



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-428/23

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju

Ulica Ljudevita Gaja 27/1, 44250 Petrinja

OIB: 97857029611

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA ZGRADA

LOKACIJA:

Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. 326640 Pračno

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 4. srpnja 2023. godine iznosi:

105.000,00 €

(791.122,50 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 procjene nekretnina

DIREKTOR:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, kolovoz 2023. godine

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 2

S A D R Ź A J :**A. OPĆI DIO**

1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman
3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
 - Izvadak iz BZP-a – Neslužbena kopija
 - Izvod 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 građevinskog zemljišta**
 - D.5.2. Izračun vrijednosti zgrade troškovnom metodom**
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

E. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

G. IZJAVA VJEŠTAKA

H. SAŽETAK



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA ZGRADA

LOKACIJA:

Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 3

A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080864740

OIB:

68545337483

EUID:

HRSR.080864740

TVRKA:

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 27.02.2023

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, glazbenih djela i glazbenih 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 reprodukcijanskog materijala |
| 1 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca |
| 1 | * | - stavljanje na tržište šumskog reprodukcijanskog materijala |
| 1 | * | - djelatnost maloprodaje, veleprodaje, uzgoja, prerade i/ili skladištenja ribe i drugih morskih organizama |
| 1 | * | - djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama |
| 1 | * | - djelatnost gospodarskog ribolova |
| 1 | * | - proizvodnja metala |
| 1 | * | - proizvodnja gotovih metalnih proizvoda, osim strojeva i opreme, djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina |
| 1 | * | - rezanje, oblikovanje i obrada kamena |
| 1 | * | - proizvodnja vatrostalnih proizvoda |
| 1 | * | - proizvodnja proizvoda od gline za građevinarstvo |
| 1 | * | - proizvodnja cementa, vapna i gipsa |

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

NARUČITELJ:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27, Petrinja

TD: P-428/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA ZGRADADatum: **kolovoz 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno

VJEŠTAČ:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.List: **5**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 27.02.2023

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, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost |
| 1 | * | - posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu |
| 1 | * | - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja, te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima |
| 1 | * | - dorada šumskog reprodukciskog materijala |
| 1 | * | - djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina |
| 2 | * | - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina |
| 2 | * | - energetsko 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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 6



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 27.02.2023

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 |

Izrađeno: 2023-02-27 17:23:45
Podaci od: 2023-02-27

D004
Stranica: 4 od 5

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

NARUČITELJ:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja**

TD: P-428/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA ZGRADADatum: **kolovoz 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.List: **7**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 27.02.2023

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: 00JRG-jtig0-GGeF2-JmDwg-RKARj
Kontrolni broj: omVlx-RVidT-A8qJQ-DgQTi

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

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 israde izvotka.

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja**

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA ZGRADA

LOKACIJA:

Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 8

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



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/283

URBROJ: 514-03-03-02/05-23-07

Zagreb, 18. srpnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Tomislava Radmana diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Tomislav Radman, diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Radman diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, presliku osobne iskaznice, ovjerenu presliku diplome završenog Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, dokaz o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj: 4 Su-269/2019-5 od 11. lipnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



5ww7ZjZmg0mcS534q50m9Q

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 9

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Tomislav Radman, Velika Gorica, Ulica kraljice Katarine 2
2. Pismohrana-ovdje



5ww7ZjZmg0mcS534q50m9Q



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27, Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 10

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

- IZVADAK IZ BZP-a – Neslužbena kopija, stanje na dan 11. srpnja 2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK
Stanje na dan: 11.07.2023. 12:12

Katastarska općina: 326640, PRAČNO

Broj ZK uložka: 483

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11742/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|---------------------|-----|
| 1. | 672/15 | | ŽABENSKE POLJANE DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA, ŽABENSKE POLJANE | 2643 1971 672 | |
| | | | UKUPNO: | 2643 | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 3. | Vlasnički dio: 1/1 SI-GRAD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97857029611, LJUDEVITA GAJA 27/1, 44250 PETRINJA | |

C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|----------------|---------------|
| 6. | | | |
| 6.3 | Zaprimljeno 21.10.2021.g. pod brojem Z-11742/2021 Prvenstveni red upisa: Z-13042/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o zasnivanju založnog prava radi osiguranja potraživanja od 2. prosinca 2020., potvrđenog kao ovršni javnobilježnički akt, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 300.000,00 EUR-a (tristotisućaeura), u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja zajedno s pripadajućim kamatama i troškovima prisilne naplate, za korist: POTEM D.O.O., OIB: 89098433706, KUSTOŠIJANSKA ULICA 304, 10000 ZAGREB | 300.000,00 EUR | Glavni uložak |
| 6.4 | Zaprimljeno 21.10.2021.g. pod brojem Z-11742/2021 Prvenstveni red upisa: Z-13042/2020 ZABILJEŽBA, da je zalog uknjižen i u zk.ul. 242 i 465 k.o. Novo Selo, kao sporednim ulošcima. | | na 6.1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.07.2023.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **11**

- IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena verzija, stanje na dan 11. srpnja 2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SISAK

Stanje na dan: 11.07.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PRAČNO
k.č.br.: 672/15

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 12

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 koje u naravi predstavljaju gospodarsku zgradu. Zgrada su na adresi Ulica Novo Pračno 79B, 44000 Novo Pračno.

| Zemljišni odjel Suda | | | | | | 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 |
| 672/15 | 483 | - | Pračno | ŽABENSKE POLJANE DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA, ŽABENSKE POLJANE | 2643,00 | | 672/15 | Pračno | 483 |
| UKUPNO: | | | | | 2.643,00 | | | | |

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

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 04.07.2023. godine

Datum vrednovanja: 04.07.2023. godine

Datum kakvoće: 04.07.2023. godine

Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **13**

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- IZVADAK IZ BZP-a – Neslužbena verzija, stanje na dan 11. srpnja 2023. godine
- IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA – Neslužbena verzija, stanje na dan 11. srpnja 2023. godine

Projektna dokumentacija: nije predočena**Građevinska dozvola: nije predočena****Uporabna dozvola: nije predočena**

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan, prometnica do zemljišta je asfaltirana.

Građevina ima zadovoljene parkirališne potrebe.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Nalazi se u naselju Novo Pračno koje je naselje u sastavu grada Siska. Do parcele je izvedena sva infrastruktura.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Nekretnina je u naravi gospodarska zgrada (hala željezare) korisne površine 430,61 m². Građevinsko zemljište je ukupne površine 2643 m².



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

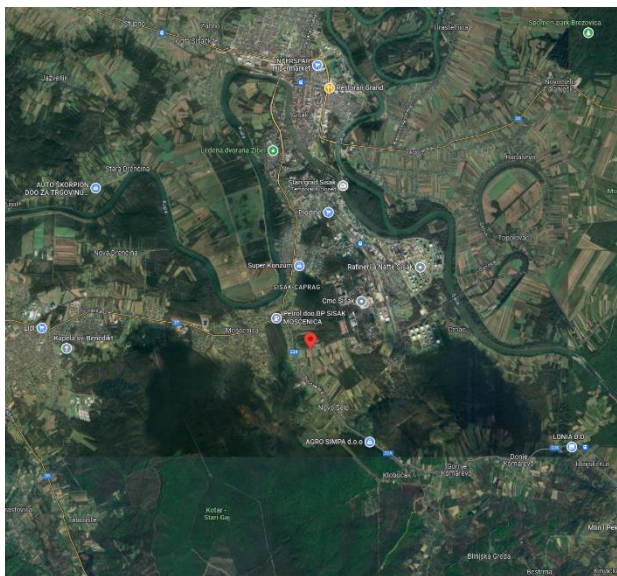
VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

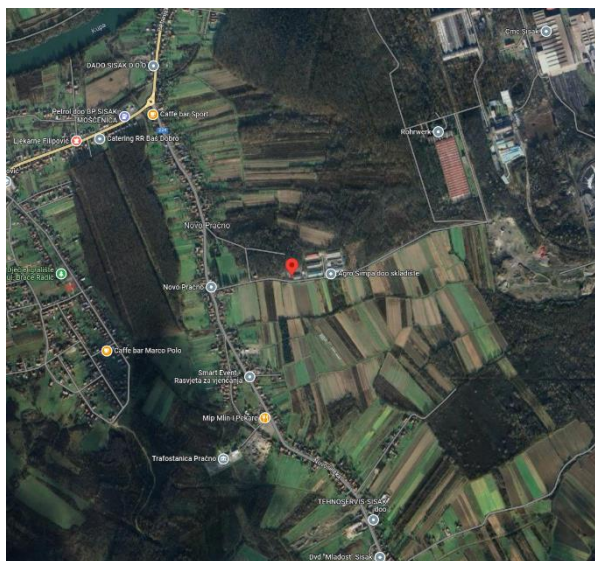
TD: P-428/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **14**



Slika 1.: Položaj unutar područja grada Siska¹



Slika 2.: Položaj unutar naselja Novo Pračno²



Slika 3.: Položaj u susjedstvu³

¹ <https://www.google.hr/maps/place/>

² <https://www.google.hr/maps/place/>

³ <https://www.google.hr/maps/place/>

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

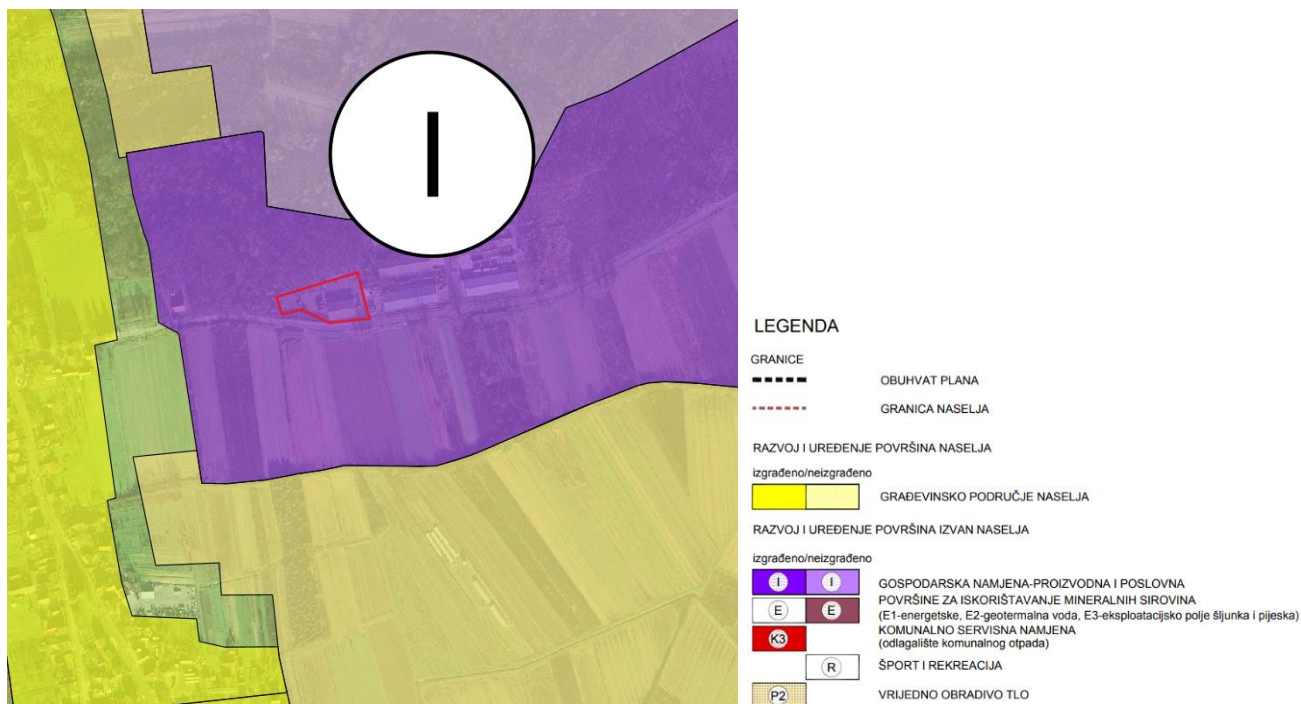
**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 15

Izvadak iz PP ⁴ uređenja Grada Siska za predmetnu lokaciju – gospodarska namjena-proizvodna i poslovna.



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

⁴ Prostorni plan uređenja grada Siska – 1.A Korištenje i namjena prostora (Službeni glasnik SMŽ 11/02, 12/06, 3/13 i 6/13)

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **16**

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, 068/20),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine” broj 93/17),
- 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),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine” broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr,
- Prostorni plan Grada Križevci
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>
- aplikacija Informacijski sustav prostornog uređenja - <https://ispu.mgipu.hr/#/>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **17**

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

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- IZVADAK IZ BZP-a – Neslužbena kopija, stanje na dan 11. srpnja 2023. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija, stanje na dan 11. srpnja 2023. godine

Zatečeno stanje:

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 4. srpnja 2023. godine

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan, prometnica do zemljišta je asfaltirana.

Zgrade su priključene na javnu infrastrukturu elektro distribucije, i vodovoda.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema ometajućeg utjecaja buke niti značajnih izvora zagađenja zraka koji bi bilo opće poznati ili uočljivi.

Stanje nekretnine:

Nekretnina je trenutno u uporabi.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) ⁵

Novo Pračno je naselje u središnjoj Hrvatskoj, u Sisačko-moslavačkoj županiji, i u sastavu je grada Siska. Prema popisu stanovništva iz 2001. godine, naselje je imalo 465 stanovnika te 163 obiteljskih kućanstava.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Sisak je grad u Hrvatskoj i središte Sisačko-moslavačke županije. Jedan je od najvećih industrijskih gradova kroz povijest Hrvatske zahvaljujući rafineriji nafte, željezari, riječnoj luci te mlinskoj i pekarskoj proizvodnji. Sisak ima 40 185 stanovnika. Smjestio se na utocima rijeka Odre u Kupu i Kupe u Savu, u plodnom i često močvarnom području Panonske nizine, obilježenom umjerenom kontinentalnom klimom. Razvoju grada osobito je pridonijela činjenica da su Sava i Kupa plovne upravo do Siska, što je potaklo gospodarski razvoj i trgovinu.

⁵ [https://hr.wikipedia.org/wiki/Novo Pračno \(Sisak\)](https://hr.wikipedia.org/wiki/Novo_Pračno_(Sisak))

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 18

C.4. GRAĐEVINA

C.4.1. Osnovni podaci o građevini

TEHNIČKI OPIS

GOSPODARSKA ZGRADA - HALA

Godina gradnje: 1960-ih

Godina adaptacije: -

Katnost građevine: PR

Namjena po etažama: Poslovna

Uporaba građevine: Građevina se koristi

Pripadak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: betonski

Nosiva konstrukcija: AB stupovi i grede sa zidanom ispunom i čeličnom krovnom konstrukcijom

Međukatna konstrukcija: -

Krovište: Dvostrešno

Pokrov: Salanit

Pregradni zidovi: Metalne ograde

Pročelja: Izvedena fasada

Limarija: Pocinčani lim

Vanjska stolarija: PVC stolarija

Interijeri

Podovi: AB ploča

Zidovi: Obojani

Stropovi: -

Unutarnja stolarija: PVC

Instalacije

Niskonaponska elektromreža: DA

Vodoopskrba: Da

Odvodnja: Da

Plin: Ne

Toplovod: Ne

Telefon: Da

Klimatizacija: Ne

Protupožarni sustav: Ne

Protuprovalni sustav: DA - videonadzor



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **19**



Slika 4



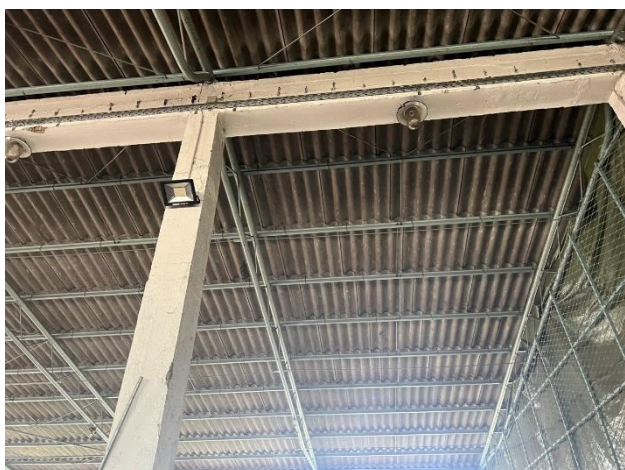
Slika 5



Slika 6



Slika 7



Slika 8



Slika 9



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **20**



Slika 10



Slika 11



Slika 12



Slika 13



Slika 14



Slika 15

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-428/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **21****C.4.2. Osnovna obilježja građevina**

Prikaz površina građevina:

| Opis - Gospodarska zgrada - hala | GBP [m ²] | Pov. poda | koeficijent | Površina korisna [m ²] | Volumen [m3] |
|----------------------------------|-----------------------|---------------|-------------|------------------------------------|-----------------|
| Prizemlje | | | | | |
| visine 4,40 do 5,0 m | 221,88 | 202,57 | 0,50 | 101,29 | 952,06 |
| visine 5,0 do 6,30 m | 446,02 | 439,10 | 0,75 | 329,33 | 2.480,93 |
| | | | | | |
| Sveukupno | 667,90 | 641,67 | | 430,61 | 3.432,99 |

| Opis | Površina zemljišta [m ²] |
|--|--------------------------------------|
| Građevinsko zemljište - k.č. 672/15, k.o. Pračno | 2.643,00 |
| Ukupno | 2.643,00 |



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 „Zagreptčani 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 6.12.2022. ⁶

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.

⁶ BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27, Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-428/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **23**

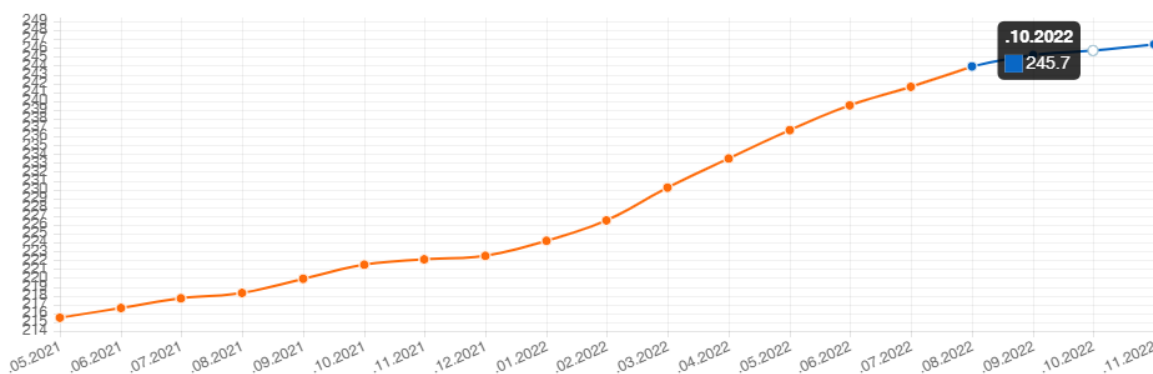
I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti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

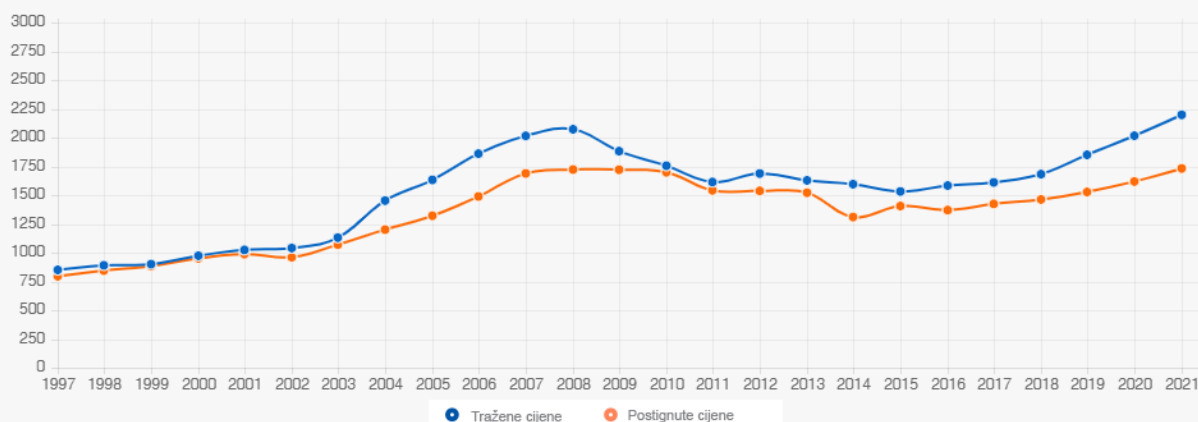
11,69%

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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

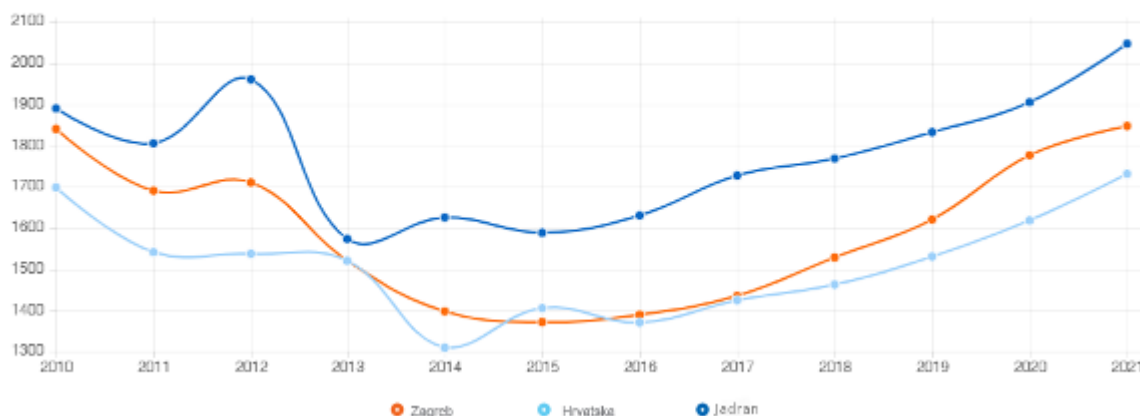
TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 24

Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnosti 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 zemljište, sukladno članku 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

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

Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 2

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

Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine” broj 107/07, 144/12, 14/14, 32/19).

Izvor podataka br. 4

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

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao glavna metoda procjene za određivanje vrijednosti zemljišta, dok je za zgrade korištena troškovna metoda.

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-428/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **25**

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/2015) odabrana je poredbena metoda za zemljište, a troškovna za građevine. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog 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. S obzirom da nije poznato uređenje niti stanje poredbenih kuća za procjenu građevine je korištena troškovna metoda.

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27, Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 26

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta**

Izvori:

prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

| RB | ID ZKC | k.o. | VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina) | VRSTA NEKRETNINE (u naravi-očevid) | POVRŠINA KOJA SE PRODAJE | UKUPNA CIJENA [€] | CJENOVNI BLOK | DATUM SKLAPANJA UGOVORA |
|----|---------|------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 1 | 1705812 | Mošćenica | Građevinsko zemljište | Građevinsko zemljište | 788,00 | 4.518,36 | Mošćenica - naselje | 20.06.22. |
| 2 | 1635170 | Mošćenica | Građevinsko zemljište | Građevinsko zemljište | 2.221,00 | 9.980,90 | Mošćenica - naselje | 09.11.21. |
| 3 | 1547675 | Novi Sisak | Građevinsko zemljište | Građevinsko zemljište | 370,00 | 2.004,79 | Eugen Kvaternik - mješovito 2 | 09.07.21. |
| 4 | 1828140 | Novi Sisak | Građevinsko zemljište | Građevinsko zemljište | 516,00 | 3.142,64 | Ivan Buić - mješovito | 18.07.22. |

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodana građevinska zemljišta.⁷

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁸: 154,22

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 | 1705812 | Građevinsko zemljište | 788,00 | 5,73 | 140,80 | 154,22 | 1,10 | 6,28 |
| 2 | 1635170 | Građevinsko zemljište | 2221,00 | 4,49 | 124,37 | 154,22 | 1,24 | 5,57 |
| 3 | 1547675 | Građevinsko zemljište | 370,00 | 5,42 | 122,62 | 154,22 | 1,26 | 6,82 |
| 4 | 1828140 | Građevinsko zemljište | 516,00 | 6,09 | 139,65 | 154,22 | 1,10 | 6,73 |

⁷ Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

⁸ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **27**Statistička obrada i izračun:

| Građevinsko zemljište | <i>Procjenjivana nekretnina</i> | <i>Usporedba 1</i> | <i>Usporedba 2</i> | <i>Usporedba 3</i> | <i>Usporedba 4</i> |
|---|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Pračno | 1705812 | 1635170 | 1547675 | 1828140 |
| Površina (m2) | 2.643,00 | 788,00 | 2.221,00 | 370,00 | 516,00 |
| Cijena po m2 [€] | | 6,28 | 5,57 | 6,82 | 6,73 |
| Indikator vrijednosti - €/m2 | 6,35 | 6,28 | 5,57 | 6,82 | 6,73 |
| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN: | | | | | |
| <i>Odstupanje od prosjeka:</i> | | -0,07 | -0,78 | 0,47 | 0,38 |
| <i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i> | | -1% | -12% | 7% | 6% |
| <i>Kvadrat odstupanja:</i> | | 0,00 | 0,61 | 0,22 | 0,14 |
| <i>Standardno odstupanje:</i> | 0,49 | 8% | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| <i>Dvostruko standardno odstupanje:</i> | 0,99 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

Tržišna vrijednost:

| | | |
|----------------------------|------------------|-------------|
| Građ. zemljište k.č.672/15 | 2643,00 * 6,35 = | 16.773,76 € |
|----------------------------|------------------|-------------|

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 28

D.5.2. Izračun vrijednosti zgrade troškovnom metodom

Normalne troškove gradnje predmetne nekretnine moguće je odrediti na osnovu Podatka o etalonskoj vrijednosti građenja (NN 100/12) prema kojoj cijena građenja iznosi 6.000,00 kn/m². Podatak o etalonskoj cijeni građenja baziran je na kalkulaciji i normativima IGH (Institut građevinarstva Hrvatske) koji iskazuje Podatak o etalonskoj cijeni na temelju Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, a cijene tih radova se odnose na velike stambeno-poslovne objekte, građene suvremenom tehnologijom gradnje. Opća formula procjene normalnih troškova gradnje NTG (UT1) je sljedeća:

$$NTG = Jc \times In \times P$$

gdje je NTG = normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova UT1), Jc = jedinična (etalonska) cijena građenja (izvor: www.dzs.hr), In = indeks za cijenu gradnje, P = površina NKP u m² (koeficijenti – Pravilnik).

Statistički troškovi gradnje (odnosno normalni troškovi gradnje prema predmetnom Pravilniku) obuhvaćaju sljedeće radove: gradnja zgrade uključivo rušenje postojećih građevina i čišćenje gradilišta, sve radove na izgradnji ili rekonstrukciji te dobit izvođača radova kao i ostale troškove koji prate gradnju (pribavljanje odobrenja za građenje, projektiranje, premjer zemljišta, stručni nadzor, pristojbe i poreze, osiguranja, kamate, troškove i dobit poslovnog subjekta u slučaju daljnje prodaje na tržištu).

No, bez obzira na statističku cijenu, u ovom će elaboratu biti korišteni podaci Hrvatske komore arhitekata, uz primjenu koeficijenata korekcije za međuvremensko izjednačenje, zbog poremećaja tržišta u odnosu na vrijeme iskazivanja podataka. Iako se u zgradama obavlja poslovna djelatnost, njezina vrijednost će također biti izračunata troškovnom metodom jer se radi o klasičnom tipu gradnje koji je inače jednak stambenim objektima/obiteljskim kućama (sa izuzećem radova koji u jednom dijelu nisu izvođeni jer nisu potrebni s obzirom na djelatnost koja se u prostoru obavlja).

U ovom procjembenom elaboratu predmet procjene su svi objekti na predmetnoj lokaciji i to upravna zgrada, klaonica, pogon za preradu mesa, skladište, garaže i obori dok se kolna vaga nije posebno procjenjivala zbog zanemarivog utjecaja na cjelokupnu vrijednost procjene te njezina vrijednost ne utječe na konačnu vrijednost procjene.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 29

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Podaci su u grupu troškova 2. razine utrošakima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

| Vrsta zgrada | Postlovne zgrade | | Medicinske ustanove | | Osnovne škole i opće srednje škole | | Srednje strukovne škole | | Vrtići | | Srednji standard | | Sportske dvorane (27/45) | | Obiteljske kuće jedinstavnog standarda | | Stambeni nizovi srednjeg standarda | | Višestambene zgrade srednjeg standarda | | Domići za starije | | Hoteli srednjeg standarda | | Industrijski objekti | | | | |
|---------------------------------------|---|---------|---------------------|---------|------------------------------------|---------|-------------------------|---------|--------|---------|------------------|---------|--------------------------|---------|--|---------|------------------------------------|---------|--|---------|-------------------|---------|---------------------------|---------|----------------------|---------|--------|---------|------|
| | ukupni | u grupi | ukupni | u grupi | ukupni | u grupi | ukupni | u grupi | ukupni | u grupi | ukupni | u grupi | ukupni | u grupi | ukupni | u grupi | ukupni | u grupi | ukupni | u grupi | ukupni | u grupi | ukupni | u grupi | ukupni | u grupi | ukupni | u grupi | |
| 300 Zgrada - građevinska konstrukcija | 1,8 | 1,4 | 2,3 | 1,6 | 1,9 | 1,5 | 1,4 | 1,0 | 1,7 | 1,3 | 2,3 | 1,8 | 3,5 | 3,0 | 1,7 | 1,4 | 4,7 | 4,7 | 4,7 | 4,7 | 4,7 | 4,7 | 4,7 | 4,7 | 4,7 | 4,7 | 4,7 | 4,7 | 4,7 |
| | 310 Građevna jama | 11,1 | 8,2 | 12,6 | 8,9 | 14,7 | 11,3 | 12,6 | 8,9 | 15,1 | 11,5 | 16,3 | 12,6 | 9,8 | 8,4 | 9,0 | 7,2 | 6,0 | 4,8 | 14,7 | 10,1 | 6,3 | 4,4 | 23,6 | 17,7 | 20,4 | 20,4 | 20,4 | 20,4 |
| | 320 Temeljne | 33,3 | 25,4 | 26,9 | 40,0 | 32,3 | 24,8 | 28,7 | 20,3 | 30,2 | 23,7 | 21,9 | 16,9 | 39,1 | 33,6 | 33,9 | 27,2 | 29,7 | 23,6 | 24,1 | 16,6 | 17,9 | 12,2 | 27,1 | 20,4 | 20,4 | 20,4 | 20,4 | |
| | 330 Vratiti zidovi | 18,8 | 14,3 | 22,0 | 15,5 | 14,7 | 11,3 | 13,8 | 9,8 | 18,1 | 14,2 | 11,7 | 9,0 | 13,9 | 11,5 | 17,3 | 13,9 | 19,1 | 15,1 | 25,0 | 17,2 | 24,2 | 16,3 | 11,4 | 8,3 | 8,3 | 8,3 | 8,3 | |
| | 340 Unutarnji zidovi | 16,8 | 12,8 | 17,5 | 12,4 | 11,5 | 8,8 | 12,4 | 8,8 | 4,9 | 3,9 | 5,7 | 4,4 | 16,4 | 15,8 | 19,2 | 15,4 | 22,3 | 17,7 | 13,5 | 9,3 | 22,9 | 15,6 | 4,4 | 3,3 | 3,3 | 3,3 | 3,3 | |
| | 350 Stropovi | 12,6 | 9,6 | 12,7 | 9,0 | 16,6 | 14,3 | 23,4 | 16,5 | 23,3 | 18,3 | 28,7 | 22,2 | 12,5 | 10,7 | 14,2 | 11,4 | 10,6 | 8,4 | 15,4 | 10,6 | 7,5 | 5,1 | 27,4 | 20,8 | 20,8 | 20,8 | 20,8 | |
| | 360 Krovovi | 0,9 | 0,7 | 1,2 | 0,8 | 0,9 | 0,7 | 2,3 | 1,6 | 2,9 | 2,3 | 6,2 | 4,8 | - | - | 1,3 | 1,0 | 1,5 | 1,2 | 0,7 | 0,5 | 14,0 | 9,5 | - | - | - | - | - | |
| | 370 Građevinske uzgrade | 4,7 | 3,6 | 4,8 | 3,4 | 5,4 | 4,1 | 5,4 | 3,8 | 3,8 | 3,8 | 7,2 | 5,8 | 2,8 | 2,4 | 3,4 | 2,7 | 6,1 | 4,8 | 4,3 | 3,0 | 3,7 | 2,5 | 2,7 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | |
| | 380 Ostale građevinske konstrukcije | 100,0 | 76,3 | 100,0 | 70,6 | 100,0 | 76,7 | 100,0 | 70,7 | 100,0 | 70,6 | 100,0 | 77,2 | 100,0 | 85,9 | 100,0 | 80,1 | 100,0 | 79,3 | 100,0 | 69,8 | 100 | 69,2 | 100,0 | 75,2 | 75,2 | 75,2 | 75,2 | 75,2 |
| | 400 Instalacije | 15,2 | 3,6 | 17,1 | 5,0 | 14,7 | 3,4 | 14,5 | 4,2 | 29,4 | 6,3 | 23,8 | 5,4 | 34,6 | 4,9 | 36,6 | 7,3 | 36,7 | 7,3 | 36,7 | 7,3 | 31,1 | 9,7 | 25,2 | 8,0 | 12,8 | 3,2 | 3,2 | 3,2 |
| 24,1 | | 5,7 | 8,2 | 2,4 | 20,4 | 4,8 | 14,0 | 4,1 | 26,5 | 5,7 | 29,4 | 6,7 | 41,7 | 5,9 | 25,1 | 5,0 | 24,9 | 5,2 | 12,7 | 4,0 | 18,7 | 5,9 | 13,1 | 3,2 | 3,2 | 3,2 | 3,2 | 3,2 | |
| 8,7 | | 2,1 | 16,7 | 4,9 | 10,8 | 2,5 | 15,2 | 4,5 | 10,3 | 2,2 | 17,2 | 3,9 | 0,1 | 0,1 | 13,1 | 2,6 | 2,4 | 0,5 | 10,1 | 3,2 | 15,5 | 4,9 | 4,9 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | |
| 31,8 | | 7,5 | 32,1 | 9,4 | 31,2 | 7,3 | 30,6 | 9,0 | 27,1 | 5,2 | 22,4 | 5,1 | 19,8 | 2,8 | 20,6 | 4,1 | 21,1 | 4,4 | 22,9 | 7,1 | 16,7 | 5,3 | 33,4 | 8,3 | 8,3 | 8,3 | 8,3 | 8,3 | |
| 12,7 | | 3,0 | 12,2 | 3,6 | 6,5 | 1,5 | 8,0 | 2,3 | 5,5 | 1,2 | 3,7 | 0,8 | 3,8 | 0,5 | 4,4 | 0,9 | 1,9 | 0,4 | 11,6 | 3,6 | 2,9 | 0,9 | 4,4 | 1,1 | 1,1 | 1,1 | 1,1 | 1,1 | |
| 3,0 | | 0,7 | 6,8 | 2,0 | 3,8 | 0,9 | 3,1 | 0,9 | 0,3 | 0,1 | 1,8 | 0,4 | - | - | - | - | 12,7 | 2,8 | 3,8 | 1,2 | 8,4 | 2,7 | 3,1 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | |
| 1,5 | | 0,4 | 2,5 | 0,7 | 7,0 | 1,6 | 7,8 | 2,3 | 0,1 | - | 0,4 | 0,1 | - | - | - | - | 0,2 | - | 7,4 | 2,3 | 12,2 | 3,9 | 27,6 | 6,8 | 6,8 | 6,8 | 6,8 | 6,8 | |
| 2,8 | | 0,7 | 4,1 | 1,2 | 3,6 | 0,8 | 6,7 | 2,0 | - | - | 0,6 | 0,2 | - | - | - | - | - | - | 0,2 | 0,1 | - | - | 0,7 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | |
| 0,2 | | 0,0 | 0,3 | 0,09 | 2,0 | 0,3 | 0,1 | 0,0 | 0,8 | 0,3 | 0,5 | 0,1 | - | - | 0,2 | - | 0,1 | - | 0,2 | 0,1 | 0,4 | 0,1 | - | - | - | - | - | - | - |
| Ukupno | | 100,0 | 23,7 | 100 | 29,4 | 100,0 | 23,3 | 100,0 | 29,3 | 100 | 21,4 | 100,0 | 22,8 | 100,0 | 14,1 | 100 | 19,9 | 100,0 | 20,700 | 100,0 | 31,2 | 100 | 31,8 | 100,0 | 24,8 | 24,8 | 24,8 | 24,8 | 24,8 |
| Hrvatska | Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a) | | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn |
| | od | 4900 | 602 | 5200 | 701 | 41800 | 647 | 4900 | 607 | 8100 | 617 | 5300 | 707 | 3300 | 402 | 3100 | 413 | 3100 | 402 | 3600 | 507 | 5300 | 713 | 2800 | 372 | 372 | 372 | 372 | 372 |
| | srednji | 5800 | 773 | 6500 | 807 | 5900 | 787 | 5800 | 773 | 6200 | 827 | 6400 | 853 | 3250 | 433 | 3450 | 460 | 3750 | 500 | 4550 | 607 | 630 | 840 | 3400 | 453 | 453 | 453 | 453 | 453 |
| do | 8100 | 108 | 1000 | 1016 | 7300 | 967 | 7900 | 1000 | 7300 | 972 | 7650 | 1007 | 3400 | 468 | 3600 | 507 | 4600 | 603 | 5000 | 677 | 6900 | 9103 | 3750 | 901 | 901 | 901 | 901 | 901 | |

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.
Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u rešim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Prijemnik Zlatko Hrabec

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 30

GOSPODARSKA ZGRADA - HALA**TEČAJ:**

EUR

1,00 €

HRK

7,53 kn

KOMUNALNI DOPRINOS

| | | | |
|---|--------------|-------------------------|------------------------------|
| Bruto volumen | Bv = | 3.432,99 m ³ | |
| Jedinična cijena komunalnog doprinosa | Jckd = | 2,65 € /m ³ | iii 20,00 kn /m ³ |
| Vrijednost komunalnog doprinosa: | Vkd = | 9.112,72 € | 68.659,80 kn |

VODNI DOPRINOS

| | | | |
|-------------------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|
| Bruto volumen | Bv = | 3.432,99 m ³ | |
| Jedinična cijena vodnog doprinosa | Jckd = | 0,12 € /m ³ | iii 0,90 kn /m ³ |
| Vrijednost vodnog doprinosa: | Vkd = | 410,07 € | 3.089,69 kn |

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

| | | | |
|---|--|-------------------------|-------------------------------|
| troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu | | 15,00 € /m ² | iii 113,02 kn /m ² |
| Vrijednost priključaka: | | 6.459,15 € | 48.666,47 kn |
| vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno): | | 15.981,94 € | 120.415,96 kn |

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

| | | | |
|---|--|----------------------------|----------------------------------|
| troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga | | 5,00 € /m ² NKP | iii 37,67 kn /m ² NKP |
| Vrijednost tehničke dokumentacije: | | 2.153,05 € | 16.222,16 kn |

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

| | | | |
|-------------------------------------|--|----------------------------|----------------------------------|
| ostali troškovi | | 5,00 € /m ² NKP | iii 37,67 kn /m ² NKP |
| Vrijednost ostalih troškova: | | 2.153,05 € | 16.222,16 kn |
| sveukupna vrijednost: | | 20.288,04 € | 152.860,27 kn |

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

| | | | |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP) | P _{NKP} = | 430,61 m ² | |
| troškovi građenja i opremanja | | 451,26 € /m ² NKP | iii 3.400,00 kn /m ² NKP |
| VRIJEDNOST NOVOGRADNJE | | 194.316,01 € | 1.464.074,00 kn |

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

| | | |
|---|-------------|--------------------------|
| GODINA PROCJENE: | 2023 godina | |
| GODINA IZGRADNJE: | 1965 godina | |
| STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G): | 58 godina | |
| OVK (održivi vijek korištenja zgrade) | 60 godina | Pravilnik, Prilog 9. |
| preostali vijek korištenja | 2 godina | |
| FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ) | | |
| A lokacija / tržište | 3 | Pravilnik, Prilog 10. |
| B zgrada općenito | 3 | |
| C stanje zgrade | 3,5 | |
| Odabrani FK | 3,5 | |
| Rs relativna starost (G/OVK) | 0,97 | 97% |
| OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade | 21 godina | 21 Pravilnik, Prilog 10. |
| Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) | 39 godina | |
| Linearno umanjnjenje vrijednosti (Gz/OVK) | 0,65 | 65% |

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

| | | |
|--|--------------------|----------------------|
| Umanjenje NGV postotkom umanjnjenja troškova građenja | EUR | HRK |
| P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjnjenje | 126.305,41 € | 951.648,10 kn |
| SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]: | 68.010,60 € | 512.425,90 kn |
| zaokruženo: | 68.000,00 € | 512.346,00 kn |

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

| | | |
|---|--------------------------------|-----------------------------------|
| ukupna vrijednost (zaokruženo): | 88.000,00 € | 663.036,00 kn |
| jedinična vrijednost po jedinici površine: | 204,36 € /m² | 1.539,76 kn /m² |

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-428/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **31****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 [€] |
|--|---|---------------------|
| troškovna metoda - gospodarska zgrada - hala | | 88.000,00 € |
| poredbena metoda - građevinsko zemljište | | 16.773,76 € |
| | procjenjena vrijednost: | 104.773,76 € |
| tržišna vrijednost nekretnine | 104.773,76 € tj. 243,31 €/m² ili 789.417,89 kn tj. 1.833,25 kn/m² | |

Rekapitulacija – tržišna vrijednost nekretnine

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023., vrijednosti veće od 100.000,00 € do 1.000.000,00 € zaokružuju se na cijele tisućice pa se vrijednost zaokružuje na **105.000,00 €** što u kunama izračunato prema fiksnom tečaju konverzije (1 € = 7,53450 kn) iznosi 791.122,50 kn.

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-428/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **32****E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE**

Nakon provedenog izračuna za nekretninu na k.č. 672/15, k.o. Pračno utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 4. srpnja 2023. godine s ukupnom vrijednošću od

105.000,00 €
(791.122,50 kn)

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) i to poredbenom metodom za zemljište na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine, a troškovnom metodom za građevinu. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno zemljišta kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-428/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **33**

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenim Elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

G. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predloženi,
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
GOSPODARSKA ZGRADA
Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15, k.o. Pračno
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-428/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 34

H. SAŽETAK

| SAŽETAK | | |
|---|---|----------------------|
| Naručitelj procjene: | SI-GRAD d.o.o. - u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27/1, 44250 Petrinja OIB: 97857029611 | |
| Adresa nekretnine: | Ulica Novo Pračno 79B, na k.č. 672/15 k.o. Pračno | |
| Tip nekretnine: | Gospodarska zgrada (hala) | |
| Namjena nekretnine: | Poslovna | |
| Zemljišne knjige | uložak zemljišne knjige: | 483 |
| | poduložak: | - |
| | zk. čestica, br.: | 672/15 |
| | katastarska općina: | Pračno |
| Katastar | posjedovni list, br: | 483 |
| | k. čestica, br.: | 672/15 |
| | katastarska općina: | Pračno |
| Katnost: | Pr | |
| Površina zemljišta iz ZK [m ²]: | 2.643,00 | |
| Neto korisna površina zgrade [m ²]: | 430,61 | |
| Legalitet zgrade: | nije priloženo | |
| Usklađenost zemljišnih knjiga i katastra | DA | |
| Tvrtka procjenitelja: | QUADRIGA PROJEKT d.o.o. | |
| Procjenitelj: | Tomislav Radman, dipl.ing.građ. | |
| Tržišna vrijednost nekretnine: | 105.000,00 € | 791.122,50 kn |