



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-363-1/21

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: **STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju**

Miramarska 13d, 10000 Zagreb

OIB:44298008659

VLASNIK: **STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju**

Miramarska 13d, 10000 Zagreb

OIB:44298008659

PREDMET PROCJENE: **ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA: Kožinčev put, Zagreb
na k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 18. listopada 2021. godine iznosi:

113.000,00 kn

ili

15.000,00 €

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 30 stranica s prilogima. Izrađen je u dva primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnosti

DIREKTOR: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, listopad 2021. godine





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLJIŠTE

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **2**

S A D R Ź A J :

A. OPĆI DIO

1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman
RJEŠENJE KOJIM SE ODOBRAVA OBAVLJANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA – Quadriga Projekt d.o.o.
3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
 - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – Neslužbena kopija
 - PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – Neslužbena kopija
 - IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena verzija

B. OPĆI PODACI

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

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

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

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:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju**ZEMLJIŠTE****k.č. 3641/3, k.o. Vrapče****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**List: **3**

A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 22.07.2021

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080864740

OIB:

68545337483

EUID:

HRSR.080864740

TVRTKA:

- 1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge
- 1 English QUADRIGA PROJECT Ltd. for civil engineering and services
- 1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH. Für Bauwirtschaft und Dienstleistung
- 1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
- 1 English QUADRIGA PROJECT Ltd.
- 1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Velika Gorica (Grad Velika Gorica)
Dr. Jurja Dobrile 8

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 4 info@quadriga-projekt.hr

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 * - djelatnost javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 * - pružanje usluga smještaja
- 1 * - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl. i opskrba tom hranom - catering
- 1 * - ostale turističke usluge
- 1 * - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju**ZEMLIŠTE****k.č. 3641/3, k.o. Vrapče****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**List: **4**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 22.07.2021

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA**PREDMET POSLOVANJA:**

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju**ZEMLJIŠTE****k.č. 3641/3, k.o. Vrapče****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**List: **5**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 22.07.2021

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 reprodukcijjskog 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:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju**ZEMLIŠTE****k.č. 3641/3, k.o. Vrapče****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**List: **6**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 22.07.2021

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA**OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:**

- 1 - direktor
- 1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

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	05.05.21	2020	01.01.20 - 31.12.20	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
eu /	09.04.2019	elektronički upis
eu /	08.06.2020	elektronički upis
eu /	05.05.2021	elektronički upis



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

PREDMET PROCJENE:

ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **7**



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 22.07.2021

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 1. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 25.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem.



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

Broj zapisa: 00DsE-vp0wd-5Ij4V-Y7dEG-C2Bom
Kontrolni broj: awhwE-c9Ljw-3Xl75-6FU0T

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:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLJIŠTE

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **8**

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



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-269/2019-5
Velika Gorica, 11. lipnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Tomislava Radmana, diplomirani inženjer građevinarstva, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 11. lipnja 2019.

riješio je

Tomislav Radman, dipl. ing. građ., OIB: 85664169743, iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Tomislav Radman, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrde o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLJIŠTE

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **9**

2

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-373/14-12 od 11. lipnja 2015. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

O tome obavijest:

1. Tomislav Radman
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLJIŠTE

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **10**

RJEŠENJE KOJIM SE ODOBRAVA OBAVLJANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA – Quadriga Projekt d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-270/2019-7
Velika Gorica, 23. srpnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu pravne osobe QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8, za imenovanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s odredbom čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19– dalje u tekstu Pravilnik), 23. srpnja 2019.

riješio je

I. Utvrđuje se da pravna osoba QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8, OIB: 68545337483, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA te joj se ponovno odobrava obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlen u tvrtci QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

Obrazloženje

Dana 26. travnja 2019. pravna osoba QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8, sukladno odredbi čl. 4. Pravilnika, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje ovlaštenom pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložena dokumentacija i to rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, izvadak iz sudskog registra, rješenje o imenovanju Tomislava Radmana stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, polica osiguranja za fizičku osobu, polica osiguranja za pravnu osobu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za Tomislava Radmana i popis vještačenja pravne osobe u proteklom mandatu.

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju**ZEMLJIŠTE****k.č. 3641/3, k.o. Vrapče****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**List: **11**

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je pravnoj osobi QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8 odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-384/15-5 od 23. srpnja 2015., tvrtka je upisana u sudski registar, ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka i dostavila je popis vještačenja. Uvidom u spis ovoga suda utvrđeno je da je stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina Tomislav Radman, dipl. ing. građ., ponovno imenovan rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici od 11. lipnja 2019. broj 4 Su-269/2019-5, te da pravna i fizička osoba imaju zaključenu policu od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti sukladno odredbi čl. 4. Pravilnika, valjalo je riješiti kao u izreci.



Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju**ZEMLJIŠTE****k.č. 3641/3, k.o. Vrapče****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**List: **12****A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA****IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – NESLUŽBENA VERZIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 20.07.2021. 23:28

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36060/2013
Aktivne plombe: Z-12395/2020**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5025

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A**
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3641/3	EKONOMSKO DVORIŠTE		1067	3837	
2.	3641/4	EKONOMSKO DVORIŠTE		564	2030	
		UKUPNO:		1631	5867	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 TEMPO D.D., OIB: 16001962270, JOSIPA LONČARA 2, ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimiteno 23.06.2008. broj Z-37831/08 Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-1797/2008-2 od 10.lipnja 2008. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 168.160.419,49 KN (i to ime glavnice iznos od 107.577.902,09 KN i kamata 60.482.517,40 KN) te radi osiguranja troškova ovog postupka za korist: REPUBLIKE HRVATSKE	168.160.419,49 KN	
2.	2.1 Zaprimiteno 23.06.2008. broj Z-37831/08 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.07.2021.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

PREDMET PROCJENE:

ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **13**

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.10.2021. 23:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRAPČE (Mbr. 335606)

Posjedovni list: 6019

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TEMPO D.D., ULICA JOSIPA LONČARA 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	16001962270

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.I..	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3641/3	ORANICE	3802	12		
			EKONOM.DVORIŠTE	3802			
Ukupna površina katastarskih čestica				3802			

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLJIŠTE

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **14**

IZVADAK IZ KATASTRA – neslužbena verzija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VRAPČE, 335606
k.č. br.: 3641/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 18.10.2021



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLJIŠTE

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **15**

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 ekonomsko dvorište. Nekretnina se nalazi u naselju Vrapče u gradu Zagrebu.

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
3641/3	5025	-	Vrapče Novo	Ekonomsko dvorište	3837,00		3641/3	Vrapče Novo	6019
UKUPNO:					3.837,00				

Predmet procjene je parcela k.č. 3641/3, veličine 3.837,00 m².

Ovlašteni sudski vještak:

Tomislav Radman, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLJIŠTE

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **16**

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 18.10.2021. godine
Datum vrednovanja: 18.10.2021. godine
Datum kakvoće: dan prije promjene namjene u GUP- u kojim je zemljište buduće javne namjene isključeno iz daljnjeg konjunkturnog razvoja
Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine prema opisu u B.1.

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – Neslužbena kopija, stanje na dan 21. srpnja 2021. godine
- PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – Neslužbena kopija, stanje na dan 14.listopada 2021. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena verzija, stanje na dan 18. listopada 2021. godine

Projektna dokumentacija: Nema

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristupa na javno-prometnu površinu nema jer se radi o zelenoj površini uz prometnicu.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Dobra lokacija – nalazi se u Vrapču u Zagrebu. Od centra Zagreba udaljeno 8 km. Pristup na javnoprometnu površinu sa javne prometnice.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Nekretnina je u naravi javna zelena površina i prometnica. Zemljište je nepravilnog polukružnog oblika. Teren je ravan. Zemljište je u visini prometnice.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLIŠTE

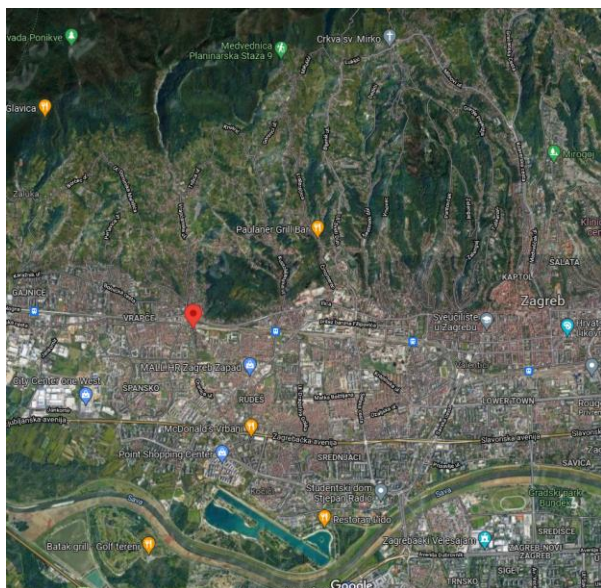
k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

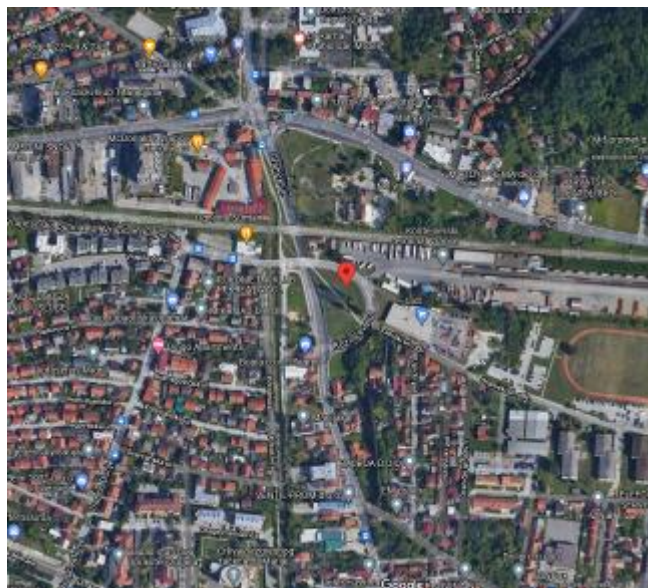
TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **17**



Slika 1.: Položaj prema Zagrebu¹



Slika 2.: Položaj unutar Vrapča²



Slika 3.: Položaj u susjedstvu³



Slika 4.: Fotografija zemljišta sa očevida

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:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLJIŠTE

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

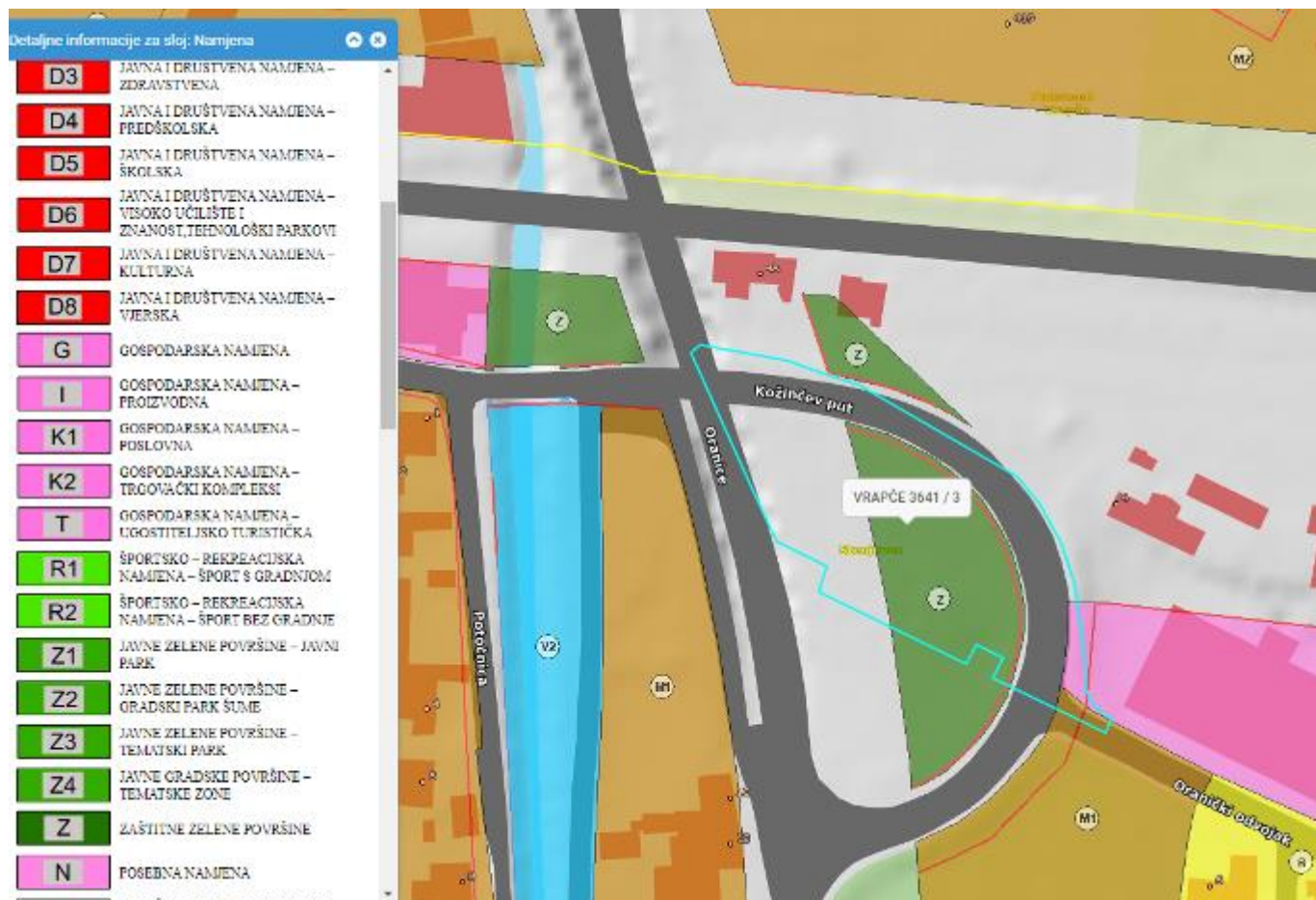
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **18**

Izvadak iz GUP Zagreb⁴



Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetno zemljište spada u 2. kategoriju zemljišta:

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (**Predmetna čestica je svrstana u zelenu površinu**).

Uvidom u starije prostorne planove Grada Zagreba predmetna je bila namjene Šume, zaštitno zelenilo i parkovi (1971. godine)⁵. Sukladno tome prema načelu prethodnog učinka tj. prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti zemljište će se procjenjivati kao poljoprivredno zemljište.

⁴ <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

⁵ <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLJIŠTE

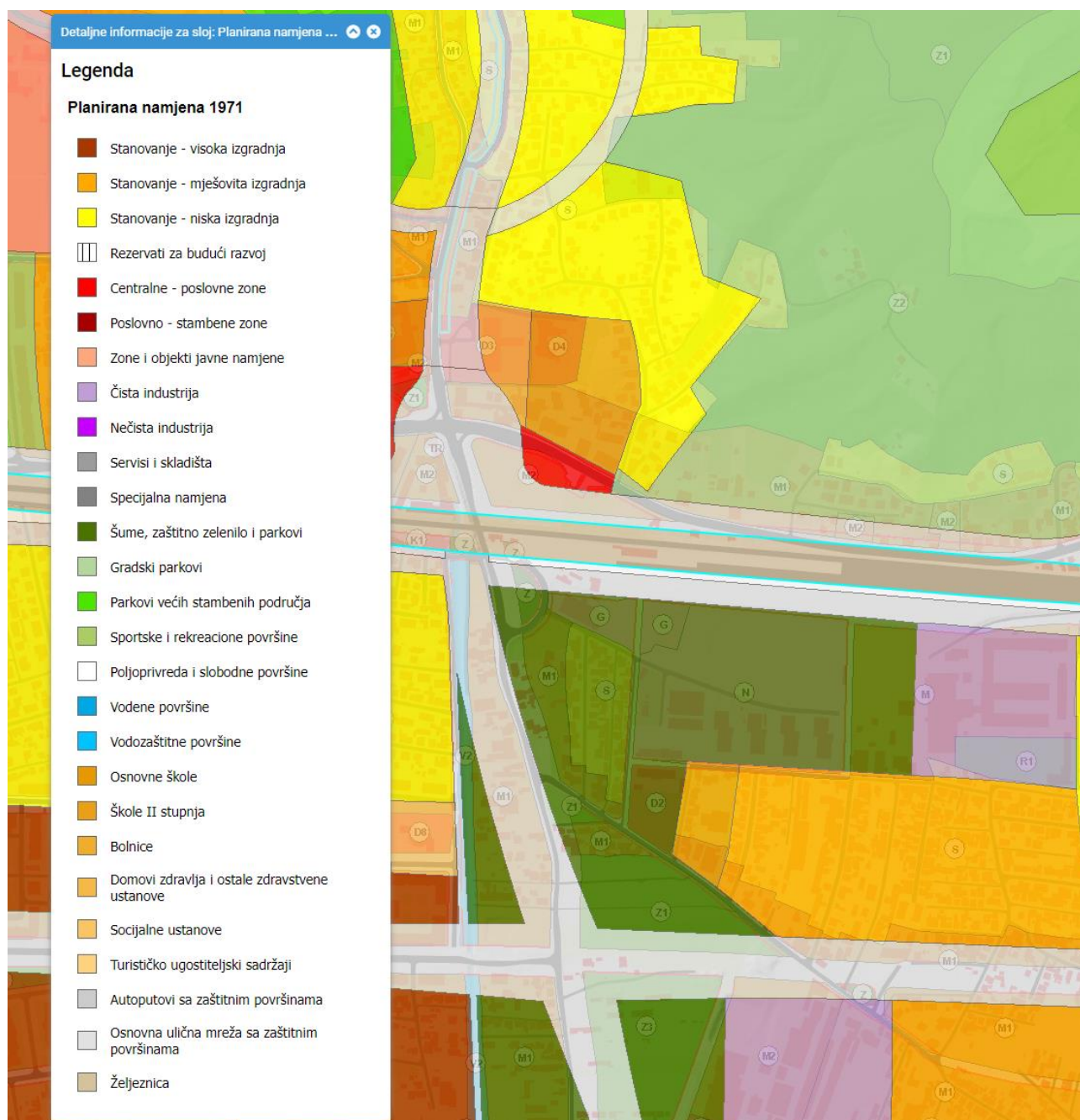
k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **19**





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLJIŠTE

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **20**

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

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine” broj 114/15, 122/15),
- Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr,
- GUP Zagreb – Službeni glasnik Grada Zagreba br. 24/13, 08/15, 15/15
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>
- Informacijski sustav prostornog uređenja - <https://ispu.mgipu.hr/>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLJIŠTE

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **21**

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

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – Neslužbena kopija, stanje na dan 21. srpnja 2021. godine
- PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – Neslužbena kopija, stanje na dan 14.listopada 2021. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena verzija, stanje na dan 18. listopada 2021. godine

Zatečeno stanje:

Pristupa direktno na parcelu nema.

Okoliš i buka:

Nema utjecaja.

Stanje nekretnine:

Zemljište je polukružnog oblika. Teren je ravan.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Vrapče je zagrebačko gradsko naselje na zapadnom dijelu grada. Pripada gradskoj četvrti Podsused - Vrapče. Od centra Zagreba udaljeno je oko 8 km.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Dobra lokacija – 8 km udaljeno od centra Zagreba te je s njime dobro prometno povezano (brze gradske prometnice, željeznica, autobusne linije).



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLJIŠTE

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **22**

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 30.06.2021.

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLJIŠTE

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

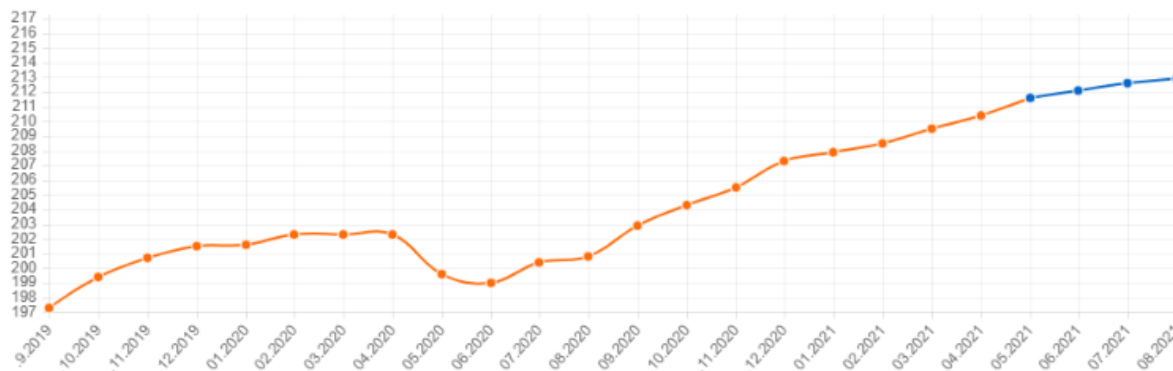
TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **23**

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 05/2021

211,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,54%

Promjena u odnosu na godinu dana

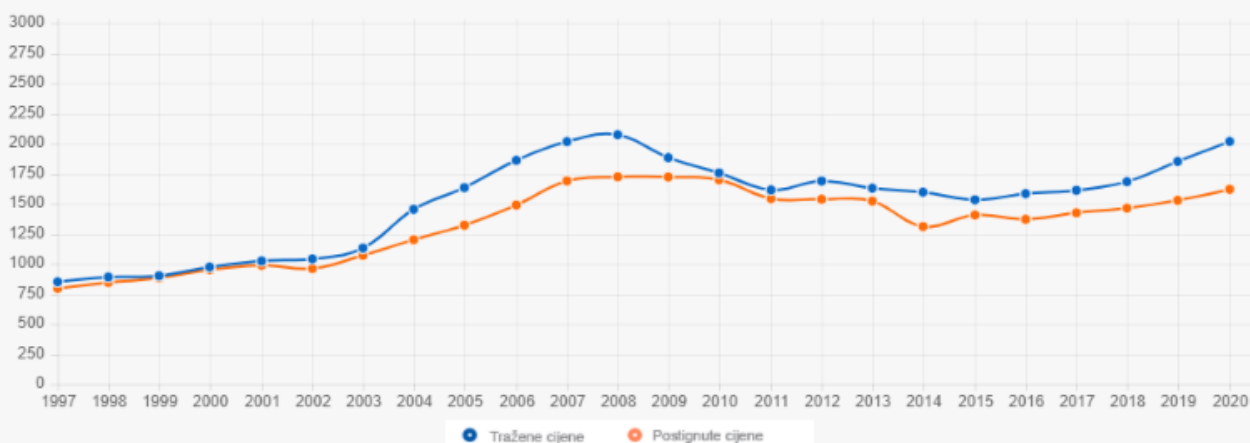
5,99%

U odnosu na početak godine

1,98%

Tražene i postignute cijene

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



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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLJIŠTE

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **24**

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.

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

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

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti 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 KN	UKUPNA CIJENA €	CJENOVNI BLOK	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	1233075	Lučko	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	3.311,00	90.000,00	11.980,90	Ježdovec zapad	08.02.2020.
2	1303510	Sesvetski Kraljevec	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	2.659,00	75.200,00	10.010,71	Budenec	17.07.2020.
3	1433355	Šašincev	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	3.319,00	90.979,27	12.111,26	Budenec	23.04.2021.
4	937614	Blato	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	3.253,00	73.850,00	9.831,00	Lučko sjever	07.05.2018.

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

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁷: 152,55

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:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju**ZEMLJIŠTE****k.č. 3641/3, k.o. Vrapče****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**List: **26**Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID ZKC	OPIS NEKRENTINE	POVRŠINA (m2)	CIJENA (kn/m2)	CIJENA (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	1233075	Poljoprivredno zemljište	3311,00	27,18	3,62	140,79	152,55	1,08	29,45	3,92
2	1303510	Poljoprivredno zemljište	2659,00	28,28	3,76	141,09	152,55	1,08	30,58	4,07
3	1433355	Poljoprivredno zemljište	3319,00	27,41	3,65	152,55	152,55	1,00	27,41	3,65
4	937614	Poljoprivredno zemljište	3253,00	22,70	3,02	114,51	152,55	1,33	30,24	4,02

Statistička obrada i izračun:

Poljoprivredno zemljište	<i>Procjenjivana nekretnina</i>				
	<i>Vrapče</i>	<i>1233075</i>	<i>1303510</i>	<i>1433355</i>	<i>937614</i>
Površina (m2)	3.837,00	3.311,00	2.659,00	3.319,00	3.253,00
Cijena po m2		29,45	30,58	27,41	30,24
Indikator vrijednosti - kn/m2	29,42	29,45	30,58	27,41	30,24
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
<i>Odstupanje od prosjeka:</i>		0,03	1,16	-2,01	0,82
<i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i>		0%	4%	-7%	3%
<i>Kvadrat odstupanja:</i>		0,00	1,34	4,04	0,67
<i>Standardno odstupanje:</i>	1,23	4%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<i>Dvostruko standardno odstupanje:</i>	2,46	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

PREDMET PROCJENE:

ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

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 tj. građevinskog zemljišta:

Metoda procjene		iznos [kn]
poredbena metoda - zemljište		113.000,00 kn
	procjenjena vrijednost:	113.000,00 kn
tržišna vrijednost nekretnine	113.000,00 kn tj. 29,45 kn/m ² ili 15.000,00 € tj. 3,91 €/m ²	

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

Prema čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, iznosi između 100.000,00 i 1.000.000,00 kn zaokružuju se na cijele tisućice pa se vrijednost zaokružuje na **113.000,00 kn**.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

PREDMET PROCJENE:

ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

List: **28**

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretnine na k.o. Vrapče, na k.č.br. 3641/3, utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 18. listopada 2021. godine s ukupnom vrijednošću od

113.000,00 kn

*Vrijednost u eurima izračunata prema srednjem tečaju na dan 18. listopada 2021.

1 € = 7,511955 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 graditeljstvo i procjene nekretnina





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju

ZEMLJIŠTE

k.č. 3641/3, k.o. Vrapče

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**

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 nevažeće.

G. IZJAVA VJEŠTAKA

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. – u stečaju**ZEMLJIŠTE****k.č. 3641/3, k.o. Vrapče****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-363-1/21

Datum: **listopad 2021.**List: **30****H. SAŽETAK**

SAŽETAK		
Naručitelj procjene:	STEČAJNA MASA IZA TEMPO d.d. - u stečaju	
Adresa nekretnine:	Kožinčev put, Zagreb	
Tip nekretnine:	Poljoprivredno zemljište	
Namjena nekretnine:	Poljoprivredna	
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	5025
	poduložak:	-
	zk. čestica, br.:	3641/3
	katastarska općina:	Vrapče Novo
Katastar	posjedovni list, br:	6019
	k. čestica, br.:	3641/3
	katastarska općina:	Vrapče Novo
Katnost:	-	
Površina zemljišta iz ZK [m ²]:	3.837,00	
Neto korisna površina zgrade [m ²]:	-	
Legalitet zgrade:	-	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastra	DA	
Tvrтка procjenitelja:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.	
Procjenitelj:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.	
Tržišna vrijednost nekretnine:	113.000,00 kn	15.000,00 €