



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-348/21

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU

Križanići 41, 10 000 Zagreb

OIB: 60931475547

PREDMET PROCJENE:

Procjena vrijednosti nekretnine - zemljište

LOKACIJA:

Vukovina bb, Vukovina

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 26. studeni 2020. godine iznosi:

280.000,00,00 kn

ili

37.000,00 €

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 33 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 graditeljstvo i procjene nekretnina

DIREKTOR:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, veljača 2021. godine





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 2

SADRŽAJ:

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 BZP-a –Neslužbena kopija
 - IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija
 - Izvadak iz katastra
 - 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 PRIMIJEJENIH 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 poljop. 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:

VJEŠTAČ:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju**POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE****k.č. 420/32, k.o. Vukovina****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 4

REPUBLIKA HRVATSKA

JAVNI BILJEŽNIK

Darja Bošnjak

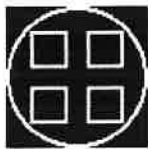
Zagreb, Ivana Lučića 2a

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT OPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju**POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE****k.č. 420/32, k.o. Vukovina****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 5

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 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 zgrada 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
- 1 - direktor
- 1 - zastupa pojedinačno i samostalno

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	09.04.19	2018	01.01.18 - 31.12.18	GFI-POD izvještaj

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju**POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE****k.č. 420/32, k.o. Vukovina****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 6

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/17818-4	26.08.2013	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
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

Pristojba: 10,00

Nagrada: 20,00

JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

Ja, javni bilježnik Darja Bošnjak, Zagreb, Ivana Lučića 2a,
temeljem članka 5. Zakona o sudskom registru po uvidu u sudski registar kojeg sam današnjeg dana
izvršila elektroničkim putem,

iz d a j e m

Izvadak iz sudskog registra za:

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o., MBS 080964740, OIB 68545337483, Veľka Gorica, Dr. Jurja
Dobrile 8**

Izvadak se sastoji od 4 stranice.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZIP naplaćena u iznosu 10,00 kn.

Javnobilježnička nagrada po čl. 31. a PPJT zaračunata u iznosu od 20,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 5,00 kn.

Broj: OV-4400/2019
Zagreb, 10.05.2019.



Javni bilježnik
Darja Bošnjak

Javnobilježnički priručnik
ANA BEKARIĆ



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 7

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, 33/13, 82/13, 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.

r i j e š e n j e

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:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 8

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 zapjeka 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.

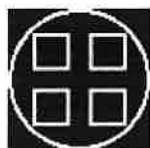


Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

O tome obavijest:

1. Tomislav Radman
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 9

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:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju**POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE****k.č. 420/32, k.o. Vukovina****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 10

Zahjev 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:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 11

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

➤ IZVADAK IZ BZP-a



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA

Stanje na dan: 16.02.2021. 23:44

Katastarska općina: 331945, VUKOVINA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7894/2020

Aktivne pločbe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificiram ZK uložak

Broj ZK uložka: 1281

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. žestive)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	žhv	m ²	
I.	420/32	ORANICA MIŠINKA	3	476		
		UKUPNO:	3	476		

B

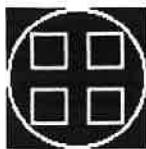
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	MESNICE FIOLIĆ D.O.O. PROIZVODNJA, PRERADA I PROMET MESA I MESNIH PROIZVODA, ZAGREB, HRAŠĆE, KRIŽANIĆI B.B.	
2.1	Primljeno 23. veljače 2005., broj Z-842/2005	ZABILJEŽBA
	Na temelju rješenja od 22. veljače 2005., zabilježuje se da je pokrenut postupak povrata oduzete imovine na nekretnosti u A, na k.č.br. 420/32.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19.			
19.3	Zaprimljeno 10.08.2016.g. pod brojem Z-7337/2016	6.000.000,00 EUR	SPORODNA HIPOTEKA na 19.1, 19.2
	Prvenstveni red upisa: Z-2514/2010		
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016. Zaprimljeno 01.06.2010. broj Z-2514/10. Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj ES 150/10-1 od 31. svibnja 2010., rješenja Z-29678/10 Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 11. lipnja 2010. i dva povjesta izvodka iz sudskega registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 2. lipnja 2010., uknjižuje se pravo zalogu na nekretnosti u A radi osiguranja novčane tražbine od 6.000.000,00 EUR-a uvećano za redovne ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu veće te naknade i troškove pristupne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:		
	B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
20.			

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju**POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE****k.č. 420/32, k.o. Vukovina****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 12

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Kutinstarska općina: 331945, VUKOVINA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1281

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
20.1	Zaprimljeno 23.06.2010. broj Z-2879/10 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj IS 150/10-I od 31. svibnja 2010. godine pohranjenog u zbirci isprava pod Z-2514/2010. i rješenja Općinskog suda u Sesvetama broj Z-1387/10 od 2. lipnja 2010. godine zabilježuje se na nekretnostima u A da su sporedne hipoteke upisane u z.k.ul.br. 651 k.o. Ježevci, u z.k.ul.br. 594 k.o. Leprovica, u z.k.ul.br. 875 k.o. Oborovo i u z.k.ul.br. 479 k.o. Oborovski Novaki.		ZABILJEŽBA
21.			
21.1	Zaprimljeno 23.04.2007. broj Z-2590/07 (Z-3708/10) Na temelju sporazuma o zastupanju založnog prava na nekretnosti i prava na neposrednu ovlaštenost od 16. travnja 2007. godine zabilježuje se da su sporedne hipoteke u z.k.ul.br. 2844 k.o. Grad Zagreb, z.k.ul.br. 692, 689 k.o. Strešinci, z.k.ul.br. 2139 k.o. Vrbanja, z.k.ul.br. 1377 i 1520 k.o. Roč.		ZABILJEŽBA
23.			
23.1	Zaprimljeno 30.01.2020.g. pod brojem Z-723/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRADANSKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ Z-58564/19 06.12.2019. Zaprimljeno 01.06.2010. broj Z-2514/10. Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju broj IS 150/10-I od 31. svibnja 2010., rješenja Z-29678/10 Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 11. lipnja 2010. i dva povijesna izvadka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 2. lipnja 2010., zabilježuje se da je glavna hipoteka upisana u z.k.ul.br. 7161/E-6 k.o. Centar i sporedne hipoteke u z.k.ul.br. 723 k.o. Buzin, z.k.ul.br. 896 k.o. Zaprudski otok, z.k.ul.br. 413 k.o. Mlaka i z.k.ul.br. 1287 k.o. Vukovina		
24.			
24.1	Zaprimljeno 16.11.2020.g. pod brojem Z-7038/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ČLANAK 90. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, PRIJEDLOG ZA ODREĐIVANJE PRIVREMENE MJERE, ZAPRIMLJEN NA TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU DANA 05. STUĐENOG 2020., POD POSLOVNIM BROJEM R1-256/20 05.11.2020. radi izdavanja privremene mjere zabranom prodaje, otuđenja i opterećenja nekretnosti te zabranom prodaje, otuđenja ili opterećenja založnog prava.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.02.2021.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 13

➤ **IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija**



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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju**POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE****k.č. 420/32, k.o. Vukovina****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 14

➤ **POSJEDOVNI LIST****NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VELIKA GORICA

Stanje na dan: 16.02.2021. 13:44

PRIEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VUKOVINA (Mbr. 331945)

Posjedovni list: 1154

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, TRG SVETOG MARKA 2, ZAGREB (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Z.br	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1462	BOK	845	2		
			LIVADA	845			
		192	MEDGRABE	691	5		
			PAŠNJAK	691			
		193	MEDGRABE	3622	5		
			PAŠNJAK	3622			
		278	LOVIŠĆE	1109	6		
			PAŠNJAK	1109			
		280	LOVIŠĆE	1922	6		
			PAŠNJAK	1922			
		420/7	MIČINE	2000	6		
			ORANICA	2000			
		420/10	MIŠINE	18572	6		
			ORANICA	18572			
		420/12	MIČINE	68592	6		
			ORANICA	68592			
		420/13	MIČINE	827	6		
			KANAL	827			
		420/15	MIČINE	374	6		
			ORANICA	374			
		420/16	MIČINE	13466	6		
			ORANICA	13466			
		420/17	MIČINE	9718	6		
			ORANICA	9718			
		420/18	MIČINE	7841	6		
			BARA	7841			

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju**POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE****k.č. 420/32, k.o. Vukovina****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 15

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		420/19	MIČINE	23162	6		
			ORANICA	23162			
		420/20	MIŠINE	92862	6		
			ORANICA	92862			
		420/27	MIŠINE	5456	6		
			CESTA	5456			
		420/28	MIŠINE	388	6		
			CESTA	388			
		420/29	MIŠINE	2158	6		
			CESTA	2158			
		420/32	MIŠINE	18976	6		
			ORANICA	18976			
		421/3	GAJICA	2928	4		
			KANAL	2928			
		452/3	KANAL	665	5		
			KANAL	665			
		452/4	KANAL	187	5		
			KANAL	187			
		548/1	ŠAŠ	6075	4		
			ORANICA	6075			
		575/1	MIKULINKA	928	4		
			ORANICA	928			
		575/2	MIKULINKA	917	4		
			ORANICA	917			
		640	ZDRAVIŠĆE	960	4		
			KANAL	960			
		644	ZDRAVIŠĆE	899	4		
			KANAL	899			
		661	ZDRAVIŠĆE	1205	4		
			KANAL	1205			
		912/1	DUGA LEDINA	660	4		
			PUT	660			
		912/2	DUGA LEDINA	3182	4		
			PUT	3182			
		912/3	DUGA LEDINA	59	4		
			PUT	59			
		912/5	DUGA LEDINA	29	4		
			PUT	29			
		967/5	SELIŠĆE	1554	7		
			ŠUMA	1554			
		987/2	RASTIK	8632	4		
			NOGOM IGRALIŠTE	8632			
		1033/4	KRČI	2198	7		
			ŠUMA	2198			

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

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 16

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1033/5	KRČI	2697	7		
			ŠUMA	2697			
		1042/1	POD KRČ	4823	7		
			ŠUMA	4823			
		1042/5	KRČI	4949	7		
			ŠUMA	4949			
Ukupna površina katastarskih čestica				318128			

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 17

➤ **FOTODOKUMENTACIJA**





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača **2021.**

List: **18**





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

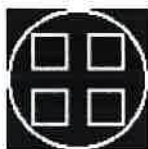
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača **2021.**

List: **19**





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 20

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 poljoprivredno zemljište. Nekretnina se nalazi u Vukovini, Vukovina bb..

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
420/32	1281	///	Vukovina	oranica mišinka	18.976,00		420/32	Vukovina	1154
				UKUPNO :	18.976,00				

Predmetna nekretnina ima sljedeću površinu:

1	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE		18.976,00			18.976,00
	vrijedno obradivo tlo P2	18.976,00	18.976,00	1,00	18.976,00	18.976,00

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

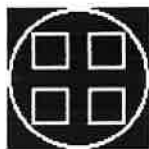
B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 26.11.2020. godine

Datum vrednovanja: 26.11.2020. godine

Datum kakvoće: 26.11.2020. godine

Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti dijela nekretnine prema opisu u B.1.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 21

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 1281, k.o. Vukovina, Zemljišnoknjižnog odjela Velika Gorica, Općinskog suda u Velikoj Gorici – Neslužbena kopija, stanje na dan 16. veljača 2021. godine
- izvadak iz katastra –Neslužbena verzija, posjednovni list br. 1154 k.o. Vukovina, Područni ured za katastar Zagreb, stanje na dan 16. veljača 2021. godine

Projektna dokumentacija: neizgrađeno

Građevinska dozvola: neizgrađeno

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup na javno-prometnu površinu nije direktan.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Zemljište koje je predmet procjene nalazi se uz farmu Fiolić u Vukovini uz magistralnu cestu Velika Gorica – Lekenik.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Zemljište je približno ravno pravilnog pravokutnog oblika.

Na zemljištu se nalazi depresija, koja je prilikom očevida bila ispunjena oborinskom vodom i muljem.

U depresiju je odlagano otpadno gnojivo koje je nusprodukt životinja s farme.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

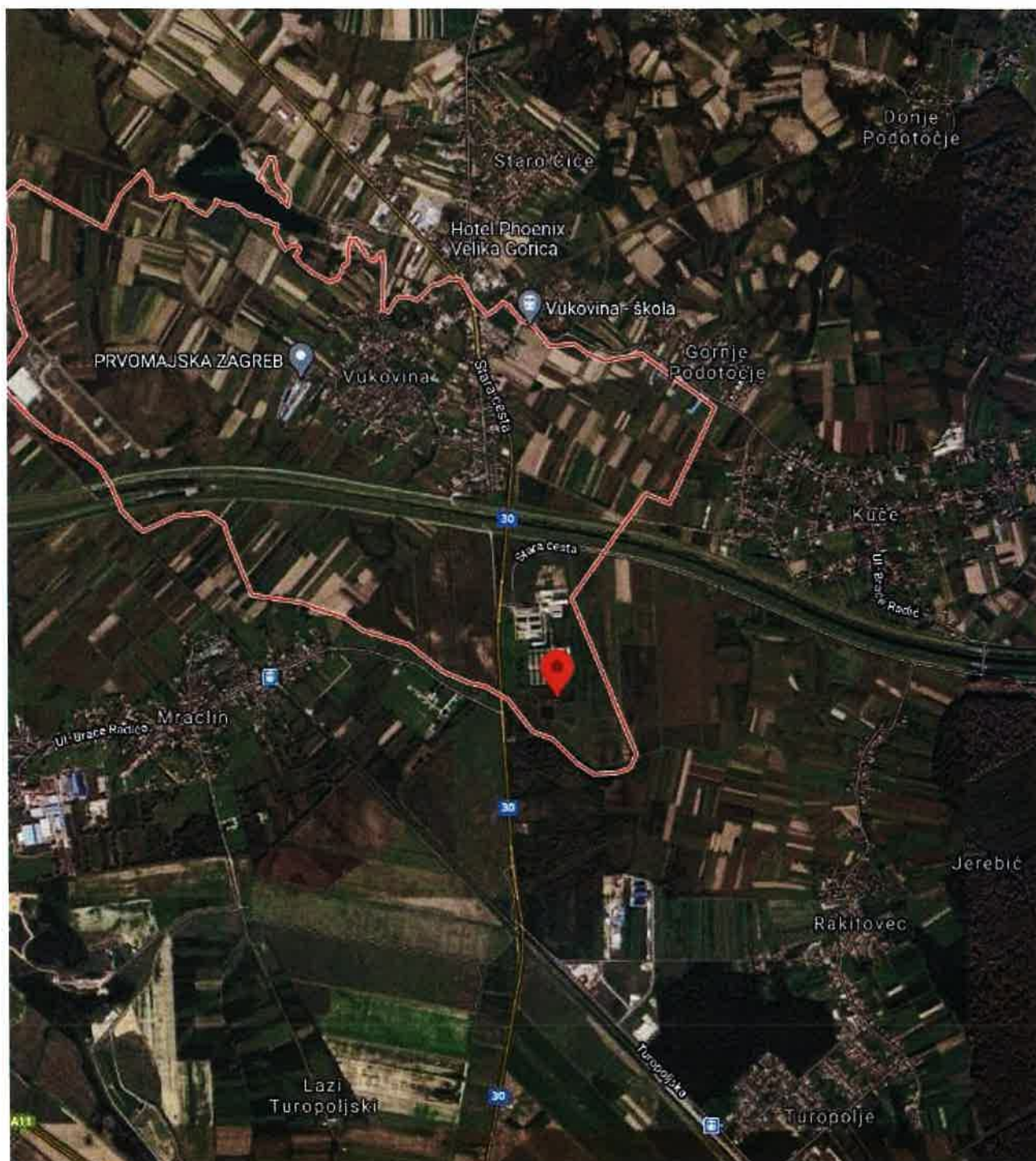
VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 22





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

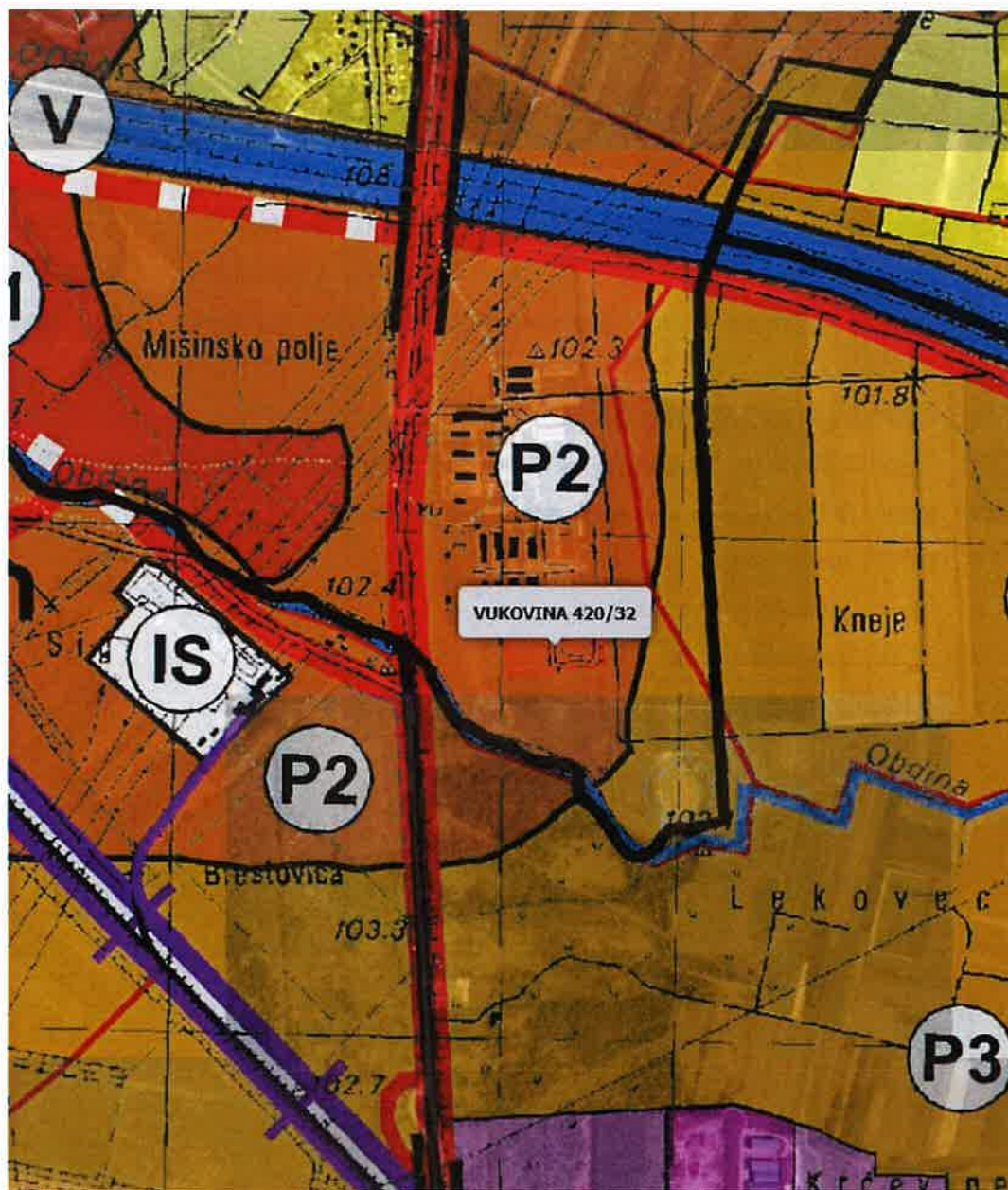
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.-građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 23

PPUOG Velika Gorica / plan namjene površina



POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE



- OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO



- VRIJEDNO OBRADIVO TLO



- OSTALA OBRADIVA TLA



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

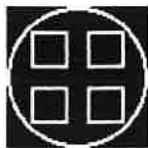
Datum: veljača 2021.

List: 24

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),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr,
- PPUOG Velika Gorica
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 25

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

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dosavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 1281, k.o. Vukovina, Zemljišnoknjižnog odjela Velika Gorica, Općinskog suda u Velikoj Gorici – Neslužbena kopija, stanje na dan 16. veljača 2021. godine
- izvadak iz katastra –Neslužbena verzija, posjednovni list br. 1154 k.o. Vukovina, Područni ured za katastar Zagreb, stanje na dan 16. veljača 2021. godine

Zatečeno stanje:

Pristup na javno-prometnu površinu nije direktan.

Okoliš i buka:

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

Stanje nekretnine:

Zemljište je pravilnog četvrtastog oblika, teren je približno ravan, na zemljištu se nalazi depresija ispunjena oborinskom vodom i otpadnim tekućinama životinjskog podrijetla.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Zagrebačka županija se nalazi u sjeverozapadnoj Hrvatskoj. Županija se nalazi u sjeverozapadnoj Hrvatskoj. Ograničuju je Grad Zagreb sa zapadne, južne i istočne strane pa se često naziva "zagrebačkim prstenom". Zemljopisno je dosta raznolika cjelina uz Marijagoričko pograničje i Žumberak na zapadu, nisko Turopolje i Pokuplje na jugu, nizinski krajevi na istoku. Površina županije iznosi 3078 km². Na zapadu prevladavaju brežuljkasti i gorski krajevi, a na jugu i istoku nizine. Najviši su dijelovi Žumberačka gora i Samoborsko gorje na jugozapadu i rubni dijelovi Medvednice na sjeveru. Na jugu niske Vukomeričke gorice razdvajaju nisko Turopolje od donjeg Pokuplja. Najveće ravnice pružaju se na istoku, u porječju rijeke Lonje.

Tla su srednje kakvoće. Uz rijeke i u vlažnijim nizinama prevladavaju aluvijalna i močvarna glejna tla, na ocjeditim ravničarskim dijelovima pseudoglejna tla, a u brdskim predjelima smeđa kisela i lesivirana tla.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Vukovina je naselje u Zagrebačkoj županiji u neposrednoj blizini Velike Gorice. Na njezinom se prostoru nalazi župna crkva Pohoda blažene djevice Marije, mjesno groblje, OŠ Vukovina vrtić Ciciban te NK Ban Jelačić Vukovina. Prema popisu iz 2011. godine ima 947 stanovnika. Nalazi se na glavnoj prometnici Zagreb - Sisak te je autobusnom linijom direktno povezana sa Velikom Goricom.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 26

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2020. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19, stoga je i stanje na tržištu u nadolazećem razdoblju neizvjesno.

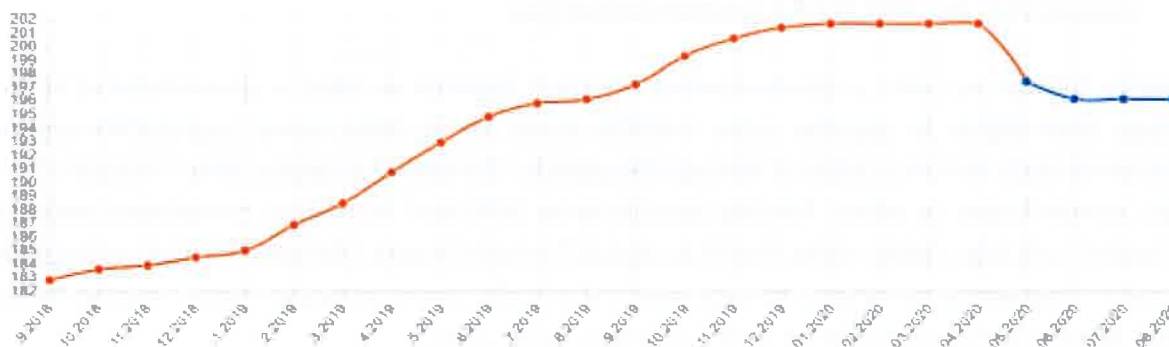
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 05/2020

197,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

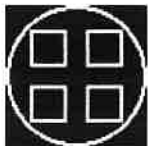
-2,12%

Promjena u odnosu na godinu dana

2,28%

U odnosu na početak godine

-2,18%



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 27

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, 14/14, 144/12).

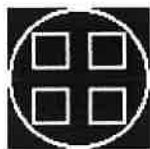
Izvor podataka br. 4

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 predmetnih nekretnina.

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.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 28

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 poljoprivrednog zemljišta

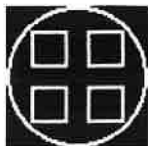
Izvori:

prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

RB	ID ZKC	Lokacija	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	JEDINIČNA CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	1257668	Vukovina	poljop. zemljište	1.579,00	0,55	24.01.20.
2	1280823	Vukovina	poljop. zemljište	1.622,10	0,33	9.6.20.
3	915967	Vukovina	poljop. zemljište	8.564,00	1,41	27.11.17.
4	974868	Vukovina	poljop. zemljište	1.101,00	1,82	5.6.18.
5	1382402	Vukovina	poljop. zemljište	2.298,00	0,58	19.1.21.
6	1072912	Vukovina	poljop. zemljište	1.514,00	1,99	6.3.19.

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodane nekretnine¹

¹ Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju**POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE****k.č. 420/32, k.o. Vukovina****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 29

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje²: 113,35Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID PN (PU)	OPIS NEKRENTINE (namjena)	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
3	915967	poljop. zemljište	8.564,00	1,41	102,26	113,35	1,11	1,56
4	974868	poljop. zemljište	1.101,00	1,82	98,94	113,35	1,15	2,09
6	1072912	poljop. zemljište	1.514,00	1,99	100,59	113,35	1,13	2,24

Statistička obrada i izračun:

<i>poljop. zemljište</i>	<i>Procjenjivana nekretnina</i>		<i>Usporedba 1</i>	<i>Usporedba 2</i>	<i>Usporedba 3</i>
	<i>Vukovina, bb</i>		<i>915967</i>	<i>974868</i>	<i>1072912</i>
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	—				
Površina (m2)	18.976,0		<i>8.564</i>	<i>1.101</i>	<i>1.514</i>
Cijena po m²	—		<i>1,56</i>	<i>2,09</i>	<i>2,24</i>
Indikator vrijednosti €/m2	1,96		<i>1,56</i>	<i>2,09</i>	<i>2,24</i>

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

<i>Odstupanje od prosjeka:</i>			<i>-0,40</i>	<i>0,12</i>	<i>0,28</i>
<i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i>			<i>-20%</i>	<i>6%</i>	<i>14%</i>
<i>Kvadrat odstupanja:</i>			<i>0,16</i>	<i>0,01</i>	<i>0,08</i>
<i>Standardno odstupanje:</i>	<i>0,29</i>	<i>15%</i>	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>
<i>Dvostruko standardno odstupanje:</i>	<i>0,58</i>	<i>2-sigma</i>	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>

² Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača **2021.**

List: **30**

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.
Potencijalna vrijednost predmetne nekretnine tj. poslovnih prostora i garažnih mjesta:

metoda procjene			iznos [€]
poredbena metoda - poljoprivredno zemljište			37.258,87 €
tržišna vrijednost nekretnine	37.000,00 € tj.	1,95 €/m ²	
	ili		
	280.000,00 kn tj.	14,76 kn/m ²	

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:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 31

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu koja predstavlja poljoprivredno zemljište na adresi Vukovina bb, Vukovina, k.o. Vukovina na k.č.br. 420/32 utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 17. veljača 2021. godine s ukupnom vrijednošću od

280.000,00 kn ili 37.000,00 €

*Vrijednost u eurima izračunata prema srednjem tečaju na dan 26. studenog 2020.

1€ = 7,557985 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 78/14) i to poredbenom metodom za poljoprivredno 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 nekretnine 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:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA:

k.č. 420/32, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-348/21

Datum: veljača **2021.**

List: **32**

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

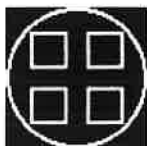
Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

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:

MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju**POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE****k.č. 420/32, k.o. Vukovina****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-348/21

Datum: veljača 2021.

List: 33

H. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Velika Gorica, 10410
	Naziv ulica i k.br.	Vukovina, bb
	Gradska četvrt	Vukovina
	zemljopisne koordinate	45°40'03.8"N 16°07'16.7"E
Tip nekretnine:	Poljoprivredno zemljište	
Namjena nekretnine:	Poljoprivredna	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	1281
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	420/32
	katastarska općina:	Vukovina
Katastar	posjedovni list, br:	1154
	k. čestica, br.:	420/32
	katastarska općina:	Vukovina
Katnost:	///	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	18.976,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:	///	
tržišna vrijednost nekretnine:	280.000,00 kn	37.000,00 €
Legalitet:	neizgrađeno	
Odobrenje za građenje:	neizgrađeno	
Uporabna dozvola:	neizgrađeno	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	NE	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje:	///	
Godina adaptacije:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.