



# QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-440/24

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: **Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju**

Miramarska 13d, 10000 Zagreb

OIB: 93002524078

PREDMET PROCJENE: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA: k.č.br.2140, 2141, 2143 k.o. 326283 Greda

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 13. lipnja 2024. godine iznosi:

**k.č.br. 2140 k.o. Greda 27.200,00 €**

\*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

**k.č.br. 2141 k.o. Greda 27.000,00 €**

\*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

**k.č.br. 2143 k.o. Greda 46.700,00 €**

\*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

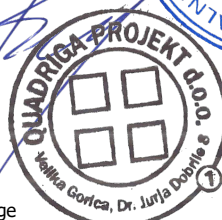
Ovaj se elaborat sastoji od 37 stranica s prilogima. Izrađen je u dva primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: **Tomislav Radman, dipl.ing.građ.**

stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnosti

DIREKTOR: **Tomislav Radman, dipl.ing.građ.**

U Velikoj Gorici, lipanj 2024. 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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 2

**SADRŽAJ:****A. OPĆI DIO**

1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman
3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
  - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – Neslužbena kopija
  - PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – Neslužbena kopija
  - IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena verzija
  - Fotodokumentacija

**B. OPĆI PODACI**

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

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

- C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
- C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)
- C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

**D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

- D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA
- D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI
- D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

**E. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE****F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA****G. IZJAVA VJEŠTAKA****H. SAŽETAK**



A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA		
MBS:		
	080864740	
OIB:		
	68545337483	
EUID:		
	HRSR.080864740	
TVRTKA:		
1	QUADRIGA PROJEKT d.o.o. sa 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:

Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 4



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 30.01.2023

### IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

#### SUBJEKT UPISA

#### PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu  |
| 1 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude   |
| 1 | * | - prijevoz za vlastite potrebe   |
| 1 | * | - skladištenje robe  |
| 1 | * | - djelatnost pakiranja   |
| 1 | * | - djelatnost otpremništva  |
| 1 | * | - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina  |
| 1 | * | - nadzor nad gradnjom  |
| 1 | * | - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina  |
| 1 | * | - posredovanje u prometu nekretnina  |
| 1 | * | - poslovanje nekretninama  |
| 1 | * | - čišćenje svih vrsta objekata   |
| 1 | * | - promidžba (reklama i propaganda)   |
| 1 | * | - djelatnost nakladnika  |
| 1 | * | - izdavačka djelatnost   |
| 1 | * | - usluge pripreme za tisak i objavljivanje   |
| 1 | * | - usluge informacijskog društva  |
| 1 | * | - djelatnost javnog informiranja   |
| 1 | * | - tiskanje časopisa i drugih periodičnih časopisa, knjiga i brošura, glasbenih djela i glasbenih rukopisa, karata i atlasa, plakata, igraćih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari, putem knjigotiska, ofseta, fotografske, fleksografije, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva, strojeva za umnožavanje, računalnih pisaa, fotokopiranja i termokopiranja |
| 1 | * | - gospodarenje šumama  |
| 1 | * | - proizvodnja šumskog reprodukcijskog materijala   |
| 1 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz bošićnih drvaca  |
| 1 | * | - stavljanje na tržište šumskog reprodukcijskog materijala   |
| 1 | * | - djelatnost maloprodaje, veleprodaje, uzgoja, prerade i/ili skladištenja ribe i drugih morskih organizama   |
| 1 | * | - djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama   |
| 1 | * | - djelatnost gospodarskog ribolova   |
| 1 | * | - proizvodnja metala   |
| 1 | * | - proizvodnja gotovih metalnih proizvoda, osim strojeva i opreme, djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina   |
| 1 | * | - rezanje, oblikovanje i obrada kamena   |
| 1 | * | - proizvodnja vatrootalnih proizvoda   |
| 1 | * | - proizvodnja proizvoda od gline za građevinarstvo   |
| 1 | * | - proizvodnja cementa, vapna i gipsa   |



# QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iz TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 5



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički 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, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost                     |
| 1 | * | - posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu   |
| 1 | * | - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja, te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima |
| 1 | * | - dorada šumskog reprodukcijanskog materijala  |
| 1 | * | - djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina   |
| 2 | * | - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina  |
| 2 | * | - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi   |

#### OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

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

#### OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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

Izrađeno: 2023-01-30 23:12:22  
Podaci od: 2023-01-30

D004  
Stranica: 3 od 5



# QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 6



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 30.01.2023

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

### SUBJEKT UPISA

#### OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 - direktor
- 1 - zastupa samostalno i pojedinačno

#### TEMELJNI KAPITAL:

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

#### Napomena:

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

#### PRAVNI ODNOSI:

##### Osnivački akt:

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

#### FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	25.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

#### EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

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

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-13/17838-4	28.08.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-15/18211-2	02.07.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-16/30425-1	05.09.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-21/32543-2	20.07.2021	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	30.06.2014	elektronički upis
eu	/	31.03.2015	elektronički upis
eu	/	17.06.2015	elektronički upis
eu	/	02.05.2016	elektronički upis
eu	/	18.04.2017	elektronički upis
eu	/	03.04.2018	elektronički upis

Izrađeno: 2023-01-30 23:12:22  
Podaci od: 2023-01-30

D004  
Stranica: 4 od 5

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 7



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 30.01.2023

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

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

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



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

Broj zapisa: 00jJp-KgBil-zglg0-reybW-Deiif  
Kontrolni broj: 9pE2D-FJboW-7KzMz-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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

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 radnom pravnom 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:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

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:

Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 10

### A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, POSEBNI IZVADAK - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK  
Stanje na dan: 29.05.2024. 11:42

Katastarska općina: 326283, GREDA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15514/2016  
Aktivne plombe:

### NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1418

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2140	KRNJICA LIVADA KRNJICA			6686 6686	Pripis iz uložka 883
		UKUPNO:			6686	

##### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TVIM D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 29793259133, DUŽICA, 44272 DUŽICA	
2.1	Zaprimljeno: 15. svibnja 2012. Z-2708/12 Na temelju pravomoćnog Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sisku od 6. listopada 2011. godine broj St-1136/2011, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Tvim d.o.o..	

##### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.05.2024.



# QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:  
PREDMET PROCJENE:  
LOKACIJA:  
VJEŠTAK:

Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-440/24  
Datum: lipanj 2024.  
List: 11



## NESLUŽBENA KOPIJA

### REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK  
Stanje na dan: 29.05.2024. 11:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 326283, GREDA

Broj ZK uložka: 1417

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15514/2016  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2141	KRNICA LIVADA KRNICA			6656 6656	Pripis iz uložka 493
		UKUPNO:			6656	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TVIM D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 29793259133, DUŽICA, 44272 DUŽICA	
2.1	Zaprimljeno: 15. svibnja 2012. Z-2708/12 Na temelju pravomoćnog Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sisku od 6. listopada 2011. godine broj St-1136/2011, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Tvim d.o.o..	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.05.2024.



## QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 12



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK  
Stanje na dan: 29.05.2024. 11:57

Katastarska općina: 326283, GREDA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15514/2016  
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1421

## NESLUŽBENA KOPIJA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2143	KRNJICA LIVADA KRNJICA			11496 11496	Pripis iz uložka 497
		UKUPNO:			11496	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TVIM D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 29793259133, DUŽICA, 44272 DUŽICA	
2.1	Zaprimljeno: 15. svibnja 2012. Z-2708/12 Na temelju pravomoćnog Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sisku od 6. listopada 2011. godine broj St-1136/2011, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Tvim d.o.o..	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.05.2024.

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 13

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – neslužbena kopija**

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

Stanje na dan: 29.05.2024. 11:52

**NESLUŽBENA KOPIJA****PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: GREDA (Mbr. 326283)

Posjedovni list: 1434

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TVIM D.O.O. ZA GRADITELJSTVO I USLUGE, OIB 29793259133, DUŽICA BB (VLASNIK)	

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2140	KRNICA	6686	11		
			LIVADA	6686			
		2141	KRNICA	6656	11		
			LIVADA	6656			
Ukupna površina katastarskih čestica				13342			

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 14



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

Stanje na dan: 29.05.2024. 11:58

**NESLUŽBENA KOPIJA****PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: GREDa (Mbr. 326283)

Posjedovni list: 1442

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TVIM D.O.O.ZA GRADITELJSTVO I USLUGE, DUŽICA BB, DUŽICA (VLASNIK)	22836425735

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2143	KRNICA	11496	8		
			LIVADA	11496			
Ukupna površina katastarskih čestica				11496			

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



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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: **lipanj 2024.**

List: **15**

## IZVADAK IZ KATASTRA – neslužbena verzija



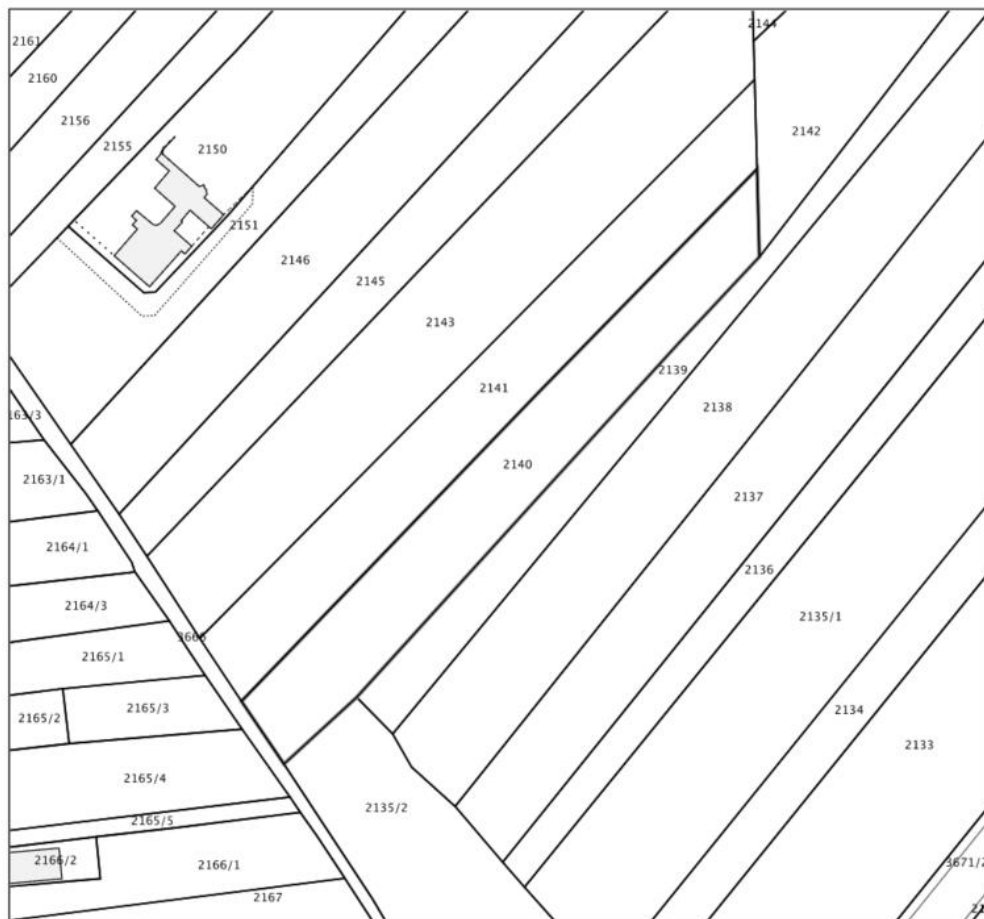
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
SISAK

Stanje na dan: 29.05.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. GREDA  
k.č.br.: 2140

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2880





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

NARUČITELJ:  
PREDMET PROCJENE:  
LOKACIJA:  
VJEŠTAK:

Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-440/24  
Datum: lipanj 2024.  
List: 16



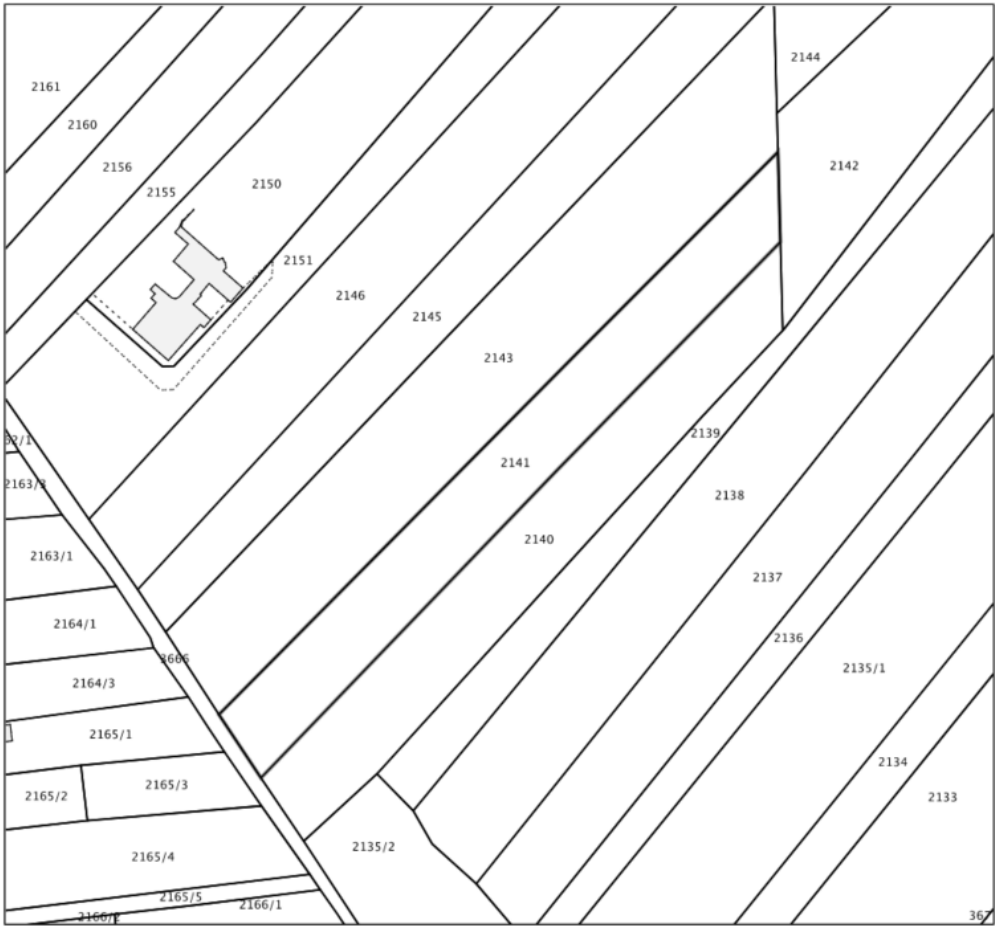
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
SISAK

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. GREDA  
k.č.br.: 2141

Stanje na dan: 29.05.2024.

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2880





## QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 17



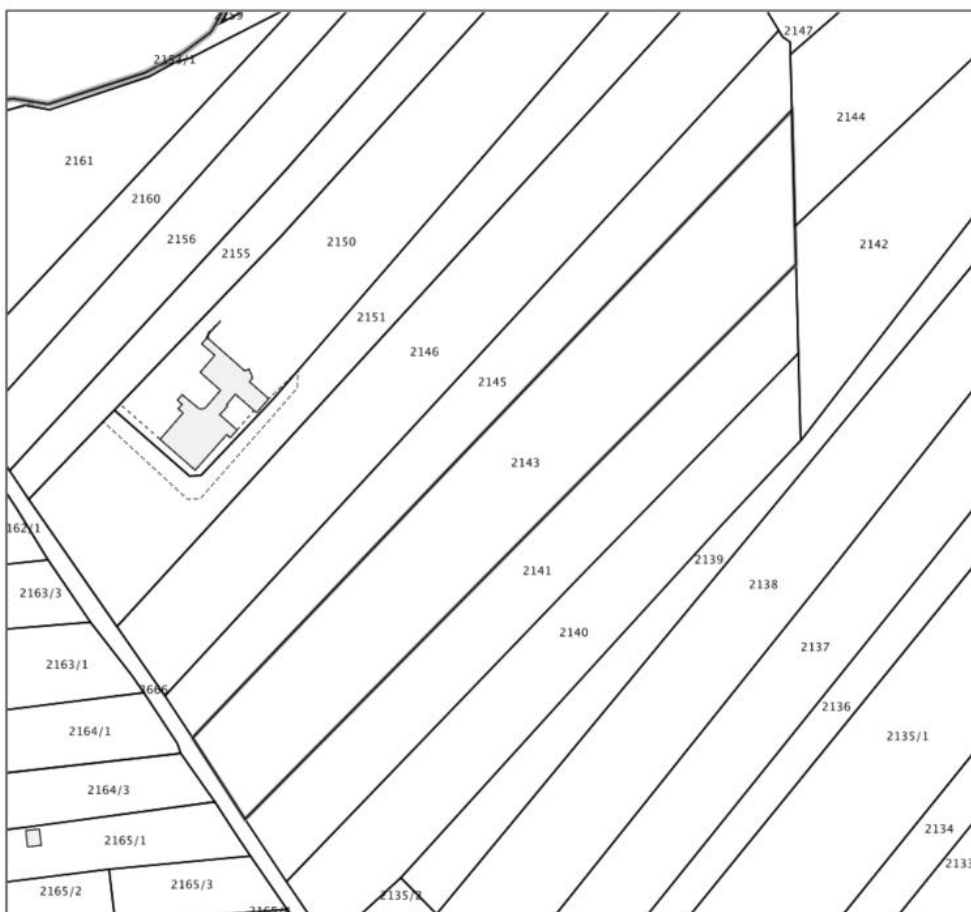
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
SISAK

Stanje na dan: 29.05.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. GREDA  
k.č.br.: 2143

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2880





## QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: **lipanj 2024.**

List: **18**

### Fotodokumentacija



Slikano s južne strane



Slikano s južne strane



Slikano s južne strane



Slikano sa zapadne strane (od asfaltne baze)



Slikano sa zapadne strane (od asfaltne baze)

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

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 nekretnina koje u naravi predstavljaju građevinsko zemljište. Nekretnine pripadaju katastarskoj općini Greda, a nalaze se u blizini mjesta Dužica uz državnu cestu D30 Kosnica - Hrvatska Kostajnica. Nekretnine su u naravi čestice broj 2140, 2141, 2143 k.o. Greda ukupne površine 24838 m<sup>2</sup> što je i predmet procjene ovog elaborata.

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
2140	1418	-	Greda	Krnjica Livada krnjica	6686,00		2140	Greda	1434
2141	1417	-	Greda	Krnjica Livada krnjica	6656,00		2141	Greda	1434
2143	1421	-	Greda	Krnjica Livada krnjica	11496,00		2143	Greda	1442
UKUPNO:					24.838,00				

#### Ovlašteni sudski vještak:

Tomislav Radman, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina:

- Ovl. Br. 4 Su-269/2019-5, Županijski sud u Velikoj Gorici za Tomislava Radmana

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: **lipanj 2024.**List: **20****B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK**

**Datum provedbe očevida:** 13.06.2024. godine  
**Datum vrednovanja:** 13.06.2024. godine  
**Datum kakvoće:** 13.06.2024. godine  
**Zadatak:** Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine prema opisu u B.1.

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

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – Neslužbena kopija, stanje na dan 29. svibnja 2024. godine
- PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – Neslužbena kopija, stanje na dan 29. svibnja 2024. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija, stanje na dan 29. svibnja 2024. godine

Stanje u zemljišniku i katastru je usklađeno.

Pristup građevinskog zemljišta k.č.br. 2140, 2141, 2143 k.o. Greda na javno-prometnu površinu nije direktan i nije moguć na niti jedan način.

**POLOŽAJNA OBILJEŽJA:**

Dobra lokacija – Nekretnine pripadaju katastarskoj općini Greda, a nalaze se u blizini mjesta Dužica uz državnu cestu D30 Kosnica – Hrvatska Kostajnica.

**DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:**

Nekretnine su izduženog oblika ukupne površine 24838,00 m<sup>2</sup>. U naravi su građevinska zemljišta unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene (pretežito industrijske). Nekretnine nemaju direktan pristup na javno-prometnu površinu te dolazak na samu česticu nije moguć.



## QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

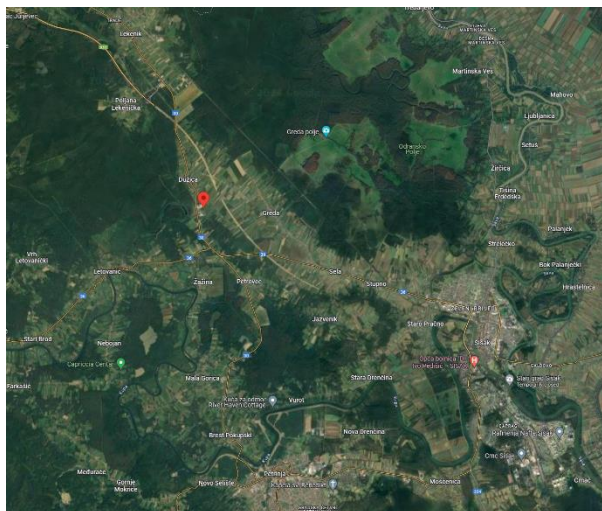
VJEŠTAK:

Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

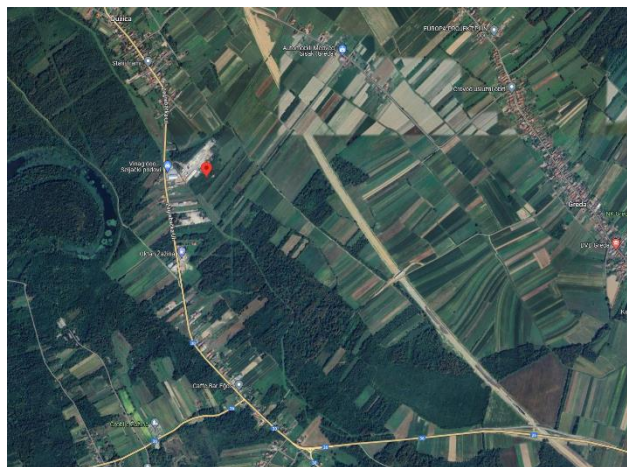
TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

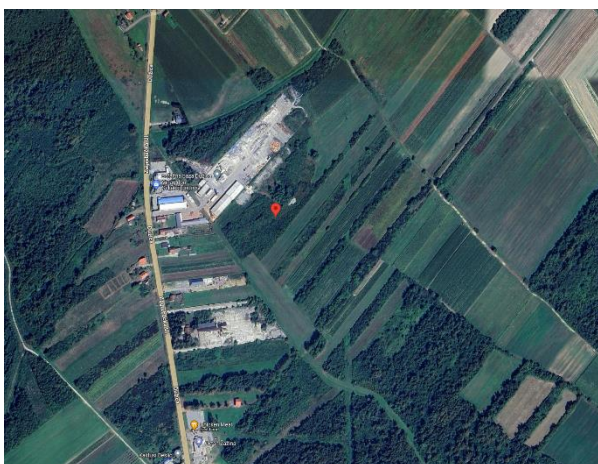
List: 21



Slika 1.: Položaj prema Sisku<sup>1</sup>



Slika 2.: Položaj u naselju<sup>2</sup>



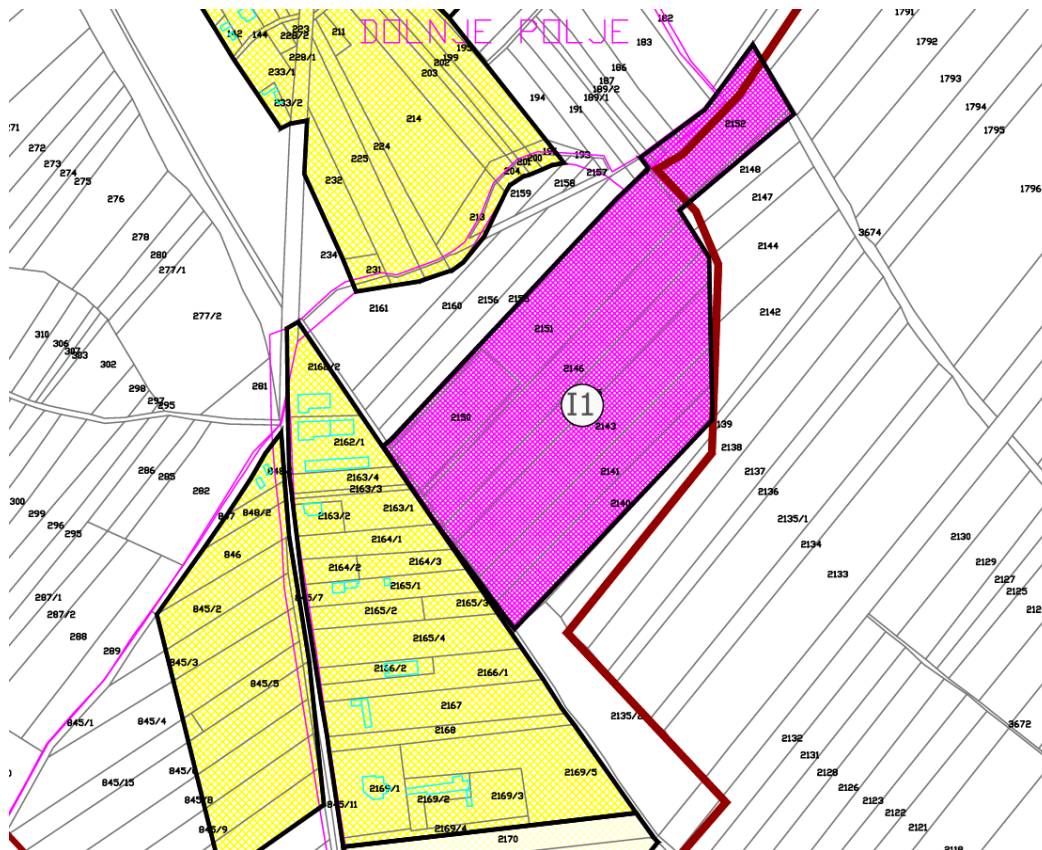
Slika 3.: Položaj u susjedstvu<sup>3</sup>

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

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

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

Prostorni plan uređenja Općine Lekenik<sup>4</sup> kartografski prikaz 4.5. – građevinsko područje naselja Dužica.

 IZGRAĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE

IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA  
BEZ STANOVANJA:

12GRADENO

**I1** GOSPODARSKA NAMJENA - I1 - pretežito industrijska

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA: R, R<sub>KUP</sub>, R<sub>R-RIBOLOV</sub>
**PLANIRANI ZAŠTITINI KORIDOR INFRASTRUKTURE** OS INFRASTRUKTURNOG KORIDORA /TRASE

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetno zemljište spada u 2. kategoriju zemljišta tj. zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

<sup>4</sup> Prostorni plan uređenja Općine Lekenik (Službeni Vjesnik br. 17A/06, 23/11, 30/15 i 07/17)

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

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 68/20)
- 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](http://www.dzs.hr)
- Prostorni plan uređenja Općine Lekenik (Službeni Vjesnik br. 17A/06, 23/11, 30/15 i 07/17)
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>
- aplikacija Informacijski sustav prostornog uređenja - <https://ispu.mgipu.hr/#/>
- Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina
- Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada od 20.05.2024.



## QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 24

# 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 ZEMLJIŠNE KNJIGE – Neslužbena kopija, stanje na dan 29. svibnja 2024. godine
- PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – Neslužbena kopija, stanje na dan 29. svibnja 2024. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija, stanje na dan 29. svibnja 2024. godine

Zatečeno stanje:

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 13. lipnja 2024. godine

Pristup nekretnini nije izravno sa javne prometnice.

Predmet procjene je građevinsko zemljište.

Okoliš i buka:

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

Stanje nekretnine:

Zemljišta su izduženog oblika. Teren je ravan i obrastao vegetacijom te pristup nije moguć.

## C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) <sup>5</sup>

Greda je naselje u Sisačko-moslavačkoj županiji, i u sastavu je grada Siska. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, naselje je imalo 763 stanovnika.

## 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..

---

<sup>5</sup> [https://hr.wikipedia.org/wiki/Greda\\_\(Sisak\)](https://hr.wikipedia.org/wiki/Greda_(Sisak))

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 25

## 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

Zbog rasta cijena nekretnina posljednjih godina nekretnine su postale teško priuštive kupcima koji rješavaju stambeno pitanje. Takvi kupci odustaju od kupnje što se manifestira manjim brojem prodanih stambenih nekretnina. Unatoč tome ne očekuje se značajan pad cijena nekretnina zbog male ponude novogradnje na tržištu.

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.

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 22.04.2024. <sup>6</sup>

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

#### 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.

---

<sup>6</sup> BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina



## QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

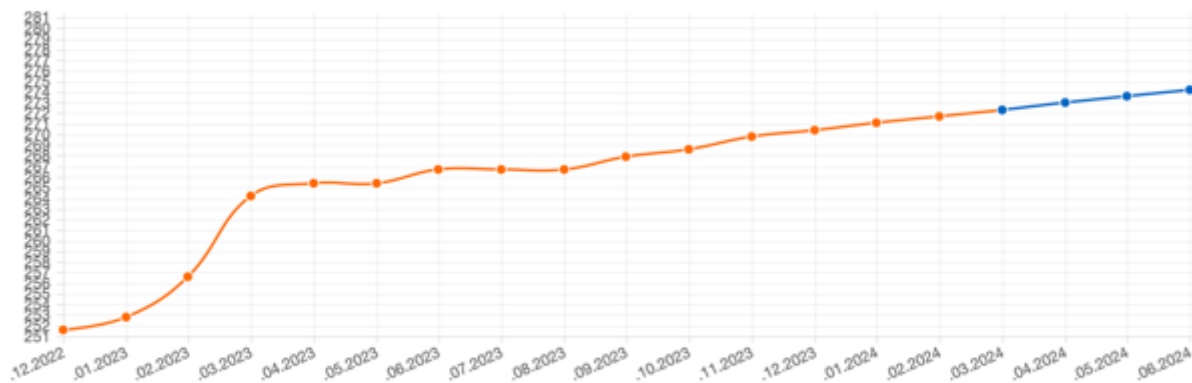
TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 26

## 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 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

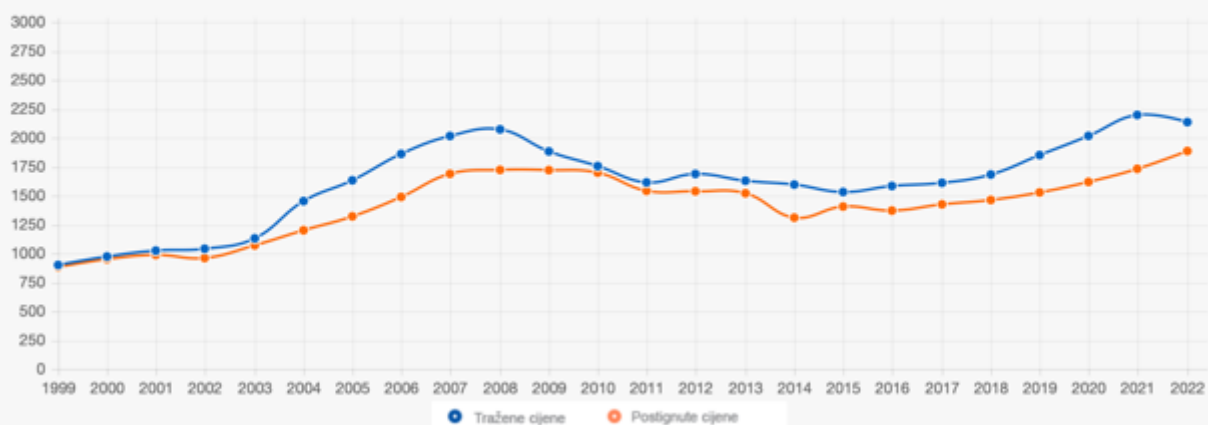
3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

## 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:

Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

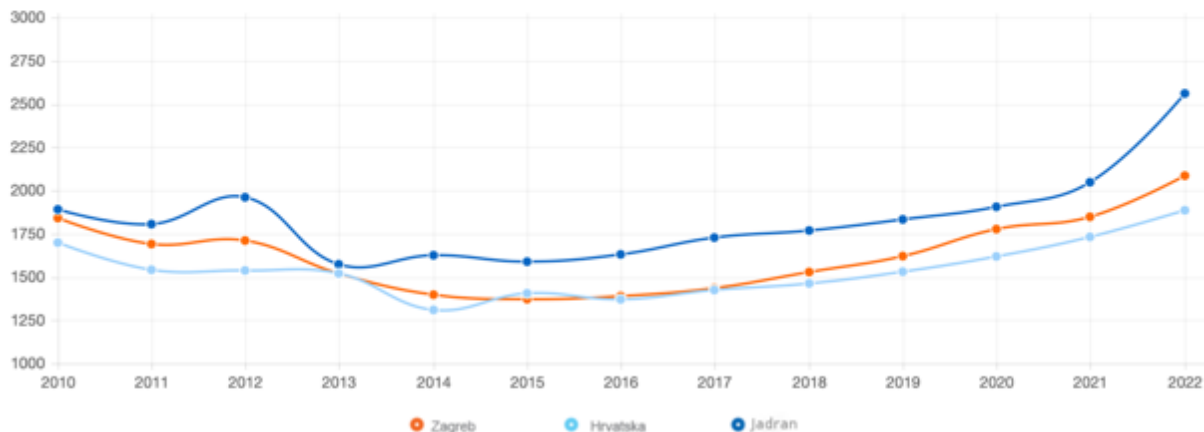
TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 27

### Prosječno postignute cijene

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



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

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

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom Elaboratu nalaza i mišljenja napravljena je poredbenom metodom za 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

Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina.

#### Izvor podataka br. 2

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

#### Izvor podataka br. 3

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

#### Izvor podataka br. 4

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).

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: **lipanj 2024.**List: **28**

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

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

### **D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/2015) odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnina. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz Zbirke isprava zemljišnoknjižnog odjela, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 29

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

Izvori:

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu određivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Greda, odnosno na k.č. 2140, 2141, 2143 k.o. Greda dostavljen od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, Sisačko – moslavačke županije. Izvadak je dostavljen elektroničkom poštom dana 10.06.2024.

- Informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine za odabrana zemljišta iz zbirke kupoprodajnih cijena za identifikaciju zemljišta (podaci o ID ZKC) u poredbenoj metodi.

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	1961399	LEKENIK	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	2.065,00	4.130,00	BRESTOV ČRET - GOSPODARSKA NAMJENA	27.04.23.
2	2075709	LEKENIK	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	894,00	3.576,00	BRESTOV ČRET - GOSPODARSKA NAMJENA	02.11.23.
3	2015331	LEKENIK	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	918,00	4.313,00	BRESTOV ČRET - GOSPODARSKA NAMJENA	27.07.23.
4	2071140	LEKENIK	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	4.504,00	15.716,00	BRESTOV ČRET - GOSPODARSKA NAMJENA	30.10.23.

Nakon grubog čišćenja odabrana su poredbena zemljišta koja su usporediva s predmetnim.

Popis nekretnina iz zbirke kupoprodajnih i registriranih u Informacijskom sustavu tržišta nekretnina eNekretnine kao prodana zemljišta<sup>7</sup>

Obzirom da za predmetno građevinsko zemljište nema usporedivih nekretnina u okolici, od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, Sisačko - moslavačke županije dostavljene su usporedive nekretnine 2. kategorije iz mjesta u okolici Lekenika.

<sup>7</sup> Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, Informacijski sustav <https://nekretnine.mqipu.hr>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:  
PREDMET PROCJENE:  
LOKACIJA:  
VJEŠTAK:

Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-440/24  
Datum: lipanj 2024.  
List: 30



REPUBLIKA HRVATSKA - SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I OBNOVU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: TOMISLAV RADMAN (85664169743)

ID Izvatka: 48757

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	BRESTOVSKA ULIKA, LEKENIK	, LEKENIK	, LEKENIK	, LEKENIK
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	3986	4105	4065	4044,4131
6	K.O.	LEKENIK	LEKENIK	LEKENIK	LEKENIK,LEKENIK
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	2065	894	2754	4504
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	2065	894	918	4504
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/3	1/1
10	K.Č.	3986	4105	4065	4044
11	K.O.	LEKENIK	LEKENIK	LEKENIK	LEKENIK
12	NAMJENA	I1	I1	I1	I1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,8;		
		Kin max	1,5;		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	2,00	4,00	4,70	3,49
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.04.2023	02.11.2023	27.07.2023	30.10.2023
18	CIENOVNI BLOK	BRESTOV ČRET - GOSPODARSKA NAMJENA	BRESTOV ČRET - GOSPODARSKA NAMJENA	BRESTOV ČRET - GOSPODARSKA NAMJENA	BRESTOV ČRET - GOSPODARSKA NAMJENA
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



## QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska 13d, 10000 Zagreb**  
**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**  
**Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda**  
**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 31

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi GREDA/DUŽICA 0 odnosno na k.č. 2143; 2141; 2140 k.o. GREDA, SISAK; GREDA, SISAK; GREDA, SISAK.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/24-03/155

URBROJ: 2176-08/14-24-2

IZRADIO/IZRADILA:  
IVICA ŠOŠTARIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

SISAK, 10.6.2024.

### POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja

**VRSTA NEKRETNOSTI:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, OK – garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razna

**NAMJENA:** GP - IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP, NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, IZ - pretežito industrijska, IZ - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje





Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje<sup>8</sup>: 205,74

Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID ZKC	OPIS NEKRENTINE	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	1961399	Građevinsko zemljište	2065,00	2,00	205,74	205,74	1,00	2,00
2	2075709	Građevinsko zemljište	894,00	4,00	205,74	205,74	1,00	4,00
3	2015331	Građevinsko zemljište	918,00	4,70	205,74	205,74	1,00	4,70
4	2071140	Građevinsko zemljište	4504,00	3,49	205,74	205,74	1,00	3,49

Statistička obrada i izračun:

Građevinsko zemljište		Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
		Greda	1961399	2075709	2015331	2071140
Površina k.č.br. 2140 (m2)		6.686,00	2.065,00	894,00	918,00	4.504,00
Površina k.č.br. 2141 (m2)		6.656,00				
Površina k.č.br. 2143 (m2)		11.496,00				
Cijena po m2 [€]			2,00	4,00	4,70	3,49
Indikator vrijednosti - €/m2		3,55	2,00	4,00	4,70	3,49
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			-1,55	0,45	1,15	-0,06
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-44%	13%	32%	-2%
Kvadrat odstupanja:			2,39	0,20	1,33	0,00
Standardno odstupanje:	0,99	28%	ne zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	1,98	2-sigma	ne zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Provedbom postupka utvrđivanja vrijednosti zemljišta poredbenom metodom, određen je indikator vrijednosti nekretnine s odstupanjem od prosjeka u postotku od -44%. Prema članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne smiju prelaziti 40% izlazne vrijednosti. Stoga je nekretnina iz usporedbe 1 odbačena te je postupak ponovljen s preostale 3 nekretnine iz usporedbe.

<sup>8</sup> Izvor: Indeksi nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada od 20.svibnja 2024.



Nekretnine za usporedbu nakon iteracije:

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	2075709	LEKENIK	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	894,00	3.576,00	BRESTOV ČRET - GOSPODARSKA NAMJENA	02.11.23.
2	2015331	LEKENIK	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	918,00	4.313,00	BRESTOV ČRET - GOSPODARSKA NAMJENA	27.07.23.
3	2071140	LEKENIK	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	4.504,00	15.716,00	BRESTOV ČRET - GOSPODARSKA NAMJENA	30.10.23.

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	2075709	Građevinsko zemljište	894,00	4,00	205,74	205,74	1,00	4,00
2	2015331	Građevinsko zemljište	918,00	4,70	205,74	205,74	1,00	4,70
3	2071140	Građevinsko zemljište	4504,00	3,49	205,74	205,74	1,00	3,49

Statistička obrada i izračun:

Građevinsko zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Greda		2075709	2015331	2071140
Površina k.č.br. 2140 (m2)	6.686,00		894,00	918,00	4.504,00
Površina k.č.br. 2141 (m2)	6.656,00				
Površina k.č.br. 2143 (m2)	11.496,00				
Cijena po m2 [€]			4,00	4,70	3,49
Indikator vrijednosti - €/m2	4,06		4,00	4,70	3,49
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-0,06	0,64	-0,57
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-2%	16%	-14%
Kvadrat odstupanja:			0,00	0,41	0,33
Standardno odstupanje:	0,50	12%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	0,99	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

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 tj. građevinskog zemljišta:

Metoda procjene	iznos [€]		
poredbena metoda - građevinsko zemljište na k.č.br. 2140	27.167,45 €		
poredbena metoda - građevinsko zemljište na k.č.br. 2141	27.045,55 €		
poredbena metoda - građevinsko zemljište na k.č.br. 2143	46.712,08 €		
tržišna vrijednost nekretnine na k.č.br. 2140	27.167,45 €	tj.	4,06 €/m2
tržišna vrijednost nekretnine na k.č.br. 2141	27.045,55 €	tj.	4,06 €/m2
tržišna vrijednost nekretnine na k.č.br. 2143	46.712,08 €	tj.	4,06 €/m2

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 10.000,00 € do 100.000,00 € zaokružuju se na cijele stotice pa se vrijednost zaokružuje na:

**27.200,00 €.** Za nekretninu na k.č.br 2140 k.o. Greda

**27.000,00 €.** Za nekretninu na k.č.br 2141 k.o. Greda

**46.700,00 €.** Za nekretninu na k.č.br 2143 k.o. Greda

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:

Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 35

**E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE**

Nakon provedenog izračuna za nekretninu utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 13. lipnja 2024. godine s ukupnom vrijednošću od

<b>Nekretnina na k.č.br 2140 k.o. Greda</b>	<b>27.200,00 €</b>
<b>Nekretnina na k.č.br 2141 k.o. Greda</b>	<b>27.000,00 €</b>
<b>Nekretnina na k.č.br 2143 k.o. Greda</b>	<b>46.700,00 €</b>

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 Zbirke isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina. 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 područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda  
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju, Miramarska  
13d, 10000 Zagreb**  
**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**  
**Na k.č. 2140, 2141, 2143, k.o. Greda**  
**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-440/24

Datum: lipanj 2024.

List: 37

**H. SAŽETAK**

SAŽETAK		
Naručitelj procjene:	<b>Stečajna masa iza TVIM d.o.o. u stečaju Miramarska 13d, 10000 Zagreb</b>	
Adresa nekretnine:	Greda	
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište	
Namjena nekretnine:	Gospodarska - pretežito industrijska	
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	1418, 1417, 1421
	poduložak:	-
	zk. čestica, br.:	2140, 2141, 2143
	katastarska općina:	Greda
Katastar	posjedovni list, br:	1434, 1442
	k. čestica, br.:	1418, 1417, 1421
	katastarska općina:	Greda
Katnost:		-
Površina zemljišta iz ZK [m <sup>2</sup> ]:		24.838,00
Neto korisna površina zgrade [m <sup>2</sup> ]:		-
Legalitet zgrade:		-
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastra		DA
Tvrтка procjenitelja:		QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
Procjenitelj:		Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
Tržišna vrijednost nekretnine na k.č.br. 2140:		27.200,00 €
Tržišna vrijednost nekretnine na k.č.br. 2141:		27.000,00 €
Tržišna vrijednost nekretnine na k.č.br. 2143:		46.700,00 €