



TD: P-429/23

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju

Ulica Ljudevita Gaja 27/1, 44250 Petrinja

OIB: 97857029611

PREDMET PROCJENE:

DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE (stambena namjena)

LOKACIJA:

Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, na k.č. 1017, k.o. Sisak Stari

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

38.000,00 €

(286.311,00 kn)

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 32 stranica sa prilogima. Izrađen je u dva primjeraka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

DIREKTOR:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, 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
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**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 BZP-a – Neslužbena kopija, stanje na dan 11. srpnja 2023. godine
 - Izvadak iz katastarskog plana – Neslužbena verzija, stanje na dan 11. srpnja 2023. godine

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
 - C.4.3. Projektna dokumentacija - nacrti

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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-429/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 3

A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080864740

OIB:

68545337483

EUID:

HRSR.080864740

TVRTKA:

- 1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o. sa građevinarstvom i uslugama
- 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

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

D004
Stranica: 1 od 5

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: kolovoz 2023.

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**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 sa 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 sa osobnu uporabu i kućanstvo |
| 1 * | - otkup potraživanja s regresom ili bez njega (engl. factoring) |
| 1 * | - usluge vezane uz poslove kreditiranja: prikupljanje podataka, israda analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost |
| 1 * | - posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu |
| 1 * | - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja, te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima |
| 1 * | - dorada šumskog reprodukcijanskog materijala |
| 1 * | - djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina |
| 2 * | - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina |
| 2 * | - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743
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
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**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 | Nasiv 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:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**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-7XzMz-KjnGf

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 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:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **8**

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



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUĐA 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
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

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
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-429/23

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. 12:26

Katastarska općina: 326755, SISAK STARI

Broj ZK uložka: 3589

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. | 1017 | 73 | ANTE STARČEVIĆA DVORIŠTE DVORIŠNA ZGRADA, ANTE STARČEVIĆ A KUĆ A, ANTE STARČEVIĆ A KUĆ A, ANTE STARČEVIĆ A | 573 386 27 99 61 | |
| | | | UKUPNO: | 573 | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | 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 |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

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

- Izvod iz katastarskog plana – 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. SISAK STARI
k.č.br.: 1017

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
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

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 koja u naravi predstavlja dvorišnu zgradu i dvije kuće u Ulici dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak. Nekretnina se sastoji od građevinskog zemljišta veličine 573 m² te dvorišne zgrade i dvije kuće.

| 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 |
| 1017 | 3589 | /// | Sisak Stari | Ante Starčevića Dvorište Dvorišna zgrada, A.Starčevića Kuća, A.Starčevića Kuća, A.Starčevića | 573,00 | | 1017 | Sisak Stari | 3589 |
| UKUPNO: | | | | | 573,00 | | | | |

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: 4.7.2023. godine

Datum vrednovanja: 4.7.2023. godine

Datum kakvoće: 4.7.2023. 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
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **13**

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- Izvadak iz BZP-a – Neslužbena kopija, stanje na dan 11. srpnja 2023. godine
- Izvadak iz katastarskog plana – Neslužbena verzija, stanje na dan 11. srpnja 2023. godine

Projektna dokumentacija: **nije priložena**

Građevinska dozvola: **nije priložena**

Uporabna dozvola: **nije priložena**

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.

Građevina ima zadovoljene parkirališne potrebe na čestici.

Stambena zgrada je u iznimno lošem stanju.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Dobra lokacija – nalazi se u Sisku u blizini svih potrebnih sadržaja.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Nekretnina je u naravi dvorišna zgrada i dvije kuće katnosti prizemlje i potkrovlje. Ukupna neto korisna površina stambenih zgrada je 111 m².

Predmet utvrđivanja vrijednosti nekretnine je cijela nekretnina sa svim objektima.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

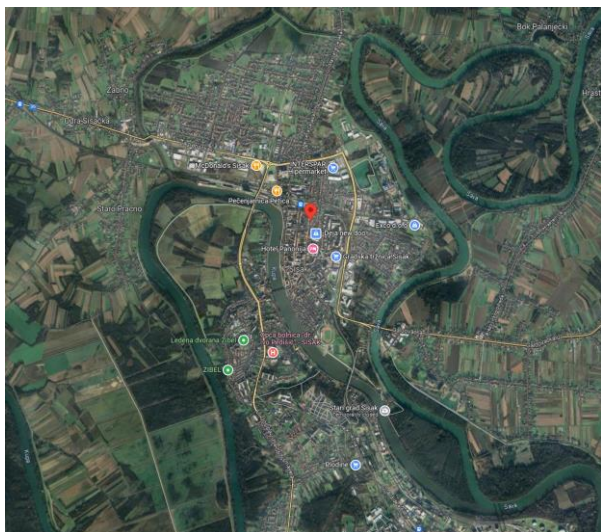
VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **14**



Slika 1.: Položaj unutar područja grada Siska ¹



Slika 2.: Položaj unutar gradske četvrti ²



Slika 3.: Položaj u susjedstvu ³



*Slika 4.: Izvod iz PP-a uređenja grada Siska – 1.A
Korištenje i namjena prostora ⁴*

Predmetna nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja naselja.

¹ <https://www.google.hr/maps/place/>

² <https://www.google.hr/maps/place/>

³ <https://www.google.hr/maps/place/>

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
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **15**

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
- Prostorni plan uređenja grada Siska
- <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
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **16**

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

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dosavljene na uvid od naručitelja:

- Izvadak iz BZP-a – Neslužbena kopija, stanje na dan 11. srpnja 2023. godine
- Izvadak iz katastarskog plana – Neslužbena verzija, stanje na dan 11. srpnja 2023. godine

Zatečeno stanje:

Pristup nekretnini je izravno sa javne prometnice.

Zgrada je priključena na javnu infrastrukturu vodovoda, elektro distribucije.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema izvora buke ni zagađenja koji bi bilo opće poznati ili uočljivi.

Stanje nekretnine:

Nekretnina je u vrlo lošem stanju.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) ⁵

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.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Predmetna nekretnina se nalazi u gradu Sisku i u naravi predstavlja izgrađeno građevinsko zemljište na kojoj se nalazi dvorišna zgrada i dvije kuće. Parcela se nalazi unutar građevinskog područja te je ista po namjeni prema PP-u uređenja grada Siska. Zemljište je površine 573 m². Zemljište je ravno, pravokutnog oblika. Okolne parcele su izgrađena zemljišta. Prilaz s javno-prometne površine (ulice) omogućen je sa zapadne strane iz Ulice dr. Ante Starčevića. Nekretnina se nalazi u središtu grada, a u bližoj okolici svih potrebnih sadržaja.

⁵ <https://hr.wikipedia.org/wiki/Sisak>

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **17**

C.4. GRAĐEVINA

C.4.1. Osnovni podaci o građevini

| | |
|----------------------|-------------------------|
| TEHNIČKI OPIS | STAMBENA ZGRADA |
| Godina gradnje: | 1960-ih |
| Godina adaptacije: | - |
| Katnost građevine: | PR+PK |
| Namjena po etažama: | Stambena |
| Uporaba građevine: | Građevina se ne koristi |
| Pripadak: | /// |

Konstrukcija zgrade

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Temelji: | AB trakasti |
| Nosiva konstrukcija: | Blok opeka |
| Međukatna konstrukcija: | Drveni grednici |
| Krovište: | drveno dvostrešno |
| Pokrov: | crijep, salonit ploče |
| Pregradni zidovi: | opeka |
| Pročelja: | ožbukano i obojano |
| Limarija: | pocinčana |
| Vanjska stolarija: | Drvena u lošem stanju |

Interijeri

| | |
|----------------------|---|
| Podovi: | - |
| Zidovi: | - |
| Stropovi: | - |
| Unutarnja stolarija: | - |

Instalacije

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

Napomene: -



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **18**



Slika 1.: Veća kuća



Slika 2.: Veća kuća



Slika 3.: Manja kuća



Slika 4.: Veća kuća



Slika 5.: Manja kuća



Slika 6.: Dvorišna zgrada



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **19**



Slika 9.: Dvorište



Slika 10.: Dvorište



Slika 11.: Dvorište



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **20**

C.4.2. Osnovna obilježja građevine

Prikaz površina građevine:

| Opis - Dvije kuće i dvorišna zgrada | GBP [m ²] | Pov. poda | koeficijent | Površina korisna [m ²] | Volumen [m3] |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------|-------------|------------------------------------|---------------|
| Veća Kuća | 98,83 | 69,18 | 1,00 | 69,18 | 295,75 |
| Manja Kuća | 55,88 | 39,12 | 0,90 | 35,20 | 163,71 |
| Dvorišna zgrada | 27,00 | 18,90 | 0,35 | 6,62 | 37,80 |
| Sveukupno | 181,71 | 127,20 | | 111,00 | 497,26 |



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **21**

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

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

BN Komentar 06.12.2022. 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
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **22**

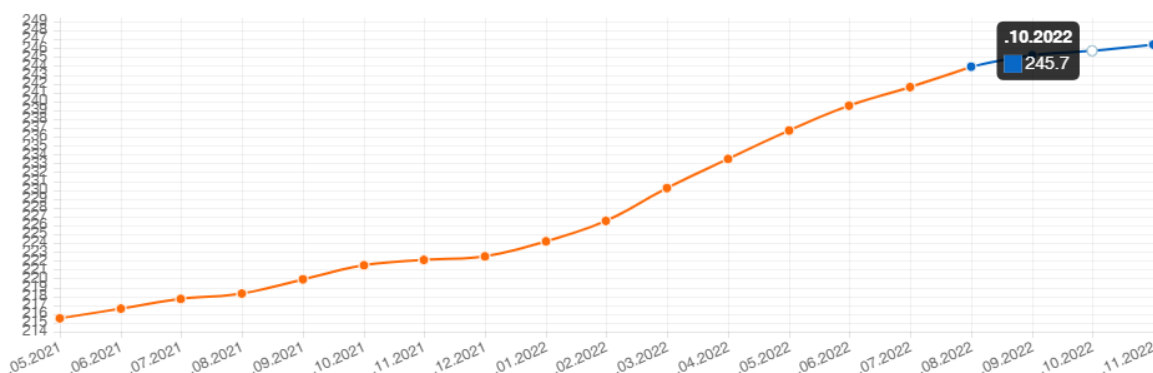
I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti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

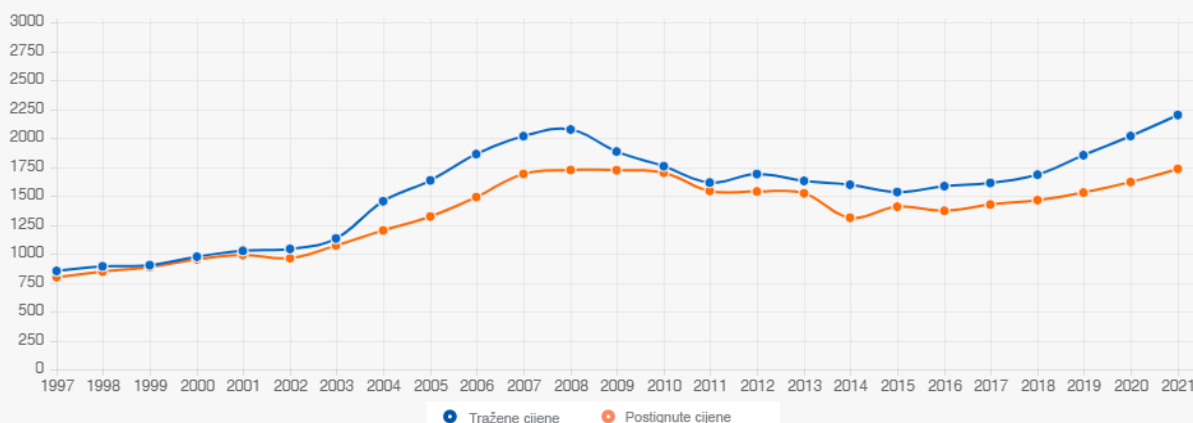
11,69%

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
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

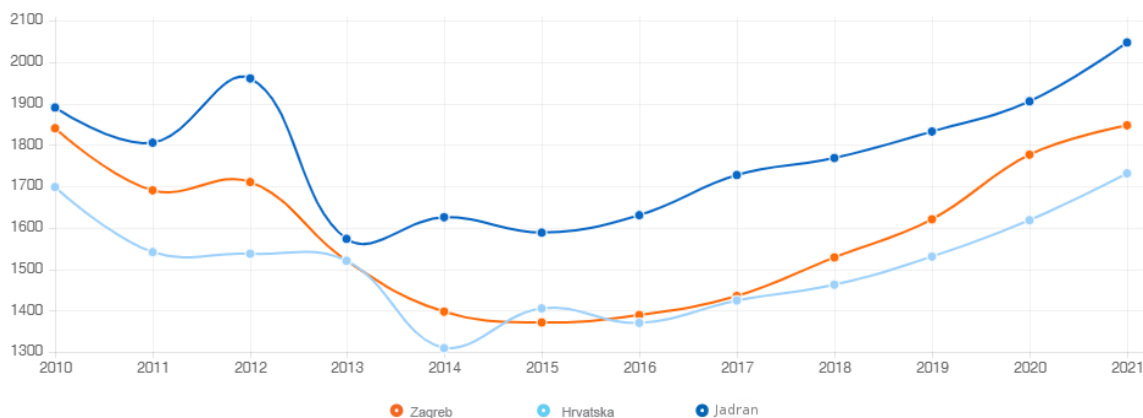
TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **23**

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 građevinsko 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 izvatak 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 građevinskog zemljišta. Zgrade na parceli procijenjene su troškovnom metodom.

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27, Petrinja
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017 k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **24**

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH 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 različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustav tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene. S obzirom da nije poznato uređenje niti stanje poredbenih kuća za procjenu građevine je korištena troškovna metoda.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Utvrđuje se vrijednost nekretnina na adresi Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76 u Sisku te cjelokupno zemljište k.č.br. 1017 k.o. Sisak Stari.

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 | 1569925 | Stari Sisak | Građevinsko zemljište | Građevinsko zemljište | 416,00 | 6.141,80 | Zeleni Brijeg - mješovito 2 | 01.07.21. |
| 2 | 1558729 | Stari Sisak | Građevinsko zemljište | Građevinsko zemljište | 344,00 | 5.345,21 | 22. Lipanj - mješovito 1 | 05.07.21. |
| 3 | 1828135 | Stari Sisak | Građevinsko zemljište | Građevinsko zemljište | 657,00 | 11.904,73 | Galdovo Kaptolsko - mješovito 2 | 18.07.22. |
| 4 | 1479541 | Stari Sisak | Građevinsko zemljište | Građevinsko zemljište | 158,50 | 3.865,98 | 22. Lipanj - mješovito 1 | 02.08.21. |

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

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

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodana građevinska zemljišta⁷.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁸: 154,22

Međuvremensko izjednačenje:

| RB | ID ZKC | OPIS NEKRENTINE | POVRŠINA (m ²) | CIJENA (€/m ²) | Bazni indeks na dan sklapanja ugovora | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korektivni faktor | Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²) |
|----|---------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--|
| 1 | 1569925 | Građevinsko zemljište | 416,00 | 14,76 | 122,62 | 154,22 | 1,26 | 18,56 |
| 2 | 1558729 | Građevinsko zemljište | 344,00 | 15,54 | 122,62 | 154,22 | 1,26 | 19,54 |
| 3 | 1828135 | Građevinsko zemljište | 657,00 | 18,12 | 139,65 | 154,22 | 1,10 | 20,01 |
| 4 | 1479541 | Građevinsko zemljište | 158,50 | 24,39 | 122,62 | 154,22 | 1,26 | 30,68 |

Statistička obrada i izračun:

| Građevinsko zemljište | | Procjenjivana nekretnina | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 | Usporedba 4 |
|------------------------------------|------|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | Novo Selo | 1569925 | 1558729 | 1828135 | 1479541 |
| Površina (m2) | | 573,00 | 416,00 | 344,00 | 657,00 | 158,50 |
| Cijena po m2 [€] | | | 18,56 | 19,54 | 20,01 | 30,68 |
| Indikator vrijednosti - €/m2 | | 22,20 | 18,56 | 19,54 | 20,01 | 30,68 |
| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN: | | | | | | |
| Odstupanje od prosjeka: | | | -3,63 | -2,65 | -2,19 | 8,48 |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: | | | -16% | -12% | -10% | 38% |
| Kvadrat odstupanja: | | | 13,21 | 7,04 | 4,79 | 71,86 |
| Standardno odstupanje: | 4,92 | 22% | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standardno odstupanje: | 9,84 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

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
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017 k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-429/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 26

D.5.2. Izračun vrijednosti zgrade troškovnom metodom

| STAMBENA ZGRADA-KUĆA | | | | TEČAJ: | |
|--|--------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------|
| | | | | EUR | HRK |
| | | | | 1,00 € | 7,53 kn |
| KOMUNALNI DOPRINOS | | | | | |
| Bruto volumen | Bv = | 497,26 m ³ | | | |
| Jedinična cijena komunalnog doprinosa | Jckd = | 9,29 € /m ³ | ili | 70,00 kn /m ³ | |
| Vrijednost komunalnog doprinosa: | Vkd = | 4.619,84 € | | | 34.808,20 kn |
| VODNI DOPRINOS | | | | | |
| Bruto volumen | Bv = | 497,26 m ³ | | | |
| Jedinična cijena vodnog doprinosa | Jckd = | 0,37 € /m ³ | ili | 2,82 kn /m ³ | |
| Vrijednost vodnog doprinosa: | Vkd = | 186,11 € | | | 1.402,27 kn |
| TROŠKOVI PRIKLJUČAKA | | | | | |
| troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu | | 10,00 € /m ² | ili | 75,35 kn /m ² | |
| Vrijednost priključaka: | | 1.110,00 € | | | 8.363,33 kn |
| vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno): | | 5.915,96 € | | | 44.573,80 kn |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO | | | | | |
| troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga | | 10,00 € /m ² NKP | ili | 75,35 kn /m ² NKP | |
| Vrijednost tehničke dokumentacije: | | 1.110,00 € | | | 8.363,33 kn |
| OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade) | | | | | |
| ostali troškovi | | 5,00 € /m ² NKP | ili | 37,67 kn /m ² NKP | |
| Vrijednost ostalih troškova: | | 555,00 € | | | 4.181,66 kn |
| sveukupna vrijednost: | | 7.580,97 € | | | 57.118,79 kn |
| GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE | | | | | |
| OBRACUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP) | P _{NKP} = | 111,00 m ² | | | |
| troškovi građenja i opremanja | | 796,34 € /m ² NKP | ili | 6.000,02 kn /m ² NKP | |
| VRIJEDNOST NOVOGRADNJE | | 88.394,06 € | | | 666.005,03 kn |
| SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI | | | | | |
| GODINA PROCJENE: | 2023. godina | | | | |
| GODINA IZGRADNJE: | 1960. godina | | | | |
| STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G): | 63. godina | | | | |
| OVK (održivi vijek korištenja zgrade) | 80. godina | | Pravilnik, Prilog 9. | | |
| preostali vijek korištenja | 17. godina | | | | |
| FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ) | | | | | |
| A lokacija / tržište | 2 | | Pravilnik, Prilog 10. | | |
| B zgrada općenito | 4 | | | | |
| C stanje zgrade | 5 | | | | |
| Odabrani FK | 5 | | | | |
| Rs relativna starost (G/OVK) | 0,79 | | 79% | | |
| OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade | 16. godina | | 16 | Pravilnik, Prilog 10. | |
| Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) | 64. godina | | | | |
| Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK) | 0,80 | | 80% | | |
| SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST: | | | | | |
| Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja | EUR | | HRK | | |
| P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje | 70.715,25 € | | 532.804,03 kn | | |
| SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]: | 17.678,81 € | | 133.201,01 kn | | |
| zaokruženo: | 17.700,00 € | | 133.360,65 kn | | |
| SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE: | | | | | |
| ukupna vrijednost (zaokruženo): | 25.300,00 € | | | 190.622,85 kn | |
| jedinična vrijednost po jedinici površine: | 227,93 € /m ² | | | 1.717,32 kn /m ² | |

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **27****D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

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

| metoda procjene | | iznos [kn] |
|---------------------------------------|---|-------------|
| troškovna metoda - stambena građevina | | 25.300,00 € |
| poredbena metoda - građ. zemljište | | 12.719,81 € |
| procjenjena vrijednost: | | 38.019,81 € |
| tržišna vrijednost nekretnine | 38.019,81 € tj. 66,35 €/m ² | |
| | ili 286.460,26 kn tj. 499,93 kn/m ² | |

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 **38.000,00 €** što u kunama izračunato prema fiksnom tečaju konverzije (1 € = 7,53450 kn) iznosi 286.311,00 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
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **28**

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretnine na adresi Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č.br. 1017 k.o. Sisak Stari utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine koja se sastoji od dvorišne zgrade, dvije kuće i građevinskog zemljišta na dan 4. srpnja 2023. godine s ukupnom vrijednošću od

38.000,00 €
(286.311,00 kn)

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

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **29****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 nevažće.

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
DVORIŠNA ZGRADA I DVIJE KUĆE
Ulica dr. Ante Starčevića 74 i 76, Sisak, na k.č. 1017
k.o. Sisak Stari
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-429/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **30****H. SAŽETAK**

| SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA | | |
|--|---|-------------------------------------|
| Naručitelj procjene: | SI-GRAD d.o.o.-u stečaju Ulica Ljudevita Gaja 27, Petrinja | |
| Adresa nekretnine | Grad i poštanski broj | 44 000 Sisak |
| | Naziv ulica i k.br. | Ulica dr. Ante Starčević 74 i 76 |
| | Gradska četvrt | Sisak Stari |
| | Zemljopisne koordinate | 45°29'24.7"N 16°22'29.5"E |
| Tip nekretnine: | Kuća samostojeća | |
| Namjena nekretnine: | Stambena | |
| Zemljišnik | uložak zemljišne knjige: | 3589 |
| | poduložak: | /// |
| | zk. čestica, br.: | 1017 |
| | katastarska općina: | Sisak Stari |
| Katastar | posjedovni list, br: | 3589 |
| | k. čestica, br.: | 1017 |
| | katastarska općina: | Sisak Stari |
| Katnost: | PR+PK | |
| Pripadak: | /// | |
| Površina zemljišta [m ²]: | 573,00 | |
| Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]: | 111,00 | |
| tržišna vrijednost nekretnine: | | 38.000,00 € 286.311,00 kn |
| Legalitet: | nije priloženo | |
| Odobrenje za građenje: | nije priloženo | |
| Uporabna dozvola: | nije priloženo | |
| Neposredan pristup na javnu prometnicu: | DA | |
| Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata: | DA | |
| Godina završetka izgradnje: | 1960-ih | |
| Godina adaptacije: | - | |
| Procjenitelj | Naziv tvrtke: | QUADRIGA PROJEKT d.o.o. |
| | Za tvrtku procijenio: | Tomislav Radman, dipl.ing.građ. |