



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-354/20

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju
Požarinje, br. 16, Zagreb
OIB:15607571804

VLASNIK: NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju
Požarinje, br. 16, Zagreb
OIB: 15607571804

PREDMET PROCJENE: **Procjena vrijednosti nekretnine**

LOKACIJA: Zlatarska ulica bb, Vugrovec
k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 22. ožujak 2021. godine iznosi:

287.000,00,00 kn

ili

38.000,00 €

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 36 stranice s prilogima. Izrađen je u tri 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, ožujak 2021. godine





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak **2021.**

List: **2**

S A D R Ž 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 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 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 poljop. zemljišta**
 - D.5.2. Utvrđivanje vrijednosti građ. zemljišta**
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

E. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

G. IZJAVA VJEŠTAKA

H. SAŽETAK

A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

NBS:

080864740

QIR:

68545337483

TVRTKA:

1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za gradvinarstvo 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

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljavanje 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
- 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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAČ:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju**ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE****k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-354/20

Datum: ožujak 2021.

List: 4

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

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * 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, igračih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari, putem knjigotiska, ofseta, fotografske, fleksografije, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva, strojeva za umnožavanje, računalnih pisaa, fotokopiranja i termokopiranja
- 1 * - gospodarenje šumama
- 1 * - proizvodnja šumskog 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 vatrostalnih 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:

VJEŠTAČ:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju**ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE****k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-354/20

Datum: ožujak 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, energetska 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 |
| 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:

VJEŠTAČ:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak 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-13/17838-4	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
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 080864740, OIB 68545337483, Velika Gorica, Dr. Jurja
Dobriće 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 prisjednik
ANA ŠKARIĆ

Izrađeno: 2019-05-10 13:17:16
Podaci od: 2019-05-10

D004
Stranica: 4 od 4



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak 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, 33/15, 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 NEKRETNINA, 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 nekretnina. 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:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

LOKACIJA:

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak 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 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:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak 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:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

LOKACIJA:

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak 2021.

List: 10

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:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak 2021.

List: 11

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

IZVADAK IZ BZP-a



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 21.03.2021. 22:51

Katastarska općina: 325457, VUGROVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11985/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 196

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	558	ORANICA DUGA MEJA U LEDINICI		359		
		UKUPNO:		359		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 NOEGEL MONTAGETECHNIK D.O.O., OIB: 15607571804, ZAGREB, POŽARINJE 16	
2.2	Zaprimljeno 25.10.2019.g. pod brojem Z-11985/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O PRODAJI NEKRETNOSTI TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-5260/16-3 OD 21.10.2019.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	2.1. Zaprimljeno 07.01.2011. broj Z-44/11 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnostima koje su upisane u zemljišnim knjigama od 05. siječnja 2011. potvrđenog kod javnog bilježnika Obrenije Raharić iz Zagreba pod posl.br. OV-47/2011 dana 05.01.2011. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnostima u A radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o okvirnom iznosu za financiranje br. 582653 u iznosu od kn -900.000,00 zajedno sa kamatama, naknadama i troškovima, sve za korist 2.2. Zaprimljeno 21.01.2019.g. pod brojem Z-861/2019	900.000,00 KN	na 2.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 27.09.2018, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-44/11 u iznosu 900.000,00 kn sa dosadašnjeg vjerovnika Volksbank d.d. iz Zagreba, Varšavska 9 za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
3.			

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju**ZEMLIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE****k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-354/20

Datum: ožujak 2021.

List: 12

Katastarska općina: 325457, VUGROVEC

IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 196

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 16.09.2013. broj Z-2947/13 Temeljem Zaključka Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Dugom Selu od 12. rujna 2013. posl. broj 16 Ovr-2148/13/13 zabilježena je ovrha u pravnoj stvari ovrhovoditelja Sberbank d.d. iz Zagreba, Varšavska 9 OIB: 78427478595 protiv ovršenika Noegel Montagetechnik d.o.o. iz Zagreba, Požarinje 16 OIB: 15607571804 utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom na nekretninama ovršenika upisanim u A.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 07.01.2014. broj Z-34/14 Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Sesvetama od 28. kolovoza 2013. posl. broj Ovr-1145/13 ukinjenu je prava zalogu temeljem ovršnog Rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave-Područni ured Zagreb, Ispostava Zagreb-Maksimir klasa UP/1-415-02/13-01/154 ur. broj 513-07-01-64/13-02 od 28. veljače 2013. a radi osiguranja potraživanja predlagatelja na ime poreznog duga u iznosu od 84.033,63 kune (glavnica 75.722,91 kuna, kamata 8.310,720 kuna), sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na glavnici od 15. ožujka 2013. g. pa do isplate, po stopi određenoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	84.033,63 KN	
5.2	Zaprimljeno 07.01.2014. broj Z-34/14 zabilježba ovršivosti tražbine radi čijeg osiguranja je tražbina određena		
8.			
8.1	Zaprimljeno 23.04.2014. broj Z-1281/14 Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Sesvetama posl. br. Ovr-508/14 od 3. travnja 2014. zabilježena je ovrha u predmetu ovrhovoditelja Maček - Tvornica vijaka Zagreb d.o.o. iz Zagreba, Ogrizovićeva 41 OIB: 48633701387, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja na nekretninama ovršenika Noegel Montagetechnik d.o.o. iz Zagreba, Požarinje 16 OIB: 15607571804, upisanim u A utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
9.			
9.1	Zaprimljeno 10.09.2015. broj Z-3075/15 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj Ovr-7214/15 od 25. kolovoza 2015. zabilježuje se ovrha u predmetu ovrhovoditelja MEDOS Marian Bulawka, Ewa Bulawka Spółka Jawna, Ul. Magazynowa 3, 86-200 Chelmno, Poljska, OIB : 00771929075 protiv ovršenika NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. Požarinje 16, Zagreb, OIB : 15607571804, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, na nekretninama u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.03.2021.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak 2021.

List: 13



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE

Stanje na dan: 21.03.2021. 22:51

Katastarska općina: 325457, VUGROVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11985/2019

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2236

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	562	ORANICA DUGA MEJA U LEDINICI		192		
2.	563	ORANICA DUGA MEJA U LEDINICI		190		
		UKUPNO:		382		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 NOEGEL MONTAGETECHNIK D.O.O, OIB: 15607571804, ZAGREB, POŽARINJE 16	
2.2	Zaprimljeno 25.10.2019.g. pod brojem Z-11985/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O PRODAJI NEKRETNOSTI TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-5260/16-3 OD 21.10.2019.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 07.01.2011. broj Z-44/11 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 05. siječnja 2011. potvrđenog kod javnog bilježnika Obrenije Ribarić iz Zagreba pod posl.br. OV-47/2011 dana 05.01.2011. uknjižuje se pravo zalog na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o okvirnom iznosu za financiranje br. 582653 u iznosu od kn -900.000,00 zajedno sa kamatama, naknadama i troškovima, sve za korist	900.000,00 KN	
2.2	Zaprimljeno 21.01.2019.g. pod brojem Z-861/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESLI 27.09.2018, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-44/11 u iznosu 900.000,00 kn sa dosadašnjeg vjerovnika Volksbank d.d. iz Zagreba, Varšavska 9 za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 2.1
3.			

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAČ:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju**ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE****k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-354/20

Datum: ožujak 2021.

List: 14

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325457, VUGROVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2236

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 16.09.2013. broj Z-2947/13 Temeljem Zaključka Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Dugom Selu od 12. rujna 2013. posl. broj 16 Ovr-2148/13/13 zabilježena je ovrha u pravnoj stvari ovrhovoditelja Sberbank d.d. iz Zagreba, Varšavska 9 OIB 78427478595 protiv ovršenika Noegel Montagetechnik d.o.o. iz Zagreba, Požarinje 16 OIB 15607571804 utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom na nekretninama ovršenika upisanim u A.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 07.01.2014. broj Z-34/14 Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Sesvetama od 28. kolovoza 2013. posl. broj Ovr-1145/13 uknjiženo je prava zaloge temeljem ovršnog Rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave-Područni ured Zagreb, Ispostava Zagreb-Maksimir klasa UP/I-415-02/13-01/154 ur.broj 513-07-01-64/13-02 od 28. veljače 2013. a radi osiguranja potraživanja predlagatelja na ime poreznog duga u iznosu od 84.033,63 kune (glavnica 75.722,91 kuna, kamata 8.310,720 kuna), sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na glavnici od 15.ožujka 2013.g. pa do isplate, po stopi određenoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	84.033,63 KN	
5.2	Zaprimljeno 07.01.2014. broj Z-34/14 zabilježba ovršivosti tražbine radi čijeg osiguranja je tražbina određena		
8.			
8.1	Zaprimljeno 23.04.2014. broj Z-1281/14 Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Sesvetama posl. br. Ovr-508/14 od 3. travnja 2014. zabilježena je ovrha u predmetu ovrhovoditelja Maček - Tvornica vijaka Zagreb d. o.o. iz Zagreba, Ogrizovičeva 41 OIB:48633701387, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja na nekretninama ovršenika Noegel Montagetechnik d.o.o. iz Zagreba, Požarinje 16 OIB:15607571804, upisanim u A utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
9.			
9.1	Zaprimljeno 10.09.2015. broj Z-3075/15 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj Ovr-7214/15 od 25.kolovoza 2015.zabilježuje se ovrha u predmetu ovrhovoditelja MEDOS Marian Bulawka, Ewa Bulawka Spolka Jawna, Ul. Magazynowa 3, 86-200 Chelmno, Poljska, OIB : 00771929075 protiv ovršenika NOEGEL MONTAGETRCHNIK d.o.o. Požarinje 16, Zagreb, OIB : 15607571804, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, na nekretninama u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.03.2021.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak 2021.

List: 15



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE

Stanje na dan: 21.03.2021. 22:51

Katastarska općina: 325457, VUGROVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11985/2019

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2237

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	564	ORANICA DUGA MEJA U LEDINICI		383		
		UKUPNO:		383		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 NOEGEL MONTAGETECHNIK D.O.O, OIB: 15607571804, ZAGREB, POŽARINJE 16	
2.2	Zaprimljeno 25.10.2019.g. pod brojem Z-11985/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O PRODAJI NEKRETNINA TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-5260/16-3 OD 21.10.2019.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 07.01.2011. broj Z-44/11 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 05. siječnja 2011. potvrđenog kod javnog bilježnika Obrenije Ribarić iz Zagreba pod posl.br. OV-47/2011 dana 05.01.2011. uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o okvirnom iznosu za financiranje br. 582653 u iznosu od kn -900.000,00 zajedno sa kamatama, naknadama i troškovima, sve za korist	900.000,00 KN	
2.2	Zaprimljeno 21.01.2019.g. pod brojem Z-861/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 27.09.2018, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-44/11 u iznosu 900.000,00 kn sa dosadašnjeg vjerovnika Volksbank d.d. iz Zagreba, Varšavska 9 za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 2.1
3.			

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju**ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE****k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-354/20

Datum: ožujak 2021.

List: 16

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325457, VUGROVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2237

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 16.09.2013. broj Z-2947/13 Temeljem Zaključka Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Dugom Selu od 12. rujna 2013. posl. broj 16 Ovr-2148/13/13 zabilježena je ovrha u pravnoj stvari ovrhovoditelja Sberbank d.d. iz Zagreba, Varšavska 9 OIB 78427478595 protiv ovršenika Noegel Montagetechnik d.o.o. iz Zagreba, Požarinje 16 OIB 15607571804 utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom na nekretninama ovršenika upisanim u A.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 07.01.2014. broj Z-34/14 Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Sesvetama od 28. kolovoza 2013. posl. broj Ovr-1145/13 uknjiženo je prava zaloge temeljem ovršnog Rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave-Područni ured Zagreb, Ispostava Zagreb-Maksimir klasa UP/I-415-02/13-01/154 ur.broj 513-07-01-64/13-02 od 28. veljače 2013. a radi osiguranja potraživanja predlagatelja na ime poreznog duga u iznosu od 84.033,63 kune (glavnica 75.722,91 kuna, kamata 8.310,720 kuna), sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na glavnici od 15. ožujka 2013.g. pa do isplate, po stopi određenoj čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCILJA, OIB: 52634238587	84.033,63 KN	
5.2	Zaprimljeno 07.01.2014. broj Z-34/14 zabilježba ovršivosti tražbine radi čijeg osiguranja je tražbina određena		
8.			
8.1	Zaprimljeno 23.04.2014. broj Z-1281/14 Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Sesvetama posl. br. Ovr-508/14 od 3. travnja 2014. zabilježena je ovrha u predmetu ovrhovoditelja Maček - Tvornica vijaka Zagreb d.o.o. iz Zagreba, Ogrizovićeva 41 OIB:48633701387, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja na nekretninama ovršenika Noegel Montagetechnik d.o.o. iz Zagreba, Požarinje 16 OIB:15607571804, upisanim u A utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
9.			
9.1	Zaprimljeno 10.09.2015. broj Z-3075/15 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj Ovr-7214/15 od 25.kolovoza 2015. zabilježuje se ovrha u predmetu ovrhovoditelja MEDOS Marian Bulawka, Ewa Bulawka Spolka Jawna, Ul. Magazynowa 3, 86-200 Chelmno, Poljska, OIB : 00771929075 protiv ovršenika NOEGEL MONTAGETRCHNIK d.o.o. Požarinje 16, Zagreb, OIB : 15607571804, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, na nekretninama u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.03.2021.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

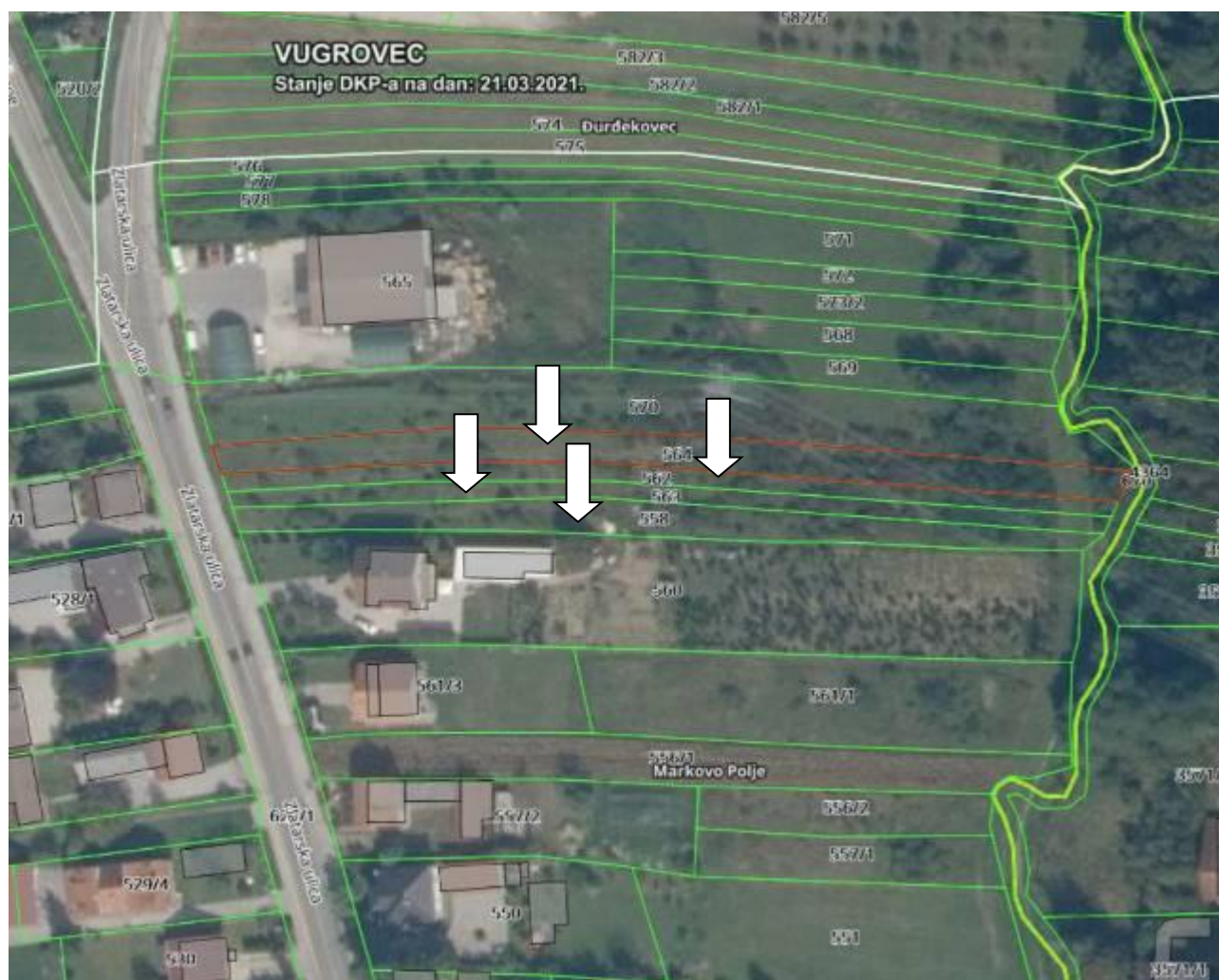
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak **2021.**

List: **17**

➤ **IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija**





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak 2021.

List: 18

➤ **POSJEDOVNI LIST**



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.03.2021. 22:51

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VUGROVEC (Mbr. 325457)

Posjedovni list: 2489

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NOEGEL MONTAGETECHNIK D.O.O., POŽARINJE 16, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	15607571804

Podaci o katastarskim česticama

Zeg	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
		558	DUGA MEJA	1291	7		
			ORANICA	1291			
		562	DUGA MEJA	691	7		
			ORANICA	691			
		563	DUGA MEJA	683	7		
			ORANICA	683			
		564	DUGA MEJA	1378	7		
			ORANICA	1378			
Ukupna površina katastarskih čestica				4043			

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:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak **2021.**

List: **19**

➤ **FOTODOKUMENTACIJA**





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak **2021.**

List: **20**



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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju**ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE****k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-354/20

Datum: ožujak 2021.

List: 21

B. OPĆI PODACI

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

Opći podaci o nekretnini:

Prema zahtjevu Naručioca 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
558	196	///	Vugrovec	oranica	1291		558	Vugrovec	2489
562, 563	2236	///	Vugrovec	oranica	1374		562, 563	Vugrovec	2489
564	2237	///	Vugrovec	oranica	1378		564	Vugrovec	2489

Predmetna nekretnina ima sljedeću površinu:

Opis	namjena građevinsko [m ²]	namjena poljoprivredno [m ²]	ukupna površina [m ²]
k.č.br. 564	468,00	910,00	
k.č.br. 562	278,00	413,00	
k.č.br. 563	260,00	423,00	
k.č.br. 558	378,00	913,00	
Sveukupno	1.384,00	2.659,00	4.043,00

razgraničenje prema skici na str. 25



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak **2021.**

List: **22**

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: 26.11.2019. godine

Datum vrednovanja: 22.03.2021. godine

Datum kakvoće: 22.03.2021. godine

Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu
utvrđivanja tržišne vrijednosti

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 2237,2236,196, k.o. Vugrovec, Zemljišnoknjižnog odjela sesvete, Općinskog suda u sesvetama – Neslužbena kopija, stanje na dan 21. ožujak 2021. godine
- izvadak iz katastra –Neslužbena verzija, posjednovni list br. 2489 k.o. Vugrovec, gradski ured za katastar i geodetske poslove, stanje na dan 21. ožujak 2021. godine

Projektna dokumentacija: **neizgrađeno**

Građevinska dozvola: **neizgrađeno**

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Nekretnina se nalazi u Sesvetama, u naselju Vugrovec.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Zemljište je mješovite namjene, većim dijelom van građevinske zone.

Zemljište je približno ravno. Uz sjeverno rub je položen dalekovod.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

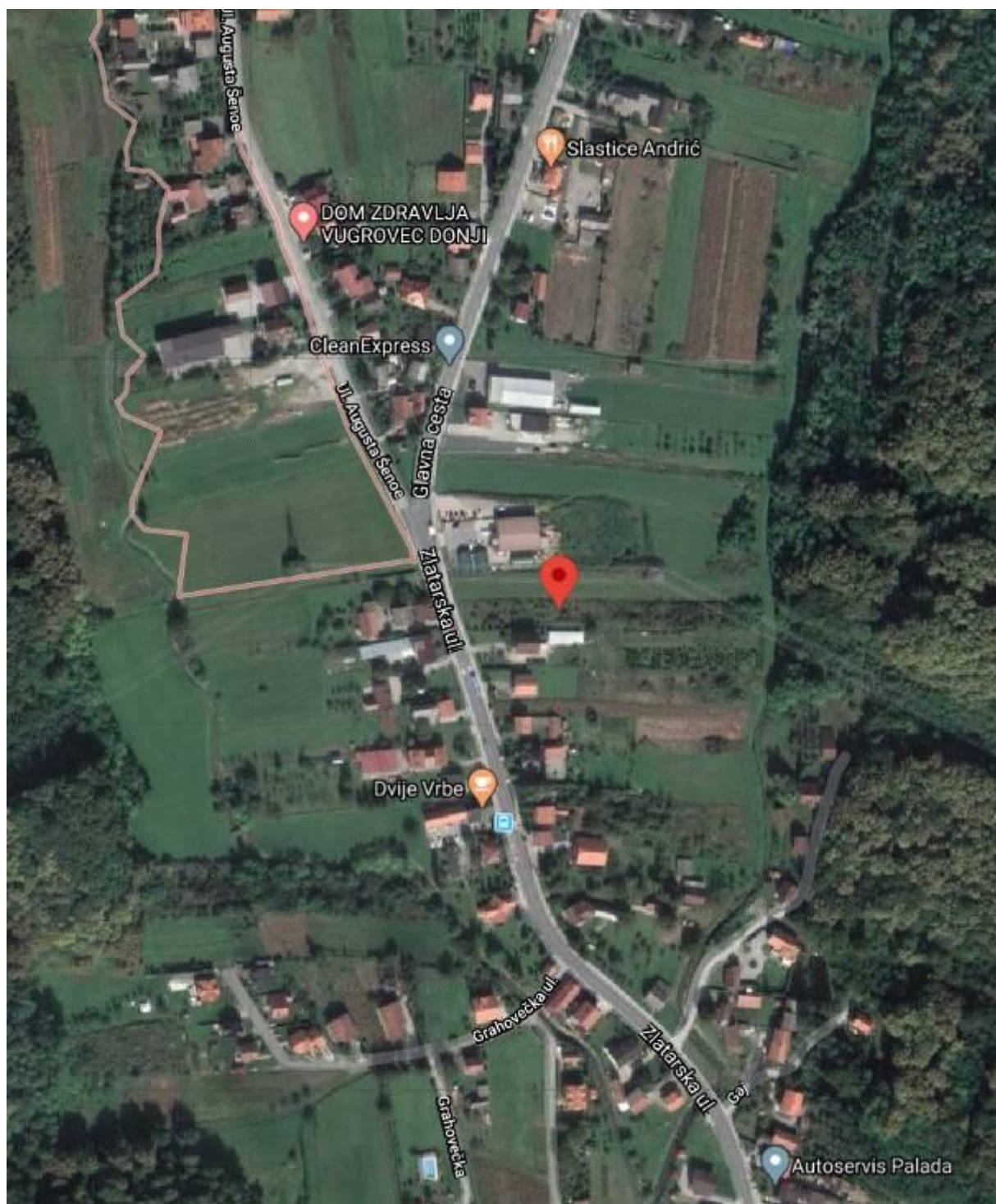
k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak **2021.**

List: **23**





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak **2021.**

List: **24**

PP Grada Zagreba / plan namjene površina





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak **2021.**

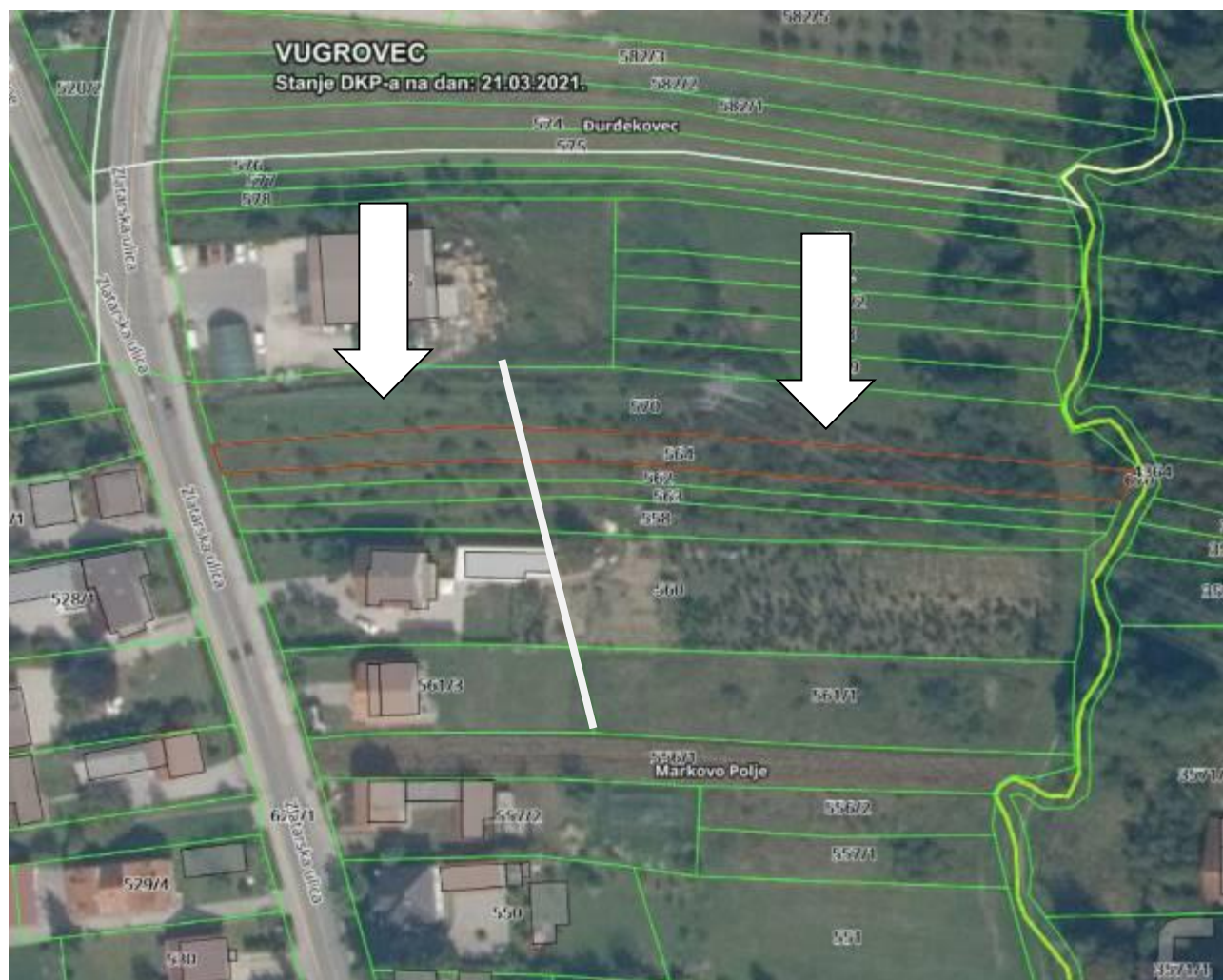
List: **25**

SKICA RAZGRANIČENJA NAMJENE POVRŠINA

GRAĐEVINSKI DIO

|

POLJOPRIVREDNI DIO





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak **2021.**

List: **26**

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,
- PPGZ
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak 2021.

List: 27

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. 2237,2236,196, k.o. Vugrovec, Zemljišnoknjižnog odjela sesvete, Općinskog suda u sesvetama – Neslužbena kopija, stanje na dan 21. ožujak 2021. godine
- izvadak iz katastra –Neslužbena verzija, posjednovni list br. 2489 k.o. Vugrovec, gradski ured za katastar i geodetske poslove, stanje na dan 21. ožujak 2021. godine

Zatečeno stanje:

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema izvora buke ni zagađenja koji bi bili opće poznati. Uz sjevernu granicu prolazi dalekovod.

Stanje nekretnine:

Nekretnina nije redovito održavana.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Zagrebačka županija se nalazi u sjeverozapadnoj Hrvatskoj. Županija se nalazi u sjeverozapadnoj Hrvatskoj. Obrubljuje Grad Zagreb sa zapadne, južne i istočne strane pa se često naziva "zagrebačkim prstenom". Zemljopisno je dosta raznolika cjelina uz Marijagoričko pobrđe 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)

Vugrovec Donji je naselje u sastavu Grada Zagreba. Nalazi se u gradskoj četvrti Sesvete, oko 5 kilometra sjeveroistočno od središta Sesveta.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak 2021.

List: 28

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.

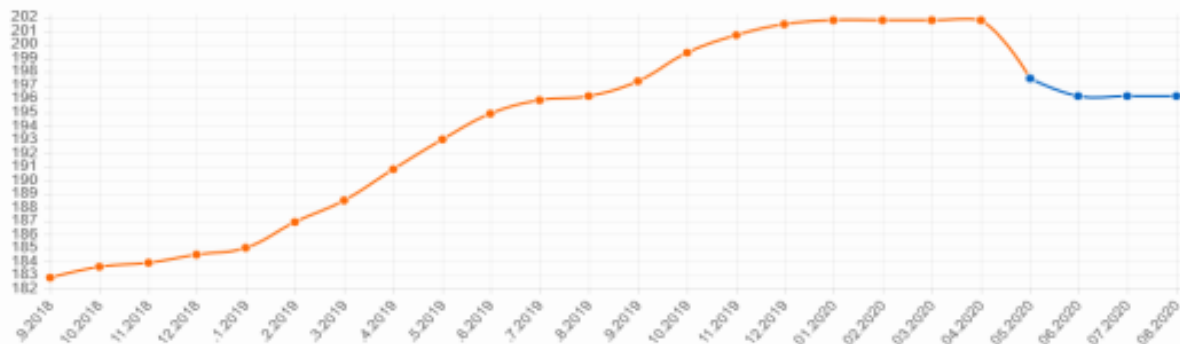
Tržište nekretnina

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 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 05/2020

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:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak **2021.**

List: **29**

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.



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.

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Datum transakcije
1	1072787	poljop.zemljište	640,00	7,4	18.2.19.
2	983311	poljop.zemljište	466,00	5,8	15.10.18.
3	953456	poljop.zemljište	1.194,00	5,0	7.8.18.
4	1327816	poljop.zemljište	374,00	5,4	15.10.20.

Grubo čišćenje izvatka:

1 odstupanje cijene

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

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje²: 113,35

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

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju**ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE****k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-354/20

Datum: ožujak 2021.

List: 31

Međuvremensko izjednačenje:

Redni broj	Lokacija	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
2	983311	Opis nekretnine	466,00	5,8	100,51	113,35	1,13	6,54
3	953456	Opis nekretnine	1.194,00	5,0	102,00	113,35	1,11	5,56
4	1327816	Opis nekretnine	374,00	5,4	113,35	113,35	1,00	5,35

Statistička obrada i izračun:

poljop.zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Zlatarska ulica, bb		983311	953456	1327816
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m2)	2.659,00		466,00	1.194,00	374,00
Cijena po m ²	--		6,54	5,56	5,35
Indikator vrijednosti €/m2	5,82		6,54	5,56	5,35

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			0,73	-0,26	-0,47
Odstupanje od prosjeka u postotku:			12%	-4%	-8%
Kvadrat odstupanja:			0,53	0,07	0,22
Standardno odstupanje:	0,52	9%		zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	1,04	2-sigma		zadovoljava	zadovoljava

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju**ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE****k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-354/20

Datum: ožujak 2021.

List: 32

D.5.2. Utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta

Izvori:

prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Datum transakcije
1	771880	građ.zemljište	370,00	54,0	25.4.17.
2	1163588	građ.zemljište	1.477,00	13,0	4.10.19.
3	1081238	građ.zemljište	242,00	17,1	6.3.19.
4	1063616	građ.zemljište	1.198,00	18,4	9.2.19.

Grubo čišćenje izvataka:

1 odstupanje cijene

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodane nekretnine³Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁴: 113,35Međuvremensko izjednačenje:

Redni broj	Lokacija	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
2	1163588	Opis nekretnine	1.477,00	13,0	109,64	113,35	1,03	13,44
3	1081238	Opis nekretnine	242,00	17,1	100,59	113,35	1,13	19,25
4	1063616	Opis nekretnine	1.198,00	18,4	100,59	113,35	1,13	20,70

Statistička obrada i izračun:

građ.zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Zlatarska ulica, bb		1163588	1081238	1063616
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m2)	916,00		1.477,00	242,00	1.198,00
Cijena po m²	--		13,44	19,25	20,70
Indikator vrijednosti €/m2	17,80		13,44	19,25	20,70

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-4,36		1,45
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-24%		8%
Kvadrat odstupanja:			18,97		2,11
Standardno odstupanje:	3,14	18%	zadovoljava		zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	6,27	2-sigma	zadovoljava		zadovoljava

³ Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>⁴ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak **2021.**

List: **33**

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

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

metoda procjene			iznos [€]
poredbena metoda - građ. zemljište			16.000,00 €
poredbena metoda - građ. zemljište ograničenog korištenja			6.662,67 €
poredbena metoda - poljop. zemljište			15.464,14 €
procjenjena vrijednost:			38.126,81 €
tržišna vrijednost nekretnine	38.000,00 € tj. 9,40 €/m ² ili 287.000,00 kn tj. 70,99 kn/m ²		

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

Napomena: dio parcele k.č.br.564 k.o. Vugrovec koji se nalazi u građevinskoj zoni okrnjen je stupnjem koji snažno ograničava ostala korištenje (nalazi se u koridoru dalekovoda) te je primjenjen postotak umanjenja 80% od procjenjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE

k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-354/20

Datum: ožujak **2021.**

List: **34**

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu koja predstavlja zemljište mješovite namjene na adresi Zlatarska bb, Vugrovec, k.o. Vugrovec na k.č.br. 564,562,563,558 utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 22. ožujak 2021. godine s ukupnom vrijednošću od

287.000,00,00 kn

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/14) 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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju**ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE****k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-354/20

Datum: ožujak **2021.**List: **35****F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**

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

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenim Elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažće.

G. IZJAVA VJEŠTAKA

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju**ZEMLJIŠTE MJEŠOVITE NAMJENE****k.č. 564,562,563,558 sve k.o. Vugrovec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-354/20

Datum: ožujak 2021.

List: 36

H. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	NOEGEL MONTAGETECHNIK d.o.o. u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	10360 SESVETE
	Naziv ulica i k.br.	Zlatarska ulica, bb
	Gradska četvrt	Vugrovec
	zemljopisne koordinate	45°52'17.3"N 16°06'49.6"E
Tip nekretnine:		
Namjena nekretnine:		
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	196, 2236, 2237
	poduložak	///
	zk. čestica, br.:	558,562,563,564
	katastarska općina:	Vugrovec
Katastar	posjedovni list, br:	2489
	k. čestica, br.:	558,562,563,564
	katastarska općina:	Vugrovec
Katnost:		///
Pripadak:		///
Površina zemljišta [m ²]:		4.043,00
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:		///
tržišna vrijednost nekretnine:		38.000,00 €
Legalitet:		nije izgrađeno
Odobrenje za građenje:		nije izgrađeno
Uporabna dozvola:		nije izgrađeno
Neposredan pristup na javnu prometnicu:		DA
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.