-396-1/23

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d. – u stečaju**

Baštijanova 52A, 10 000 Zagreb

OIB: 67215092378

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL BROJ E-71 NA ETAŽI -2  
IMPORTANNE CENTRA**

LOKACIJA:

zapadni dio objekta Importanne centar,  
Trg A.Starčevića bb, 10 000 Zagreb  
ispod k.č.2491,2949,2950 i 2951, k.o.Centar

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 24. veljače 2023. godine iznosi:

**40.900,00 €**

ili

**308.000,00 kn.**

\*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 37 stranica sa prilogima. Izrađen je u dva primjeraka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO:

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

DIREKTOR:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, veljača 2023. godine



Quadriga Projekt d.o.o. , za građevinarstvo i usluge

Dr. J. Dobrile 8, HR-10410 Velika Gorica; e-mail: info@quadriga-projekt.hr; web: www.quadriga-projekt.hr; OIB: 68545337483; IBAN: HR9323600001102370328,

Upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu MBS: 080864740; Temeljni kapital: 20.000,00 kn uplaćen u cijelosti; Član Uprave: Tomislav Radman

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **2****S A D R Ž A J :****A. OPĆI DIO**

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

Stranica: 1 od 5

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**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 sa 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, igradih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe sa 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 bošićnih drvaca   |
| 1 | * | - stavljanje na tržište šumskog reprodukcijanskog materijala  |
| 1 | * | - djelatnost maloprodaje, veleprodaje, uzgoja, prerade i/ili skladištenja ribe i drugih morskih organizama  |
| 1 | * | - djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama  |
| 1 | * | - djelatnost gospodarskog ribolova  |
| 1 | * | - proizvodnja metala  |
| 1 | * | - proizvodnja gotovih metalnih proizvoda, osim strojeva i opreme, djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina  |
| 1 | * | - rezanje, oblikovanje i obrada kamena  |
| 1 | * | - proizvodnja vatrostalnih proizvoda  |
| 1 | * | - proizvodnja proizvoda od gline sa građevinarstvo  |
| 1 | * | - proizvodnja cementa, vapna i gipsa  |

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**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 reproduksijskog 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        |
|   | 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 |

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

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 ismjenama 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

Israđeno: 2023-01-30 23:12:22  
Podaci od: 2023-01-30D004  
Stranica: 4 od 5

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **7**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 /	26.04.2022	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-7XzMs-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:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: **P-396-1/23**

Datum: **veljača 2023.**

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 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:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**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:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

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:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**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:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **12****A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA**

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – stanje na dan 25. siječanj 2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 25.01.2023. 11:43

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-67932/2022  
Aktivne plombe:**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 24275

VIŠE ZK TIJELA

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)****POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 293  
ZK TIJELA: II (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)****A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
II						
dio građevine "poslovnog i trgovačkog kompleksa podhodnik - Esplanade s podzemnom garažom uključujući komunalne instalacije i priključke unutar zone obuhvata kompleksa pothodnik - Esplanade"						

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>ZK tijelo II</b>		
Zaprimljeno 18.11.2011. broj Z-56201/11		
1.1	Zabilježuje se da je za dio građevine "poslovnog i trgovačkog kompleksa podhodnik - Esplanade s podzemnom garažom uključujući komunalne instalacije i priključke unutar zone obuhvata kompleksa pothodnik - Esplanade" priloženo uvjerenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: 361-05/08-004/455 ur. br. 251-13-22/001-08-3 od 02. lipnja 2008. g. koja isprava je uložena u ovisnu zbirku isprava pod posl. br. Z-39723/08.	ZABILJEŽBA

**B  
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>ZK tijelo II - 282. Suvlasnički dio: 18,6/19651,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-282)</b>		
lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 49, površine 18,60 čm.		
<b>MAGMA D.D., BAŠTIJANOVA BR. 52A, ZAGREB</b>		
282.10 Zaprimljeno 19.10.2022.g. pod brojem Z-55880/2022		
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-2464/2022-36 19.10.2022, nad dužnikom Magma d.d., Zagreb, Baštijanova 52A (OIB: 67215092378).		
<b>ZK tijelo II - 283. Suvlasnički dio: 29,2/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-283)</b>		
lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 50, površine 29,20 čm.		
<b>MAGMA D.D., BAŠTIJANOVA BR. 52A, ZAGREB</b>		



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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

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

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 24275

VIŠE ZK TIJELA

**POSEBNI IZVADAK****B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
283.10	Zaprimljeno 19.10.2022.g. pod brojem Z-55880/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-2464/2022-36 19.10.2022, nad dužnikom Magma d.d., Zagreb, Baštijanova 52A (OIB: 67215092378).	
<b>ZK tijelo II - 284. Suvlasnički dio: 21,2/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-284)</b> <b>lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 51, površine 21,20 čm.</b> <b>MAGMA D.D., BAŠTIJANOVA BR. 52A, ZAGREB</b>		
284.10	Zaprimljeno 19.10.2022.g. pod brojem Z-55880/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-2464/2022-36 19.10.2022, nad dužnikom Magma d.d., Zagreb, Baštijanova 52A (OIB: 67215092378).	
<b>ZK tijelo II - 285. Suvlasnički dio: 25,3/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-285)</b> <b>lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 52, površine 25,30 čm.</b> <b>MAGMA D.D., BAŠTIJANOVA BR. 52A, ZAGREB</b>		
285.10	Zaprimljeno 19.10.2022.g. pod brojem Z-55880/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-2464/2022-36 19.10.2022, nad dužnikom Magma d.d., Zagreb, Baštijanova 52A (OIB: 67215092378).	
<b>ZK tijelo II - 286. Suvlasnički dio: 24,5/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-286)</b> <b>lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 53, površine 24,50 čm.</b> <b>MAGMA D.D., BAŠTIJANOVA BR. 52A, ZAGREB</b>		
286.10	Zaprimljeno 19.10.2022.g. pod brojem Z-55880/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-2464/2022-36 19.10.2022, nad dužnikom Magma d.d., Zagreb, Baštijanova 52A (OIB: 67215092378).	
<b>ZK tijelo II - 287. Suvlasnički dio: 24,5/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-287)</b> <b>lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 54, površine 24,50 čm.</b> <b>MAGMA D.D., BAŠTIJANOVA BR. 52A, ZAGREB</b>		
287.10	Zaprimljeno 19.10.2022.g. pod brojem Z-55880/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-2464/2022-36 19.10.2022, nad dužnikom Magma d.d., Zagreb, Baštijanova 52A (OIB: 67215092378).	
<b>ZK tijelo II - 288. Suvlasnički dio: 24,7/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-288)</b> <b>lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 55, površine 24,70 čm.</b> <b>MAGMA D.D., BAŠTIJANOVA BR. 52A, ZAGREB</b>		
288.10	Zaprimljeno 19.10.2022.g. pod brojem Z-55880/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-2464/2022-36 19.10.2022, nad dužnikom Magma d.d., Zagreb, Baštijanova 52A (OIB: 67215092378).	
<b>ZK tijelo II - 289. Suvlasnički dio: 23,63/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-289)</b> <b>lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 56, površine 23,63 čm.</b>		

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **14****IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB**

Verificirani ZK uložak

**Broj ZK uložka: 24275****VIŠE ZK TIJELA****POSEBNI IZVADAK****B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>MAGMA D.D., BAŠTIJANOVA BR. 52A, ZAGREB</b>		
289.10	Zaprimljeno 19.10.2022.g. pod brojem Z-55880/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-2464/2022-36 19.10.2022, nad dužnikom Magma d.d., Zagreb, Baštijanova 52A (OIB: 67215092378).	
<b>ZK tijelo II - 290. Suvlasnički dio: 19,5/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-290)</b>		
<b>lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 57, površine 19,50 čm.</b>		
<b>MAGMA D.D., BAŠTIJANOVA BR. 52A, ZAGREB</b>		
290.10	Zaprimljeno 19.10.2022.g. pod brojem Z-55880/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-2464/2022-36 19.10.2022, nad dužnikom Magma d.d., Zagreb, Baštijanova 52A (OIB: 67215092378).	
<b>ZK tijelo II - 291. Suvlasnički dio: 15,2/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-291)</b>		
<b>lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 58, površine 15,20 čm.</b>		
<b>MAGMA D.D., BAŠTIJANOVA BR. 52A, ZAGREB</b>		
291.10	Zaprimljeno 19.10.2022.g. pod brojem Z-55880/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-2464/2022-36 19.10.2022, nad dužnikom Magma d.d., Zagreb, Baštijanova 52A (OIB: 67215092378).	
<b>ZK tijelo II - 293. Suvlasnički dio: 19,09/16951,76 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-293)</b>		
<b>lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E 71, površine 19,09 čm.</b>		
<b>MAGMA D.D., BAŠTIJANOVA BR. 52A, ZAGREB</b>		
293.10	Zaprimljeno 19.10.2022.g. pod brojem Z-55880/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-2464/2022-36 19.10.2022, nad dužnikom Magma d.d., Zagreb, Baštijanova 52A (OIB: 67215092378).	

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 282 (18,6/19651,76)</b>			
2.3	Zaprimljeno 09.09.2014.g. pod brojem Z-37099/2014  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 06.06.2014, PUNOMOĆI GR-332/2014 OD 3. TRAVNJA 2014. (ULOŽENA U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA POD POSL. BR. Z-35418/14), pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-35039/04 (primljeno: 10.11.2004.) prijenosom hipotekame tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 1.873.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Zagreb, Slavenska avenija 6, OIB: 14036333877, za korist novog založnog vjerovnika:	1.873.000,00 EUR	na 2.1
2.4	Zaprimljeno 09.09.2014.g. pod brojem Z-37099/2014  ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da je zk ul broj 226 k.o. Grad Zagreb-sporadni uložak, a zk.ul. broj 24275 ko Grad Zagreb - glavni uložak		ZABILJEŽBA

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **15****IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB**

Verificirani ZK uložak

**Broj ZK uložka: 24275****VIŠE ZK TIJELA****POSEBNI IZVADAK****C  
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.5	Zaprimljeno 16.11.2016.g. pod brojem Z-52293/2016  Temeljem ugovora o ustupu - prodaji tražbine od 16. lipnja 2016.godine, potvrde od 18. srpnja 2016.godine, ugovora o ustupu tražbine od 8. srpnja 2016.godine i potvrde o isplati naknade od 29. srpnja 2016.godine a koje se isprave nalaze u ovisnoj zbirki isprava pod posl.br. Z-52291/16 uknjižuje se založno pravo pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-35039/04 (zaprimljeno: 10.11.2004.) prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 1.873.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava H-Abduco d.o.o. (OIB: 13667298928), za korist novog založnog vjerovnika:		na 2.3
2.6	Zaprimljeno 25.01.2019.g. pod brojem Z-4535/2019  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I USTUPU TRAŽBINE 13.11.2018, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-37099/14 (Z-35039/04) za korist ADRIA COMMODITIES D.O.O., Zagreb, Trakošćanska 4, OIB:40942007319 u iznosu od 1.873.000,00 EUR, za korist: <b>TRATA D.O.O., OIB: 71728425043, ILICA 32, 10000 ZAGREB</b>		na 2.5
<b>5. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 282 (18,6/19651,76)</b>			
5.3	Zaprimljeno 09.09.2014.g. pod brojem Z-37099/2014  Prvenstveni red upisa: Z-68157/2007  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 06.06.2014, PUNOMOĆI GR-332/2014 OD 3. TRAVNJA 2014. (ULOŽENA U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA POD POSL. BR. Z-35418/14), pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-68157/07 (primljeno: 29.10.2007.) prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 1.127.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Zagreb, Slavenska avenija 6, OIB: 14036333877, za korist novog založnog vjerovnika:	1.127.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK na 5.1
5.4	Zaprimljeno 09.09.2014.g. pod brojem Z-37099/2014  Prvenstveni red upisa: Z-68157/2007  ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da je sporedni uložak zk. ul. br. 226 k.o. Grad Zagreb.		ZABILJEŽBA
5.5	Zaprimljeno 16.11.2016.g. pod brojem Z-52293/2016  Prvenstveni red upisa: Z-68157/2007  Temeljem ugovora o ustupu - prodaji tražbine od 16. lipnja 2016.godine, potvrde od 18. srpnja 2016.godine, ugovora o ustupu tražbine od 8. srpnja 2016.godine i potvrde o isplati naknade od 29. srpnja 2016.godine a koje se isprave nalaze u ovisnoj zbirki isprava pod posl.br. Z-52291/16 uknjižuje se založno pravo pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-68157/07 (zaprimljeno: 29.10.2007.) prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 1.127.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava H-Abduco d.o.o. (OIB: 13667298928), za korist novog založnog vjerovnika:		na 5.3
5.6	Zaprimljeno 25.01.2019.g. pod brojem Z-4535/2019  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I USTUPU TRAŽBINE 13.11.2018, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-68157/07 za korist ADRIA COMMODITIES D.O.O., Zagreb, Trakošćanska 4, OIB:40942007319 u iznosu od 1.127.000,00 EUR, za korist:		na 5.5





## QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**

TD: **P-396-1/23**

Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

List: **16**

➤ IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA –Neslužbena verzija, stanje na dan 12. veljače 2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 12.02.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

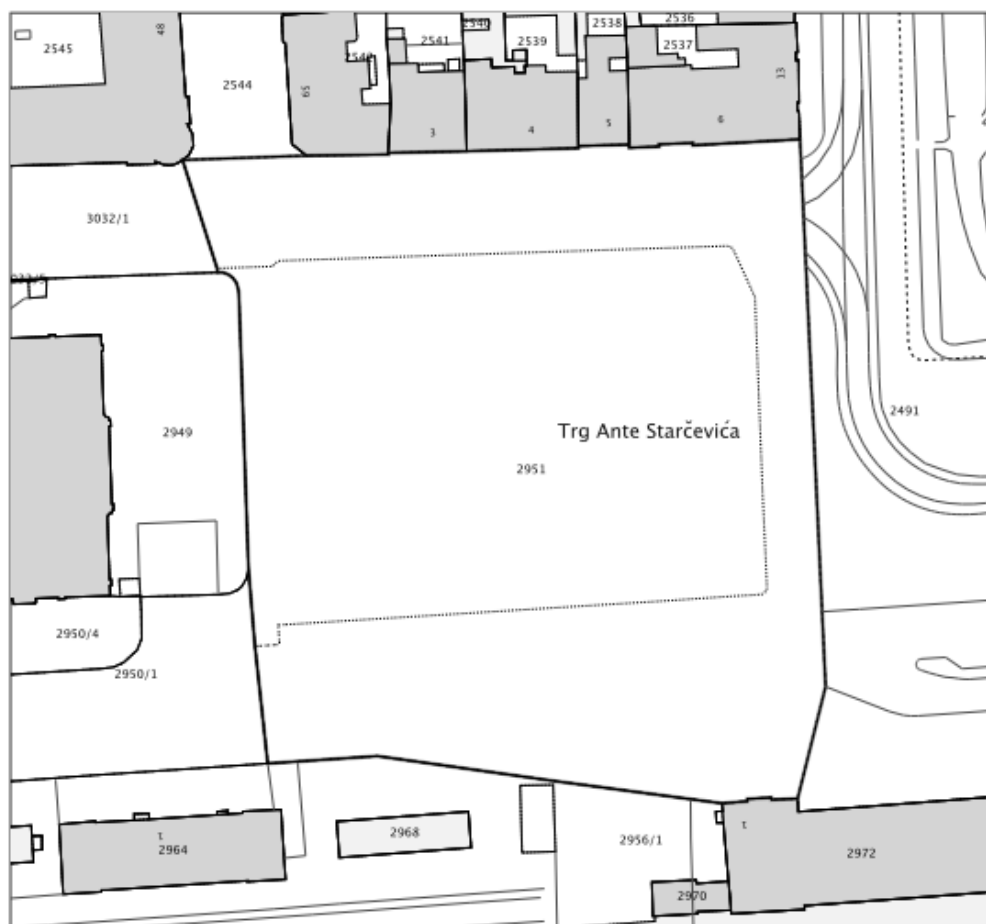
K.o. CENTAR

k.č.br.: 2951

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000





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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949,  
2950 i 2951 k.o. Centar**

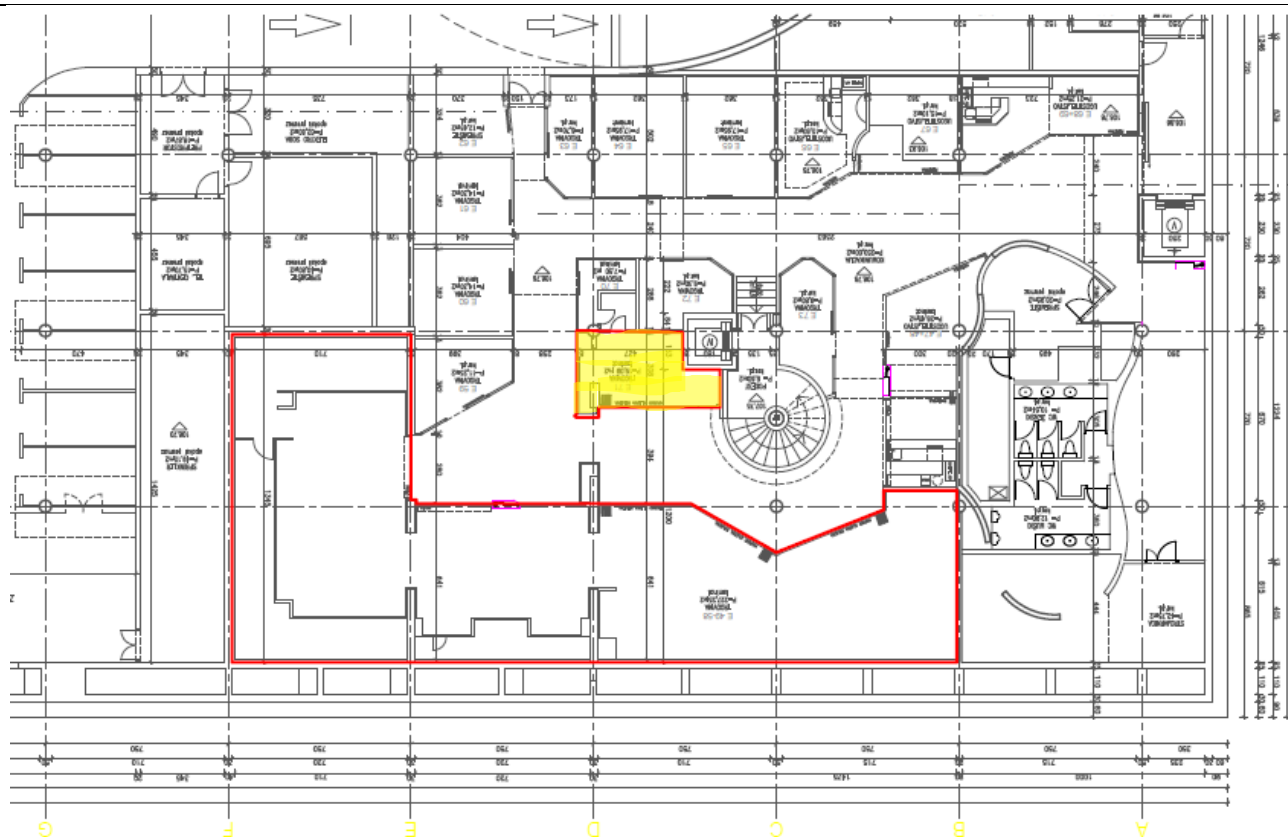
TD: **P-396-1/23**

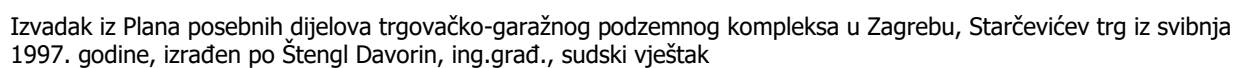
Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

List: **17**





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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **19**

## 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 poslovni prostor – lokal br. E-71 u zapadnom dijelu Importantne centra. Nekretnina se nalazi na adresi Trg A.Starčevića bb u Zagrebu, na etaži -2.

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
pravo građenja ispod površine dijela čkbr. 3689 i 3690/2 i čkbr. 3691 upisane u zk.ul.br. 8973 k.o. Grad Zagreb, te ispod dijela čkbr. 3690/4,	24275	293	Grad Zagreb	lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E71, površine 19,09 m2	19,09		2951	Centar	7395
dio građevine "poslovnog i trgovačkog kompleksa podhodnik - Esplanade s podzemnom garažom uključujući komunalne instalacije i priključke unutar zone obuhvata kompleksa pothodnik - Esplanade"									
UKUPNO:					19,09				

#### Ovlašteni sudski vještak:

Tomislav Radman, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

- Ovl. Br. 4 Su-269/2019-5, Županijski sud u Velikoj Gorici za Tomislava Radmana
- Ovl. Br. 4 Su-270/2019-7, Županijski sud u Velikoj Gorici za Quadriga projekt d.o.o.

### B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 30.01.2023. godine

Datum vrednovanja: 30.01.2023. godine

Datum kakvoće: 30.01.2023. godine

Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **20**

---

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

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – stanje na dan 25. siječnja 2023. godine
- IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA –Neslužbena verzija, stanje na dan 12. veljače 2023. godine

**Projektna dokumentacija:** nije predložena, predložen Plan posebnih dijelova trgovačko-garažnog podzemnog kompleksa u Zagrebu, Starčevićev trg iz svibnja 1997. godine, izrađen po Štengl Davorin, ing.građ., sudski vještak

**Građevinska i Uporabna  
dozvola:**

priloženo je uvjerenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje , zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet  
klasa: 361- 05/08-004/455 ur. br. 251-13-22/001-08-3 od 02. lipnja 2008.  
g. – upisano u ZK uložak 24275, ZK odjel Zagreb, K.O. Grad Zagreb

Stanja u Zemljišnoj knjizi i katastru nisu usklađena.

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.

Parkiranje je riješeno na parkirališnom prostoru zgrade na etažama -2 i -3.

**POLOŽAJNA OBILJEŽJA:**

Odlična lokacija. Nekretnina se nalazi u Importantne centru, smještenom u neposrednoj blizini samog centra grada Zagreba. Zgrada se nalazi u blizini Glavnog kolodvora te tramvajske i autobusne mreže.

**DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:**

Poslovni prostor – lokal se nalazi na etaži -2 Importantne centra, trenutno se ne koristi.





## QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

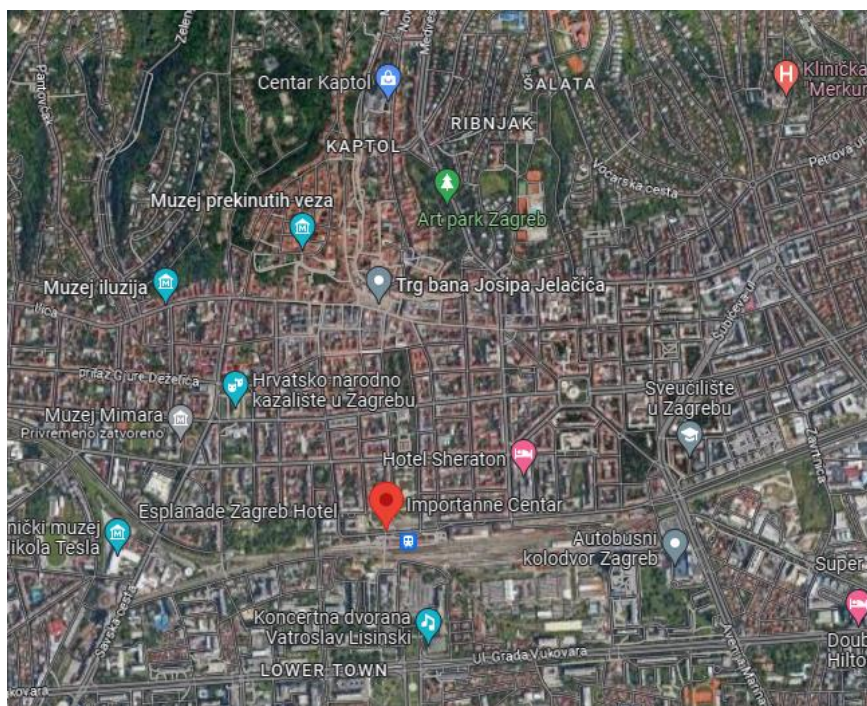
TD: **P-396-1/23**

Datum: **veljača 2023.**

List: **21**



Slika 1.: Položaj u Zagrebu<sup>1</sup>



Slika 2.: Položaj unutar gradske četvrti<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:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949,  
2950 i 2951 k.o. Centar**

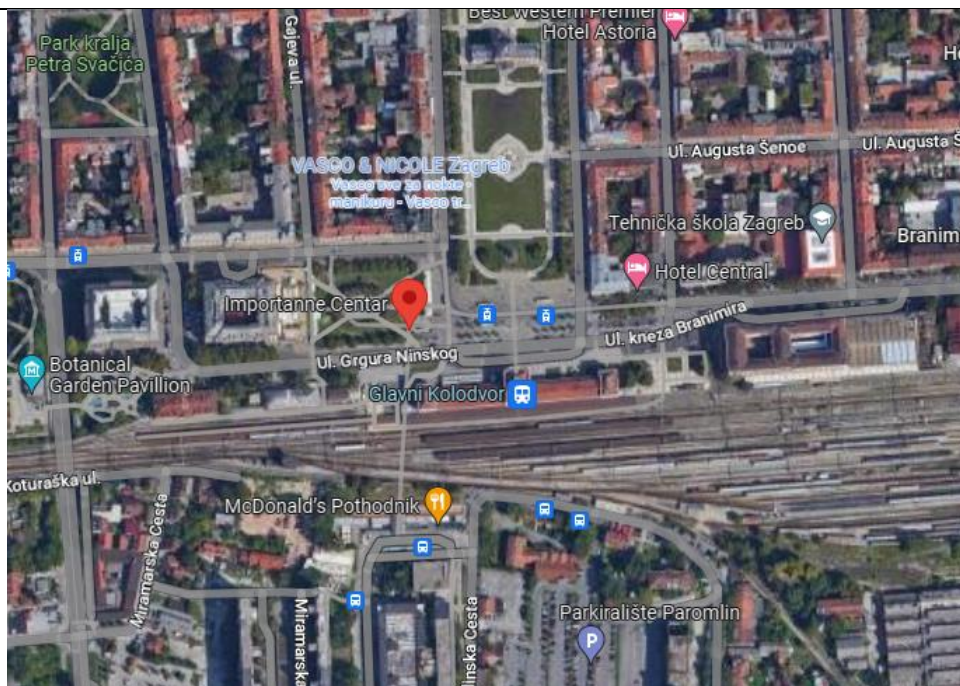
TD: **P-396-1/23**

Datum: **veljača 2023.**

List: **22**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**



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

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



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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **23**

---

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

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ broj 114/15, 122/15),
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr),
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>
- Plan posebnih dijelova trgovačko-garažnog podzemnog kompleksa u Zagrebu, Starčevićev trg iz svibnja 1997. godine, izrađen po Štengl Davorin, ing.građ., sudski vještak

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **24**

---

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

### **C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**

Popis dokumentacije dosavljene na uvid od naručitelja:

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – stanje na dan 25. siječnja 2023. godine
- IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA –Neslužbena verzija, stanje na dan 12. veljače 2023. godine

Zatečeno stanje:

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 30. siječnja 2023. godine.

Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.

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

Okoliš i buka:

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

Stanje nekretnine:

Poslovni prostor je ispražnjen i trenutno se ne koristi.

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

Nekretnina se nalazi u u Importantne centru, smještenom u neposrednoj blizini samog centra grada Zagreba. 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 je poslovni prostor – lokal na etaži -2 oznake br. 71 u zapadnom dijelu Importantne centra. Cijeli objekt je podzemni s glavnim pješačkim ulazom koji stepenicama povezuje javne pješačke prostore Starčevićvog trga i pothodnika sa shopping centrom na etaži -1. Kolni ulaz s kružnom silazno-uzlaznom rampom povezuje podzemna parkirališta na etaži -2 i -3 s Grgurovom ulicom.

---

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



## QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb

PREDMET PROCJENE:

LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU

LOKACIJA:

Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar

TD: P-396-1/23

Datum: veljača 2023.

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

List: 25

## C.4. GRAĐEVINA

### C.4.1. Osnovni podaci o građevini

#### TEHNIČKI OPIS

Godina gradnje:	1997.
Godina adaptacije:	
Katnost građevine:	nivo 0, nivo -1/2, nivo 3/4, nivo -1, nivo -2 i nivo -3
Namjena po etažama:	poslovna+garaže
Uporaba građevine:	građevina se koristi, lokal se trenutno ne koristi
Pripadak:	--

#### Konstrukcija zgrade

Temelji:	armirani beton
Nosiva konstrukcija:	armirani beton
Međukatna konstrukcija:	armirani beton
Krovište:	ravni krov
Pokrov:	hidroizolacija folija + zeleni krov
Pregradni zidovi:	gipskarton
Pročelja:	-
Limarija:	-
Vanjska stolarija:	aluminij

#### Interijeri

Podovi:	laminat, keramika
Zidovi:	bojani, keramika
Stropovi:	spušteni strop
Unutarnja stolarija:	drvena

#### Instalacije

Niskonaponska elektromreža:	Da
Vodoopskrba:	Ne, unutar centra
Odvodnja:	Ne, unutar centra
Plin:	Ne
Toplovod:	Ne
Telefon:	Ne
Klimatizacija:	Da - centralno
Protupožarni sustav	Da - centralno
Protuprovalni sustav:	Ne

#### Napomene:



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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949,  
2950 i 2951 k.o. Centar**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: **P-396-1/23**

Datum: **veljača 2023.**

List: **26**



*Slika 1. Izgled lokala E-71*



*Slika 2. Izgled lokala E-71*



*Slika 3. Izgled lokala E-71*



*Slika 4. Izgled lokala E-71*

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949,  
2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **27****C.4.2. Osnovna obilježja građevine**Prikaz površine lokala:

Opis	NETO P [m <sup>2</sup> ]	koeficijent	Površina korisna [m <sup>2</sup> ]
lokal na etaži -2, u planu bojan crveno, oznake E71	19,09	1,00	19,09
<b>Sveukupno</b>	<b>19,09</b>		<b>19,09</b>

Napomena: mjere tj. kvadrature su preuzete iz zemljišno knjižnog izvadka.

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d. - U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A. Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č. 2491, 2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

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 „Zagrepci napuštaju centar grada i traže sve više kuće na periferiji“.

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

#### BN Komentar 21.1.2022. <sup>5</sup>

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. To pokazuje

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

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **29**

da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički središnjem okruženju, od onih starih i neodržanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

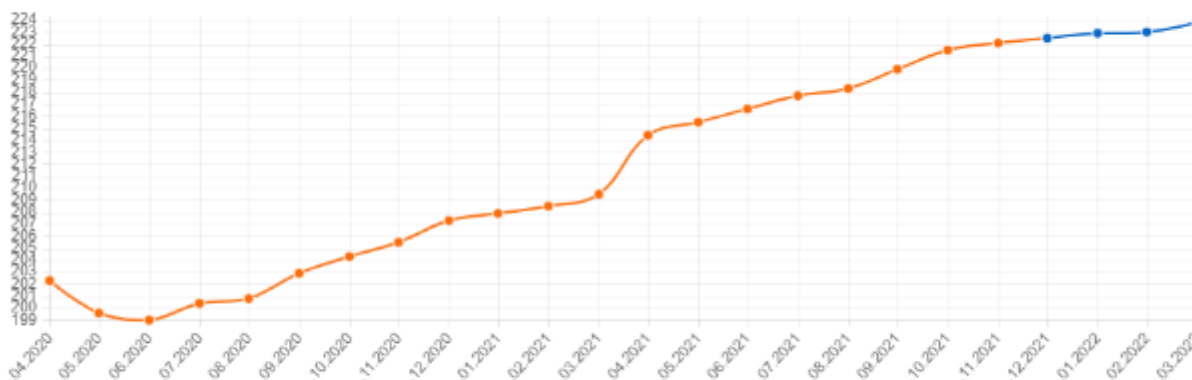
U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvrati od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

### 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 12/2021

**222,5**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,17%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**7,34%**

U odnosu na početak godine

**7,02%**





## QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

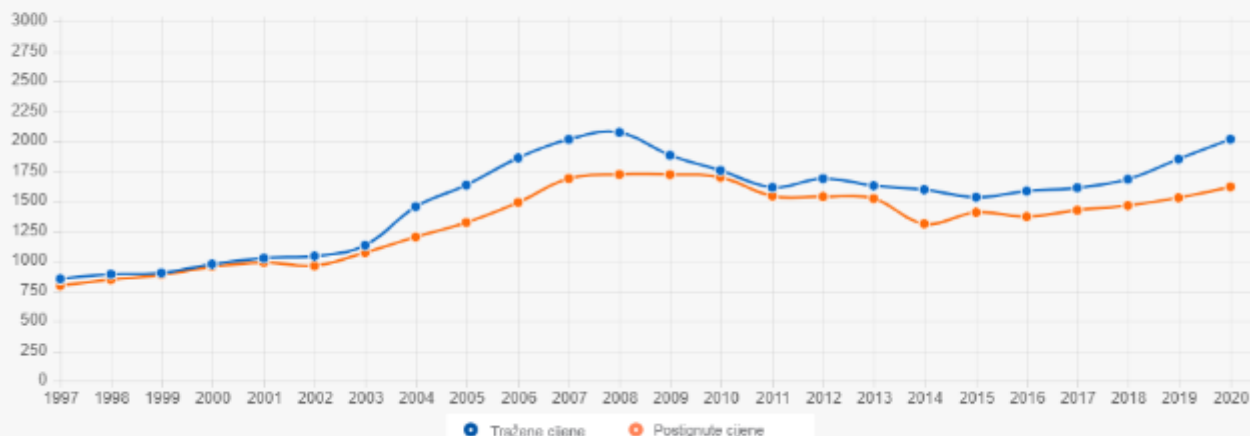
TD: **P-396-1/23**

Datum: **veljača 2023.**

List: **30**

### Tražene i postignute cijene

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



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

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

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

---

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

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom Elaboratu nalaza i mišljenja napravljena je poredbenom metodom za poslovne prostore, 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 poslovnog prostora.

**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.

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **32**

## 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.

## D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Izvori:

*prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.*

k.o.	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	VRSTA NEKRETNINE (u naravi-očevid)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	UKUPNA CIJENA [ € ]	CJENOVNI BLOK	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
Centar	Poslovni prostor	Poslovni prostor	21,80	33.610,57	Zelena potkova	16.03.21.
Centar	Poslovni prostor	Poslovni prostor	8,60	17.183,41	Zelena potkova	06.04.21.
Centar	Poslovni prostor	Poslovni prostor	23,61	45.170,29	Zelena potkova	29.09.22.
Centar	Poslovni prostor	Poslovni prostor	21,50	40.000,00	Zelena potkova	15.03.21.

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodana poslovni prostori<sup>6</sup>

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

<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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb****LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU****Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**List: **33**Međuvremensko izjednačenje:

OPIS NEKRENTINE	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
Poslovni prostor	21,80	1.541,77	145,43	182,31	1,25	1.932,75
Poslovni prostor	8,60	1.998,07	152,55	182,31	1,20	2.387,86
Poslovni prostor	23,61	1.913,18	182,31	182,31	1,00	1.913,18
Poslovni prostor	21,50	1.860,47	145,43	182,31	1,25	2.332,27

Statistička obrada i izračun:

poslovni prostor		Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
		Trg A.Starčevića bb		1409831	1678663	1773346	1347164
OSNOVNI ULAZNI PODACI							
Međuvremenski izjednačena cijena		--					
Površina (m2)		19,09	21,80	8,60	23,61	21,50	
Cijena po m ²		--	1.932,75	2.387,86	1.913,18	2.332,27	
Indikator vrijednosti	€/m2	2.141,52	1.932,75	2.387,86	1.913,18	2.332,27	
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:							
Odstupanje od prosjeka:			-208,76	246,34	-228,34	190,76	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-10%	12%	-11%	9%	
Kvadrat odstupanja:			43582,53	60685,66	52137,35	36387,75	
Standardno odstupanje:	219,54	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standardno odstupanje:	439,08	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**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 [ € ]
poredbena metoda - poslovni prostor			40.900,00 €
procjenjena vrijednost:			40.900,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	40.900,00 € tj. 2.142,48 €/m <sup>2</sup>		
	ili		
	308.000,00 HRK tj. 16.134,10 HRK/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.

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

NARUČITELJ:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **35**

---

**E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE**

Nakon provedenog izračuna za nekretninu lokal br.71 u zapadnom dijelu Importantne centra koji se nalazi na adresi Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č. 2491, 2949, 2950 i 2951 k.o. Centar, utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 24. veljače 2023. godine s ukupnom vrijednošću od

**40.900,00 €**

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:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949,  
2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **36**

---

**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:

**MAGMA d.d.-U STEČAJU, Baštijanova 52A, Zagreb**

PREDMET PROCJENE:

**LOKAL E-71 U IMPORTANTNE CENTRU**

LOKACIJA:

**Trg A.Starčevića bb, Zagreb, ispod k.č.2491,2949, 2950 i 2951 k.o. Centar**TD: **P-396-1/23**Datum: **veljača 2023.**

VJEŠTAK:

**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**List: **37****H. SAŽETAK**

SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	<b>Magma d.d.-u stečaju, Baštijanova 52A, Zagreb</b>	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Zagreb, 10 000
	Naziv ulica i k.br.	Trg A.Starčevića bb
	Gradska četvrt	Centar
	zemljopisne koordinate	45°48'18.4"N 15°58'40.3"E
Tip nekretnine:		
Namjena nekretnine:	Poslovna	
Zemljišna knjiga	uložak zemljišne knjige:	24275
	poduložak:	293
	zk. čestica, br.:	pravo građenja ispod površine dijela čkbr. 3689 i 3690/2 i čkbr. 3691 upisane u zk.ul.br. 8973 k.o. Grad Zagreb, te ispod dijela čkbr. 3690/4, dio građevine "poslovnog i trgovačkog kompleksa podhodnik - Esplanade s podzemnom garažom uključujući komunalne instalacije i priključke unutar zone obuhvata kompleksa pothodnik - Esplanade"
	katastarska općina:	Grad Zagreb
Katastar	posjedovni list, br:	7395
	k. čestica, br.:	2951
	katastarska općina:	Centar
Katnost:	nivo 0, nivo -1/2, nivo 3/4, nivo -1, nivo -2 i nivo -3	
Pripadak:	--	
Površina iz ZK [m <sup>2</sup> ]:	19,09	
Površina korisne vrijednosti prostora [m <sup>2</sup> ]:	19,09	
<b>tržišna vrijednost nekretnine:</b>	<b>40.900,00 €</b>	<b>308.000,00 kn</b>
Legalitet:	DA	
Odobrenje za građenje:	DA, nije priloženo	
Uporabna dozvola:	priloženo je uvjerenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: 361- 05/08-004/455 ur. br. 251-13-22/001-08-3 od 02. lipnja 2008. g. – upisano u ZK uložak 24275, ZK odjel Zagreb, K.O. Grad Zagreb	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	NE	
Godina završetka izgradnje:	1997.	
Godina adaptacije:		
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.