



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-432/23

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju

Ulica Ljudevita Gaja 27/1, 44250 Petrinja

OIB: 97857029611

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

Novo Selo, k.č.br.117 i k.č.br.124/2, k.o.326542 Novo Selo

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

- Za k.č.br.117:

484,00 €

(3.646,70 kn)

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

- Za k.č.br.124/2:

212,00 €

(1.597,31 kn)

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 31 stranice 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, kolovoz 2023. godine



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

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

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

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
 - 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**



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-432/23

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:	<div><div>1</div><div>QUADRIGA PROJEKT d.o.o. sa građevinarstvom i uslugama</div></div> <div><div>1</div><div>English</div><div>QUADRIGA PROJECT Ltd. for civil engineering and services</div></div> <div><div>1</div><div>German</div><div>QUADRIGA PROJEKT GmbH. Für Bauwirtschaft und Dienstleistung</div></div> <div><div>1</div><div>QUADRIGA PROJEKT d.o.o.</div></div> <div><div>1</div><div>English</div><div>QUADRIGA PROJECT Ltd.</div></div> <div><div>1</div><div>German</div><div>QUADRIGA PROJEKT GmbH</div></div>
SJEDIŠTE/ADRESA:	<div><div>1</div><div>Velika Gorica (Grad Velika Gorica)</div></div> <div><div>1</div><div>Ulica dr Jurja Dobrile 8</div></div>
ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:	<div><div>4</div><div>info@quadriga-projekt.hr</div></div>
PRAVNI OBLIK:	<div><div>1</div><div>društvo s ograničenom odgovornošću</div></div>
PREDMET POSLOVANJA:	<div><div>1</div><div>*</div><div>- kupnja i prodaja robe</div></div> <div><div>1</div><div>*</div><div>- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu</div></div> <div><div>1</div><div>*</div><div>- zastupanje inozemnih tvrtki</div></div> <div><div>1</div><div>*</div><div>- istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja</div></div> <div><div>1</div><div>*</div><div>- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem</div></div> <div><div>1</div><div>*</div><div>- djelatnost javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu</div></div> <div><div>1</div><div>*</div><div>- pripremanje i usluživanje pića i napitaka</div></div> <div><div>1</div><div>*</div><div>- pružanje usluga smještaja</div></div> <div><div>1</div><div>*</div><div>- pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl. i opskrba tom hranom - catering</div></div> <div><div>1</div><div>*</div><div>- ostale turističke usluge</div></div> <div><div>1</div><div>*</div><div>- turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti</div></div>

Izrađeno: 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
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

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 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, igračih 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:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

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 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
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

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:

VJEŠTAČ:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

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	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:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

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-7KzMz-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
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 8

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



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

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

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

Zagreb, 18. srpnja 2023.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, presliku osobne iskaznice, ovjerenu presliku diplome završenog Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, dokaz o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o 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:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

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
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 10

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA**IZVADAK IZ BZP-a – neslužbena kopija**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK
Stanje na dan: 05.07.2023. 00:10

Katastarska općina: 326542, NOVO SELO

Broj ZK uložka: 134

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7739/2019
Aktivne plombe:

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.	117	10	NOVO SELO ORANICA	3176 3176	
2.	124/2	9	NOVO SELO ORANICA	1392 1392	
UKUPNO:				4568	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	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
1.	1.1 Zaprimljeno 24.10.2017.g. pod brojem Z-16308/2017 UKNJIŽBA, STVARNI TERET U KORIST OSOBE, Na temelju Darovnog ugovora od 20. listopada 2017. godine, uknjižuje se pravo uporabe i plodouživanja na nekretnine u A, za korist: BOLTUŽIĆ DALIBOR, OIB: 04439517017, PETRINJSKA ULICA 9C, 44000 SISAK		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 05.07.2023.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **11**

IZVADAK IZ KATASTRA – neslužbena verzija



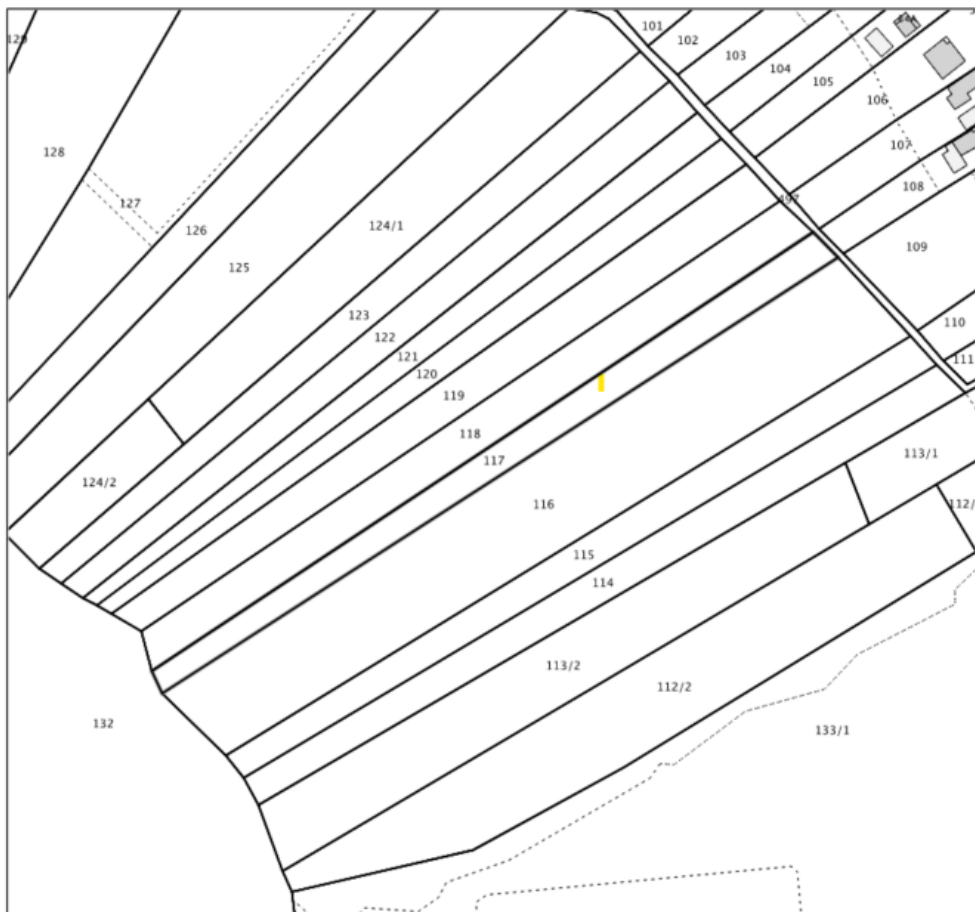
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SISAK

Stanje na dan: 05.07.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. NOVO SELO
k.č.br.: 117

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
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
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **12**



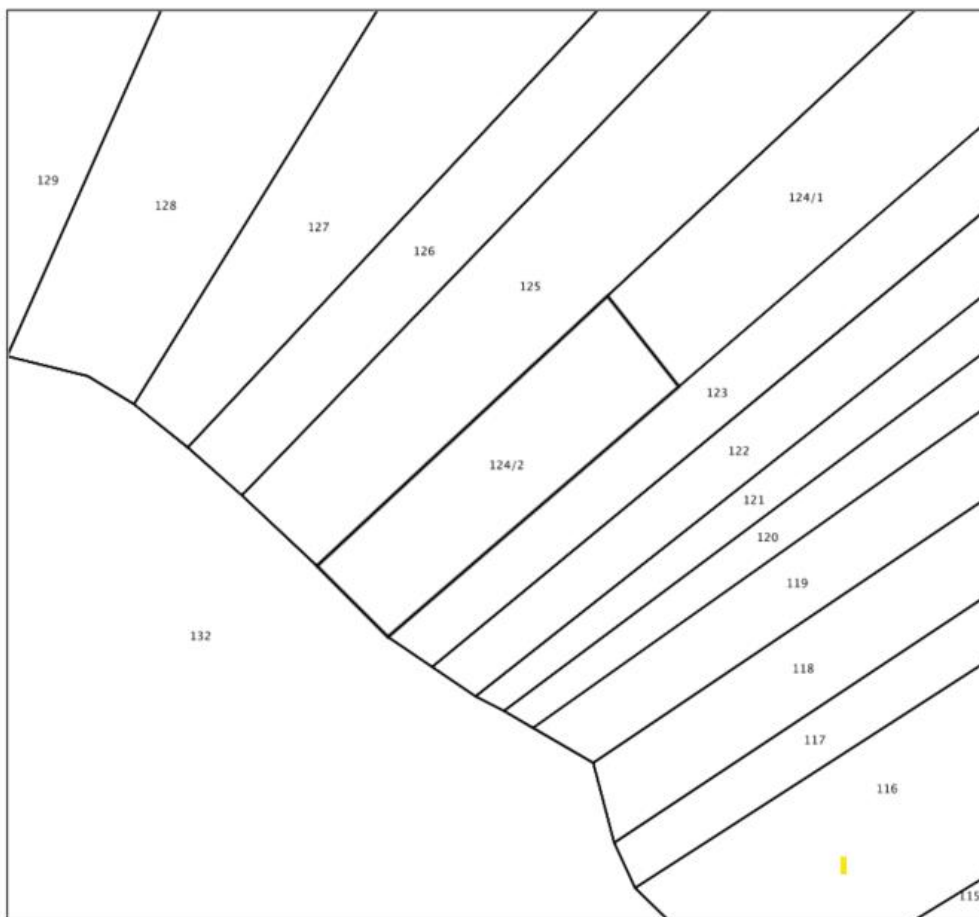
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SISAK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. NOVO SELO
k.č.br.: 124/2

Stanje na dan: 10.07.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

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

TD: P-432/23

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Datum: **kolovoz 2023.**

LOKACIJA:

Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

List: **13**

Fotodokumentacija



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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 14

B. OPĆI PODACI

B.1. OPĆI PODACI O IZRADI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

Opći podaci o nekretnini:

Prema zahtjevu Naručitelja bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja dva poljoprivredno zemljišta. Nekretnina se nalazi u Novom Selu u blizina grada Siska. Nekretnina je u naravi čestica broj 117 površine 3.176 m² i čestica broj 124/2 površine 1.392 m² k.o. Novo Selo 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
117	134	-	Novo Selo	Novo Selo Oranica	3176,00		117	Novo Selo	134
124/2	134	-	Novo Selo	Novo Selo Oranica	1392,00		124/2	Novo Selo	134
UKUPNO:					4.568,00				

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **15****B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK**

Datum provedbe očevida: 04.07.2023. godine
Datum vrednovanja: 04.07.2023. godine
Datum kakvoće: 04.07.2023. godine
Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine prema opisu u B.1.

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

- IZVADAK IZ BZP-a – Neslužbena kopija, stanje na dan 05. srpnja 2023. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena verzija, stanje na dan 05. i 10. srpnja 2023. godine

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup građevine na javno-prometnu površinu nije direktan.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Dobra lokacija – nalazi se u naselju Novo Selo koje je u sastavu grada Siska. Mala udaljenost od glavne prometnice (D224). Djelomičan pristup na javnoprometnu površinu sa javne prometnice.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Procjenjivano zemljište na k.č.117 je površine 3.176,00 m², a na k.č.124/2 1.392,00 m²



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

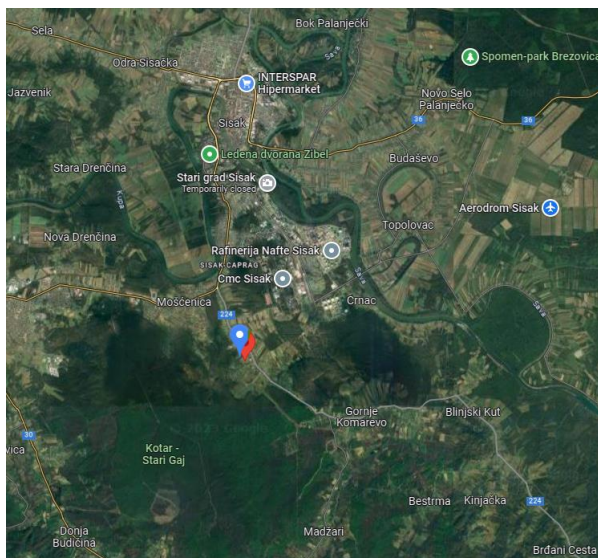
VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja**
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

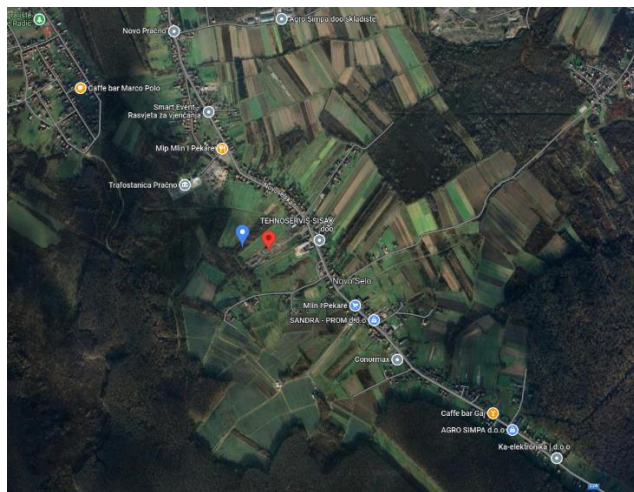
TD: P-432/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 16



Slika 1.: Položaj prema Sisku¹



Slika 2.: Položaj unutar Novog Sela²



Slika 3.: Položaj u susjedstvu³

¹ <https://www.google.hr/maps/place/>

² <https://www.google.hr/maps/place/>

³ <https://www.google.hr/maps/place/>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

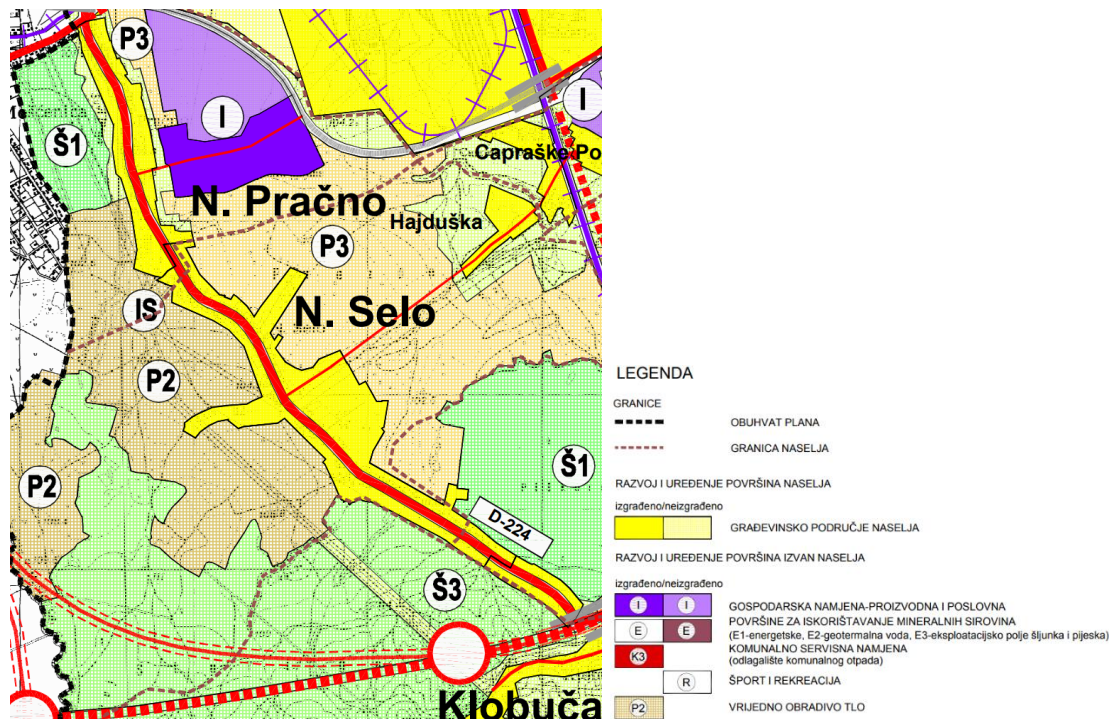
**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja**
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-432/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 17

Izvadak iz PP³ uređenja grada Siska za predmetnu lokaciju – vrijedno obradivo tlo



Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetno zemljište spada u 4.2 kategoriju zemljišta tj. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.

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

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
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 18

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
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-432/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 19

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 BZP-a – Neslužbena kopija, stanje na dan 05. srpnja 2023. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena verzija, stanje na dan 05. i 10. srpnja 2023. godine

Zatečeno stanje:

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 04. srpnja 2023. godine

Pristup nekretnini nije izravno sa javne prometnice.

Predmet procjene su dva poljoprivredna zemljišta.

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 pravokutnog oblika. Teren je ravan.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) ⁴

Novo Selo je naselje u središnjoj Hrvatskoj, u Sisačko-moslavačkoj županiji, i u sastavu je grada Siska. Prema popisu stanovništva iz 2001. godine, naselje je imalo 587 stanovnika te 207 obiteljskih kućanstava.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

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

⁴ [https://hr.wikipedia.org/wiki/Novo_Selo_\(Sisak\)](https://hr.wikipedia.org/wiki/Novo_Selo_(Sisak))



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 20

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

Kretanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina

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

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

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

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

BN Komentar 06.12.2022. ⁵

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.

⁵ 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
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **21**

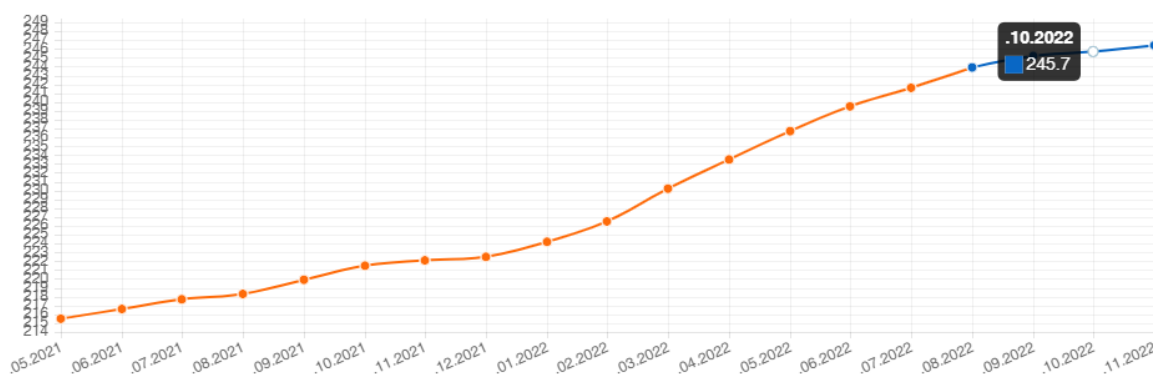
I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti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

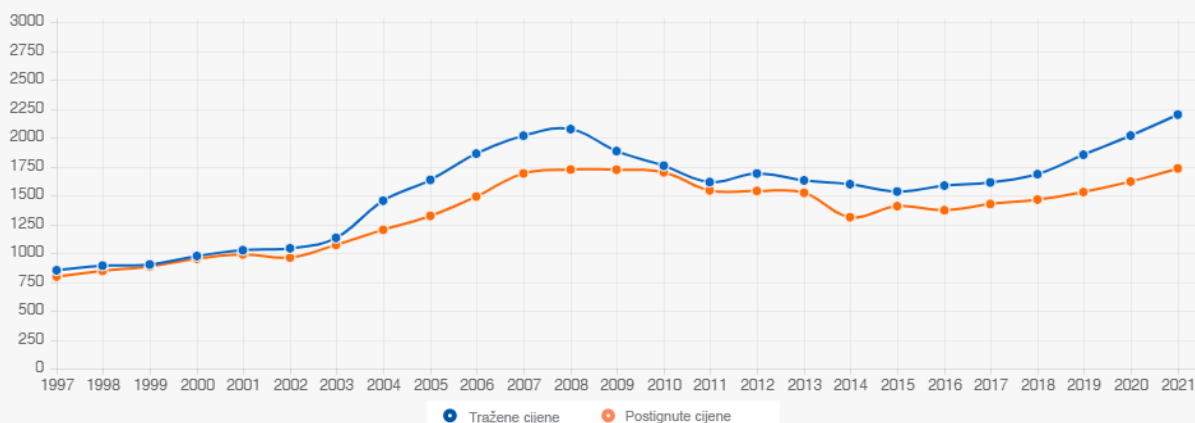
11,69%

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:

VJEŠTAČ:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

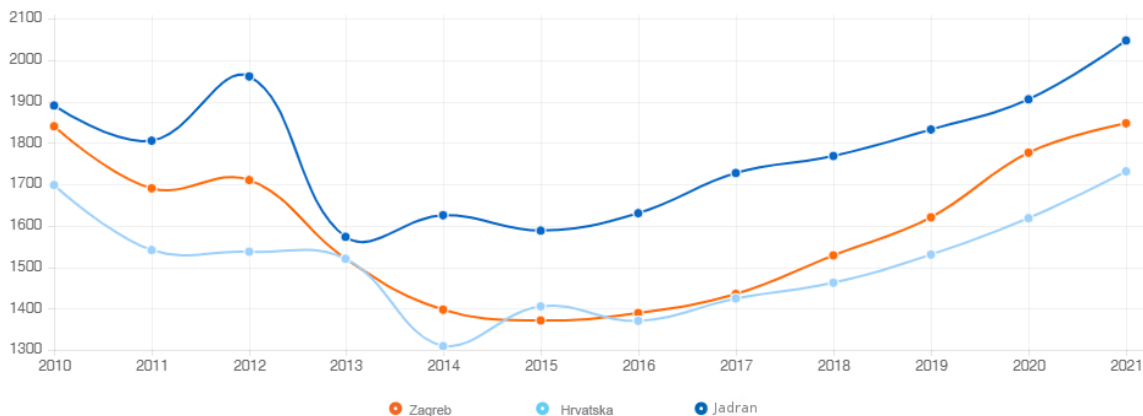
TD: P-432/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 22

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

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 2

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

Izvor podataka br. 3

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

Izvor podataka br. 4

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

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **23**

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 informacijskog sustav tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja**
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-432/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 24

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti 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	1879229	Novo Selo	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	5.697,00	796,34	Sisak - šuma	26.10.22.
2	1787578	Novo Selo	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	13.498,00	1.988,29	Sisak - šuma	09.05.22.
3	1733311	Pračno	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	5.508,00	661,49	Sisak - šuma	08.03.22.
4	1768475	Novo Selo	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	9.830,00	1.308,83	Sisak - šuma	14.10.21.

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodana poljoprivredna zemljišta⁶

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁷: 154,22

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

⁷ 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
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 25

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	1879229	Poljoprivredno zemljište	5697,00	0,14	146,19	154,22	1,05	0,15
2	1787578	Poljoprivredno zemljište	13498,00	0,15	140,80	154,22	1,10	0,16
3	1733311	Poljoprivredno zemljište	5508,00	0,12	132,32	154,22	1,17	0,14
4	1768475	Poljoprivredno zemljište	9830,00	0,13	124,37	154,22	1,24	0,16

Statistička obrada i izračun:

Poljoprivredno zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Novo Selo		1879229	1787578	1733311	1768475
Površina k.č.br. 117 (m2)	3.176,00		5.697,00	13.498,00	5.508,00	9.830,00
Površina k.č.br. 124/2 (m2)	1.392,00					
Cijena po m2 [€]			0,15	0,16	0,14	0,16
Indikator vrijednosti - €/m2	0,15		0,15	0,16	0,14	0,16
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			-0,01	0,01	-0,01	0,01
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-4%	7%	-9%	5%
Kvadrat odstupanja:			0,00	0,00	0,00	0,00
Standardno odstupanje:	0,01	6%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	0,02	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja**
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-432/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **26****D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

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

Metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - poljoprivredno zemljište na k.č.br. 117	procjenjena vrijednost:	484,34 €
poredbena metoda - poljoprivredno zemljište na k.č.br. 124/2	procjenjena vrijednost:	212,28 €
tržišna vrijednost nekretnine na k.č.br.117	484,34 € tj. 0,15 €/m²	
	ili	
	3.649,26 kn tj. 1,15 kn/m²	
tržišna vrijednost nekretnine na k.č.br.124/2	212,28 € tj. 0,15 €/m²	
	ili	
	1.599,42 kn tj. 1,15 kn/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 do 1.000,00 € zaokružuju se na cijele brojeve pa se vrijednost za k.č.br. 117 zaokružuje na **484,00 €** što u kunama izračunato prema fiksnom tečaju konverzije (1 € = 7,53450 kn) iznosi 3.646,70 kn. Vrijednost za zemljište na k.č.br. 124/2 zaokružuje se na **212,00 €** što u kunama izračunato iznosi 1.597,31 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
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

Datum: **kolovoz 2023.**

List: **27**

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na k.č.br. 117 na dan 04. srpnja 2023. godine s ukupnom vrijednošću od

484,00 €
(3.646,70 kn)

Potencijalna vrijednost nekretnine na k.č.br. 124/2 na dan 04. srpnja 2023. godine utvrđuje se s ukupnom vrijednošću od

212,00 €
(1.597,31 kn)

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) i to poredbenom metodom za zemljište na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. 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:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

Datum: **kolovoz 2023.**List: **28****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 vještaka te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

G. IZJAVA VJEŠTAKA

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**SI-GRAD d.o.o. – u stečaju, Ulica Ljudevita Gaja 27,
Petrinja
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Na k.č. 117 i k.č. 124/2, k.o. Novo Selo
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-432/23

Datum: kolovoz 2023.

List: 29

H. SAŽETAK

SAŽETAK		
Naručitelj procjene:	SI-GRAD d.o.o. - u stečaju Ulica Ljudevita Gaja 27/1, 44250 Petrinja	
Adresa nekretnine:	Novo Selo na k.č.br. 117 i 124/2	
Tip nekretnine:	Poljoprivredno zemljište	
Namjena nekretnine:	Poljoprivredna	
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	134
	poduložak:	-
	zk. čestica, br.:	117 i 124/2
	katastarska općina:	Novo Selo
Katastar	posjedovni list, br:	134
	k. čestica, br.:	117 i 124/2
	katastarska općina:	Novo Selo
Katnost:	-	
Površina zemljišta iz ZK za k.č.br. 117 [m ²]:	3.176,00	
Površina zemljišta iz ZK za k.č.br. 124/2 [m ²]:	1.392,00	
Neto korisna površina zgrade [m ²]:	-	
Legalitet zgrade:	-	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastra	DA	
Tvrtka procjenitelja:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.	
Procjenitelj:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.	
Tržišna vrijednost nekretnine na k.č.br.117:	484,00 €	3.646,70 kn
Tržišna vrijednost nekretnine na k.č.br.124/2:	212,00 €	1.597,31 kn