



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-349/21

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: **FARMA VUKOVINA FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU**

Križanići 41, 10 000 Zagreb

OIB: 08410775219

PREDMET PROCJENE: **Procjena vrijednosti nekretnine - farma**

LOKACIJA: Vukovina bb, Vukovina

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

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

7.868.000,00 kn

ili

1.041.000,00 €

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 38 stranica s prilogima. Izrađen je u dva primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO:

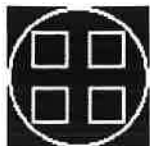
Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

DIREKTOR:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, veljača 2021. godine





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 2

S A D R Ź A J :

A. OPĆI DIO

1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman
RJEŠENJE KOJIM SE ODOBRAVA OBAVLJANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA – Quadriga Projekt d.o.o.
3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
 - Izvadak iz 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 PRIMIJEŃENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠĆENIH IZVORA PODATAKA**

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

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

D. TRŹIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

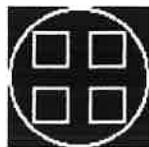
- D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŹIŠTU NEKRETNINA**
- D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA**
- D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI**
- D.4. OBRAZLOŹENJE ZA ODABIR METODE**
- D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
 - D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti poljop. zemljišta**
 - D.5.2. Utvrđivanje vrijednosti građevina**
- D.6. TRŹIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

E. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

G. IZJAVA VJEŠTAKA

H. SAŹETAK

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

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 3

A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

REPUBLIKA HRVATSKA

JAVNI BILJEŽNIK

Darja Bošnjak

Zagreb, Ivana Lučića 2a

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT OPISA

MBS:

080864740

OIB:

68545337483

TVRTKA:

1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge

1 English QUADRIGA PROJECT Ltd. for civil engineering and services

1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH. Für Bauwirtschaft und Dienstleistung

1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

1 English QUADRIGA PROJECT Ltd.

1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH

SJEDIŠTE/ADRESA:

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

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

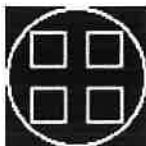
- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 * - djelatnost javnoga prijevoza putnika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

Izrađeno: 2019-05-10 13:17:16

Podaci od: 2019-05-10

0004

Stranica: 1 od 4

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

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 4

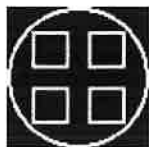
REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Darja Bošnjak
Zagreb, Ivana Lučića 2a

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT OPISA

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 reprodukciskog materijala |
| 1 * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca |
| 1 * | - stavljanje na tržište šumskog reprodukciskog 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 eksploatacija mineralnih sirovina |
| 1 * | - rezanje, oblikovanje i obrada kamena |
| 1 * | - proizvodnja vatrootalnih proizvoda |
| 1 * | - proizvodnja proizvoda od gline za građevinarstvo |
| 1 * | - proizvodnja cementa, vapna i gipsa |
| 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:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

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 reprodukcijjskog materijala |
| 1 * | - djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina |
| 2 * | - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina |
| 2 * | - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- | | |
|---|--|
| 3 | TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743 |
| | Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2 |
| 1 | - jedini osnivač d.o.o. |

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- | | |
|---|--|
| 3 | TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743 |
| | Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2 |
| 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 |

Izrađeno: 2019-05-10 13:17:16
Podaci od: 2019-05-10D004
Stranica: 3 od 4

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

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

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-13/17838-4 | 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 / | 10.04.2017 | 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 uvjedu u sudski registar kojeg sam današnjeg dana
izvršila elektroničkim putem,

i z d a j e m

Izvadak iz sudskog registra za:

**QUADRIGA PROJEKT d.o.o., MBS 080064740, OIB 68545337483, Većka 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 PPFT 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 prijednik
ANA IKARIĆ

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

D004
Stranica: 4 od 4



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

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-S
Velika Gorica, 11. lipnja 2019.

RJEŠENJE

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

riješio je

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

Obrazloženje

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

Zahtjev je osnovan.

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

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

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

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:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

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:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača 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.

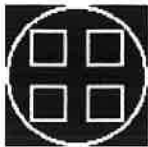
 Predsjednik suda
Nikola Ramušćak

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:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

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: 17.02.2021. 23:53

Katstarska općina: 331945, VUKOVINA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5258/2020
Aktivne plobe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 931

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|-------------------------------|----------|-----|----------------|-----------|
| | | | Jutro | škv | m ² | |
| 1. | 420/9 | ZGRADE I GOSPODARSKO DVORIŠTE | | | 52940 | |
| | | UKUPNO: | | | 52940 | |

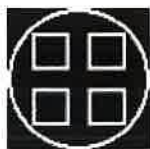
B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 2. | Vlasnički dio: 1/1 FARMA VUKOVINA FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06410775219, ULICA JURJA KRIŽANIĆA 41, 10000 ZAGREB | |

C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|------------------|-----------------|
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 24.05.2011. broj Z-2203/11 Na temelju Sporazuma od 09. kolovoza 2005. koji se nalazi u zbirci ispunja pod Z-3928/05 i Dodatka III Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama od 28. ožujka 2011. uknjižuje se pravo založna na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od pedesetjednog miliona tridesetšeststotica šestotridesetsedam kuna i osamdesetpet lipa, uvećano za sve kamate, naknade, troškove i sve poreze utvrđene posebnim propisima, a sve prema citiranim ispravama, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9 | 51.036.637,85 KN | GLAVNA HIPOTEKA |
| 3.2 | Zaprimljeno 24.05.2011. broj Z-2203/11 zabilježuje se da je hipoteka upisana pod Z-2203/11 upisana u istom prvenstvenom redu i do visine hipoteke u iznosu od 67.134.000,00 kn pod Z-3928/2005. | | ZABILJEŽBA |
| 3.3 | Zaprimljeno 28.06.2011. broj Z-2694/11 Na temelju rješenja Općinskog suda u Zagrebu broj Z-2019/11. od 25. svibnja 2011. zabilježuje se da je sporedna hipoteka upisana u z.k.ul. 2737 k.o. Dubrava. | | ZABILJEŽBA |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.02.2021.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

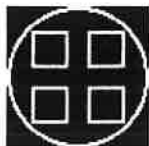
TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 12

➤ **IZVADAK IZ KATASTRA –Neslužbena verzija**





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 13

➤ **POSJEDOVNI LIST**



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.02.2021. 23:53

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VUKOVINA (Mhr. 331945)

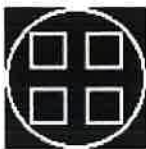
Posjedovni list: 1166

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|--|-------------|
| 1/1 | FARMA VUKOVINA FIOLIĆ D.O.O. U STEČAJU, ULICA JURJA KRIŽANIČA 41, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK) | 08410775219 |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m ² | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|---------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 420/9 | MIČINE | 52940 | 6 | | |
| | | | GOSPODARS DVORIŠTE | 47118 | | | |
| | | | OSAM ZGRADA | 5822 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica: | | | | 52940 | | | |

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:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

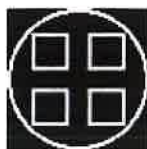
TD: P-349/21

Datum: veljača **2021.**

List: **14**

➤ **FOTODOKUMENTACIJA**





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača **2021.**

List: **15**





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 16





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

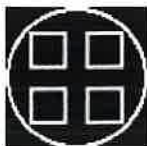
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača **2021.**

List: **17**





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: **18**





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača **2021.**

List: **19**



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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju**FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ**

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

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 farmu. 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 |
| 420/9 | 931 | /// | Vukovina | gospodarsko dvorište i osam zgrada | 52.940,00 | | 420/9 | Vukovina | 1166 |
| | | | | UKUPNO : | 52.940,00 | | | | |

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju**FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ****k.č. 420/9, k.o. Vukovina****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

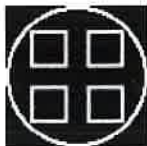
List: 21

Predmetna nekretnina ima sljedeću površinu:

| ISKAZ POVRŠINA I VOLUMENA ZGRADA | | | | |
|----------------------------------|--|----------|----------|----------|
| | | NKP / m2 | GBP / m2 | BVO / m3 |

| GOSPODARSKO POLJOPRIVREDNE ZGRADE | | | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|--|----------|----------|
| G | spremište poljoprivrednih strojeva | | 613,60 | 3.660,12 |
| Z | spremište poljoprivrednih strojeva | | 884,93 | 1.585,66 |
| | uprava, spremište poljop. Strojeva | | 1.219,79 | 3.944,59 |
| U | porta | | 8,28 | 24,84 |
| L3 | spremište poljoprivrednih alata | | 25,17 | 75,51 |
| L4 | spremište poljoprivrednih alata | | 22,48 | 67,44 |
| T1 | gnojnišna jama | | 10,41 | 10,41 |
| T2 | gnojnišna jama | | 23,54 | 23,54 |
| T3 | gnojnišna jama | | 12,49 | 12,49 |
| T4 | gnojnišna jama | | 24,09 | 24,09 |
| T5 | gnojnišna jama | | 5,65 | 5,65 |
| T6 | gnojnišna jama | | 5,30 | 5,30 |
| V1 | kamionska vaga | | 80,25 | 240,75 |
| S1 | bunar-hidrofor | | 23,70 | 71,10 |
| H1 | horizontalni silos | | 188,55 | 188,55 |
| H2 | horizontalni silos | | 187,52 | 187,52 |
| H3 | horizontalni silos | | 187,96 | 187,96 |
| A1 | staja | | 589,26 | 2.946,30 |
| A2 | staja | | 591,72 | 2.958,60 |
| A3 | staja | | 589,35 | 2.946,75 |
| A4 | staja | | 592,59 | 2.962,95 |
| A5 | staja | | 594,31 | 2.971,55 |
| A6 | staja | | 591,94 | 2.959,70 |

| | | | |
|----------------|--|----------|-----------|
| REKAPITULACIJA | | 7.072,88 | 28.061,37 |
|----------------|--|----------|-----------|



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

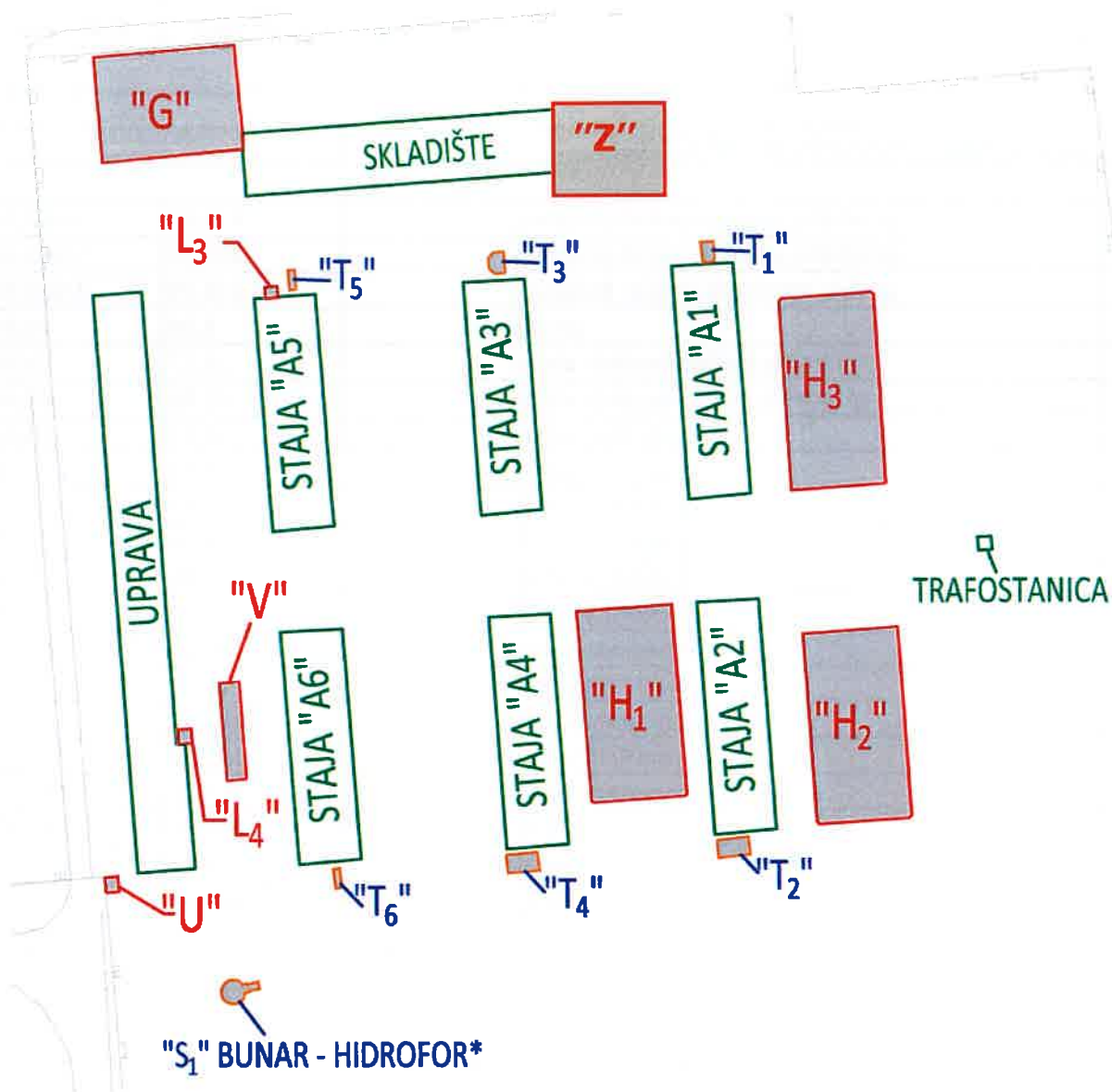
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 22

Situacija



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

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 23

TEHNIČKI OPIS

Godina gradnje: 1977.
Godina adaptacije: 2000.
Katnost građevine: P
Namjena po etažama: građevine se koriste za obavljanje stočarske djelatnosti
Uporaba građevine: DA
Pripadak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: armirano betonske stope
Nosiva konstrukcija: armirano betonski zidovi i stupovi
Međukatna konstrukcija:
Krovište: metalno krovište, montažni betonski elementi
Pokrov: salonit, sendvič paneli
Pregradni zidovi: blok opeka
Pročelja: djelomično ožbukano
Limarija: pocinčana
Vanjska stolarija: bravarski okviri + staklo (djelomično)

Interijeri

Podovi: beton, zemlja
Zidovi: djelomično žbukani
Stropovi: neobrađeni
Unutarnja stolarija:

Instalacije

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

Napomene: zgrade nisu redovito održavane

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

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 24

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 nekretnine prema opisu u B.1.**B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI****Dokumentacija:**

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 931, k.o. Vukovina, Zemljišnoknjižnog odjela Velika Gorica, Općinskog suda u Velikoj Gorici – Neslužbena kopija, stanje na dan 17. veljača 2021. godine
- izvadak iz katastra –Neslužbena verzija, posjednovni list br. 1166 k.o. Vukovina, Područni ured za katastar Zagreb, stanje na dan 17. veljača 2021. godine

Projektna dokumentacija: DA**Građevinska dozvola: UP/I-632/1977 i UP-05-632/2-1977****Uporabna dozvola: UP-05-961/2-1978. i RIS**

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup na javno-prometnu površinu nije direktan.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Građevine i zemljište koje su predmet procjene nalaze se u Vukovini uz magistralnu cestu Velika Gorica – Lekenik.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Zemljište je približno ravno pravilnog pravokutnog oblika.

Na zemljištu se nalaze poljoprivredne i pomoćne zgrade – za namjenu stočarstvo.

Zgrade nisu redovito održavane.



FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

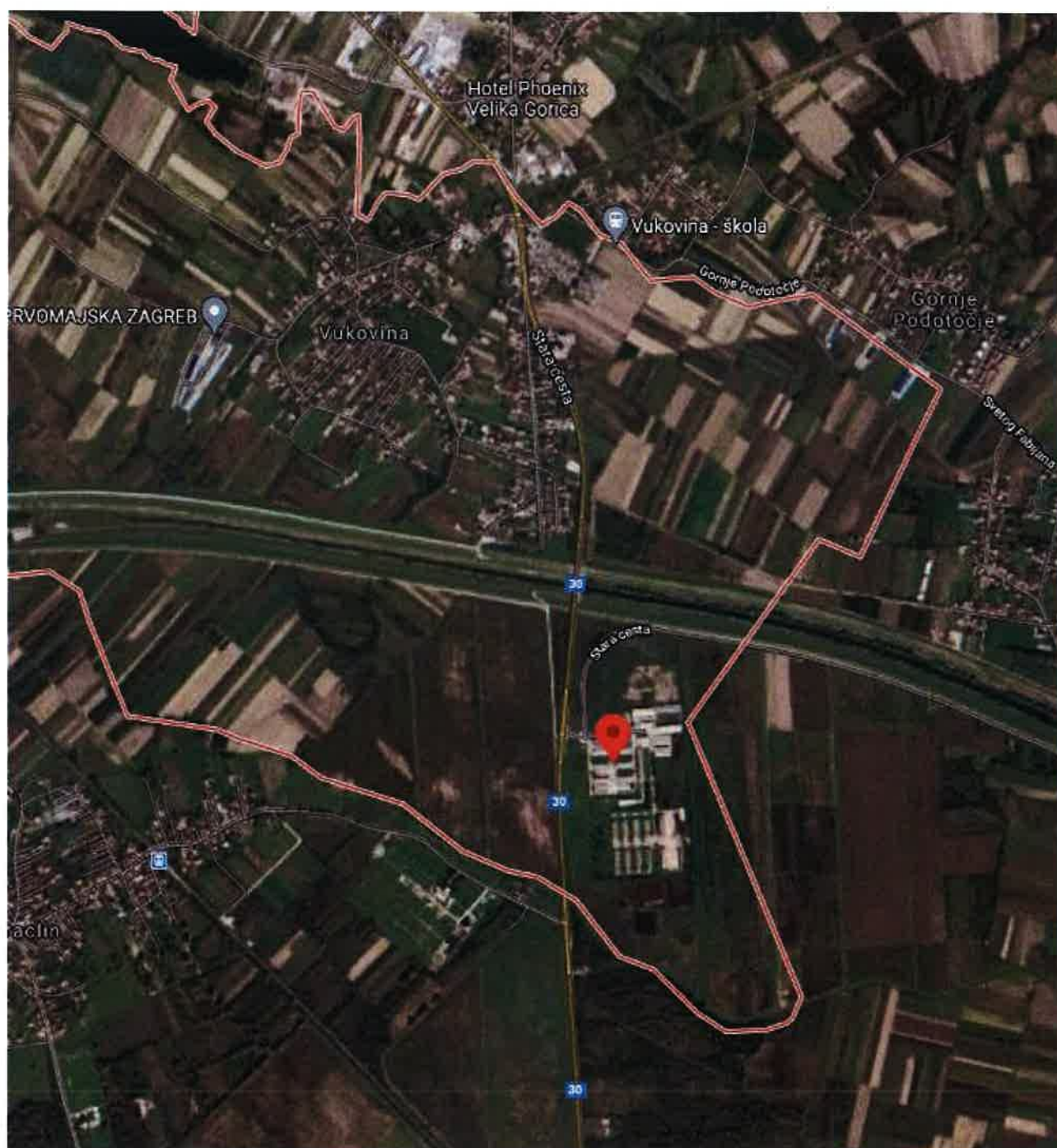
FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: **25**



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

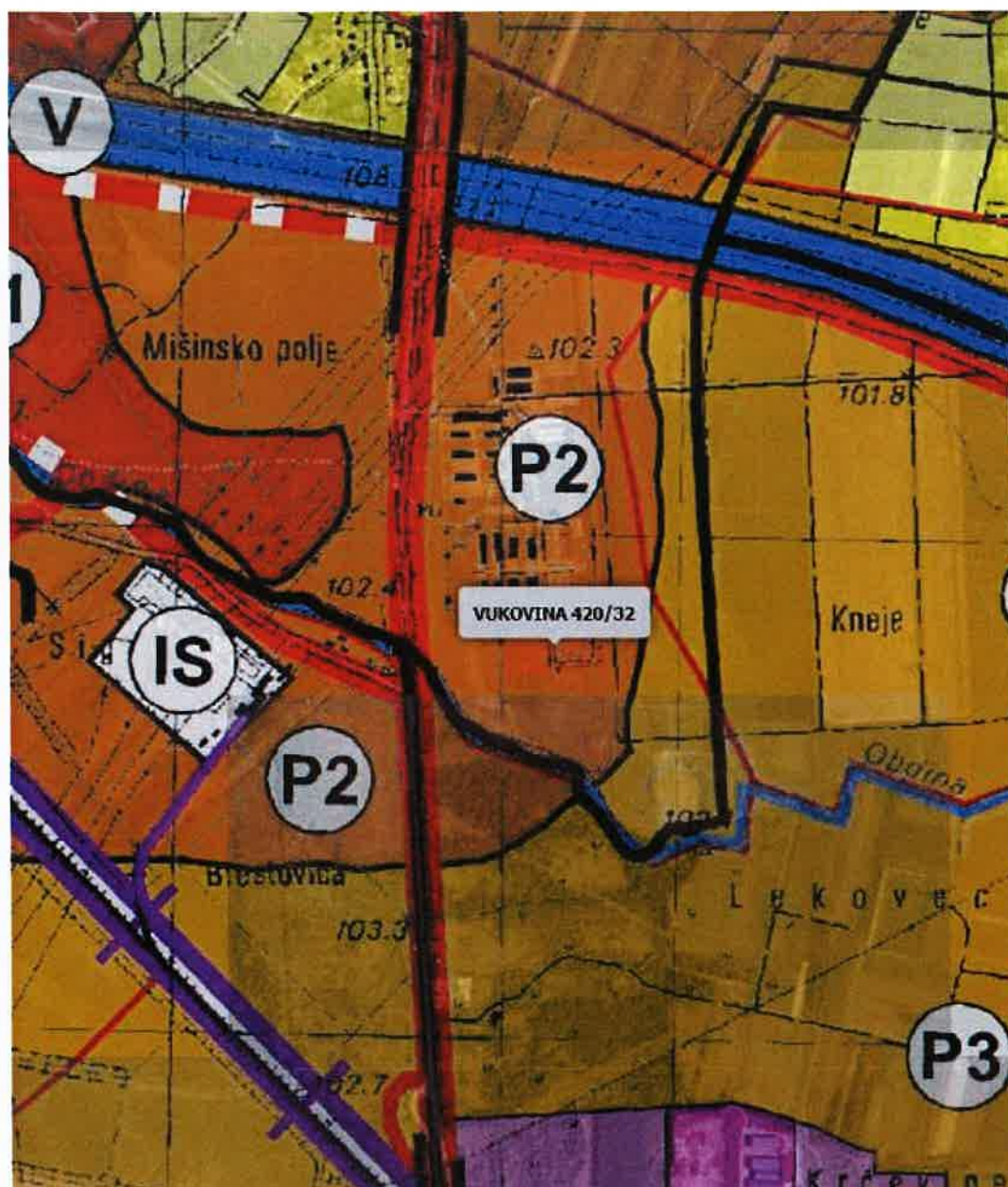
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 26

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:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

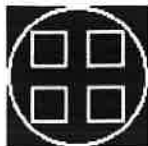
Datum: veljača **2021.**

List: **27**

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:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 28

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. 931, k.o. Vukovina, Zemljišnoknjižnog odjela Velika Gorica, Općinskog suda u Velikoj Gorici – Neslužbena kopija, stanje na dan 17. veljača 2021. godine
-
- izvadak iz katastra –Neslužbena verzija, posjednovni list br. 1166 k.o. Vukovina, Područni ured za katastar Zagreb, stanje na dan 17. veljača 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 (osim životinjskih fekalija) ili uočljivi.

Stanje nekretnine:

Zemljište je pravilnog četvrtastog oblika, teren je približno ravan, na zemljištu se nalazi osam zgrada koje su u funkciji stočarstva.

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)

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:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 29

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 jednostveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina 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

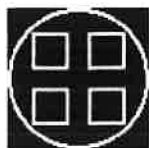
-2,12%

Promjena u odnosu na godinu dana

2,28%

U odnosu na početak godine

-2,18%



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 i troškovna metoda su uzete u obzir kao glavne metode 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.

| 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

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:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju**FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ****k.č. 420/9, k.o. Vukovina****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 32

Međuvremensko 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) | 52.940,0 | | 8.564 | 1.101 | 1.514 |
| Cijena po m² | -- | | 1,56 | 2,09 | 2,24 |
| Indikator vrijednosti €/m2 | 1,96 | | 1,56 | 2,09 | 2,24 |

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

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



D.5.2. Utvrđivanje vrijednosti građevina

Normalne troškove gradnje predmetne nekretnine moguće je odrediti na osnovu Podatka o etalonskoj vrijednosti građenja (NN 100/12) prema kojoj cijena građenja iznosi 6.000,00 kn/m². Podatak o etalonskoj cijeni građenja baziran je na kalkulaciji i normativima IGH (Institut građevinarstva Hrvatske) koji iskazuje Podatak o etalonskoj cijeni na temelju Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, a cijene tih radova se odnose na velike stambeno-poslovne objekte, građene suvremenom tehnologijom gradnje. Opća formula procjene normalnih troškova gradnje NTG (UT1) je sljedeća:

$$NTG = J_c \times I_n \times P$$

gdje je NTG = normalni troškovi gradnje (sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova UT1), J_c = jedinična (etalonska) cijena građenja (izvor: www.dzs.hr), I_n = indeks za cijenu gradnje, P = površina NKP u m² (koeficijenti – Pravilnik).

Statistički troškovi gradnje (odnosno normalni troškovi gradnje prema predmetnom Pravilniku) obuhvaćaju sljedeće radove: gradnja zgrade uključivo rušenje postojećih građevina i čišćenje gradilišta, sve radove na izgradnji ili rekonstrukciji te dobit izvođača radova kao i ostale troškove koji prate gradnju (pribavljanje odobrenja za građenje, projektiranje, premjer zemljišta, stručni nadzor, pristojbe i poreze, osiguranja, kamate, troškove i dobit poslovnog subjekta u slučaju daljnje prodaje na tržištu).

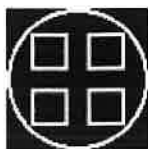
No, bez obzira na statističku cijenu, u ovom će elaboratu biti korišteni podaci Hrvatske komore arhitekata, uz primjenu koeficijenata korekcije za međuvremensko izjednačenje.

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

| Vrsta zgrade | Grupa troškova 2. razine | % | Poslovne zgrade | | Medicinske ustanove | | Osnovne škole i opće srednje škole | | Srednje stručne škole | | Vrtni i drugi standard | | Športske dvorane (27/48) | | Obilježja kuće jedinstvenog standarda | | Stambeni nizovi i drugi standardi | | Veselobne zgrade i drugi standardi | | Domovi za starije | | Hoteli i drugi standardi | | Industrijski objekti | | |
|--|---|---------|---------------------------------------|--------|---------------------|--------|------------------------------------|--------|-----------------------|--------|------------------------|--------|--------------------------|--------|---------------------------------------|--------|-----------------------------------|--------|------------------------------------|--------|-------------------|--------|--------------------------|--------|----------------------|--------|------|
| | | | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | |
| | | | 300 Zgrade - građevinska konstrukcija | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 1,8 | 1,4 | 2,3 | 1,4 | 1,9 | 1,5 | 1,4 | 1,0 | 1,7 | 1,3 | 2,3 | 1,8 | 3,5 | 3,0 | 1,7 | 1,4 | 4,7 | 4 | 2,3 | 1,6 | 3,3 | 2,3 | 3,4 | 2,8 | |
| 310 | Građevna jama | | 11,1 | 8,5 | 12,6 | 8,6 | 14,7 | 11,3 | 12,6 | 8,5 | 15,1 | 11,9 | 16,3 | 12,6 | 9,8 | 8,4 | 9,0 | 7,2 | 6,0 | 4,8 | 14,7 | 10,1 | 6,5 | 4,4 | 23,8 | 17,7 | |
| 320 | Temeljenje | | 33,3 | 25,4 | 26,9 | 19,5 | 32,3 | 24,8 | 28,7 | 20,3 | 23,7 | 21,9 | 16,8 | 20,1 | 33,6 | 33,9 | 27,2 | 29,7 | 23,6 | 24,1 | 16,6 | 17,9 | 12,2 | 27,1 | 20,4 | | |
| 330 | Vanijski zidovi | | 18,8 | 14,3 | 22,0 | 15,5 | 14,7 | 11,3 | 13,9 | 9,8 | 18,1 | 14,2 | 11,7 | 9,0 | 13,9 | 11,9 | 17,3 | 13,5 | 19,1 | 15,1 | 25,0 | 17,2 | 24,2 | 18,5 | 11,4 | 8,6 | |
| 340 | Unutarnji zidovi | | 16,8 | 12,8 | 17,5 | 12,4 | 11,5 | 8,8 | 12,4 | 8,8 | 4,9 | 3,9 | 5,7 | 4,4 | 18,4 | 15,8 | 19,2 | 15,4 | 22,3 | 17,7 | 13,5 | 9,3 | 22,9 | 15,6 | 4,4 | 3,3 | |
| 350 | Stropovi | | 12,6 | 9,6 | 12,7 | 9,0 | 16,6 | 14,3 | 23,4 | 16,5 | 23,3 | 18,3 | 26,7 | 22,2 | 12,5 | 10,7 | 14,2 | 11,4 | 10,6 | 8,4 | 15,4 | 10,6 | 7,5 | 5,1 | 27,8 | 20,6 | |
| 360 | Krovovi | | 0,9 | 0,7 | 1,2 | 0,8 | 0,9 | 0,7 | 2,3 | 1,8 | 2,9 | 2,3 | 6,2 | 4,8 | - | - | 1,3 | 1,6 | 1,5 | 1,2 | 0,7 | 0,5 | 14,0 | 9,5 | - | - | |
| 370 | Građevinske ugradnje | | 4,7 | 3,6 | 4,6 | 3,4 | 5,4 | 4,1 | 5,4 | 3,8 | 3,8 | 3,0 | 7,2 | 5,6 | 2,8 | 2,4 | 3,4 | 2,7 | 6,1 | 4,8 | 4,3 | 3,0 | 3,7 | 2,5 | 2,7 | 2,0 | |
| 390 | Ostale građevinske konstrukcije | | Ukupno | 100,0 | 76,3 | 100,0 | 70,6 | 100,0 | 76,7 | 100,0 | 70,7 | 100,0 | 78,6 | 100,0 | 77,2 | 100,0 | 85,9 | 100,0 | 80,1 | 100,0 | 79,3 | 100,0 | 68,8 | 100,0 | 68,2 | 100,0 | 75,2 |
| 400 Instalacije | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 410 | Odvodnja, vodovod, plin | | 15,2 | 3,6 | 17,1 | 5,0 | 14,7 | 3,4 | 14,5 | 4,2 | 29,4 | 6,3 | 23,8 | 5,4 | 34,8 | 4,9 | 36,6 | 7,3 | 36,7 | 7,8 | 31,1 | 9,7 | 25,2 | 8,0 | 12,8 | 3,2 | |
| 420 | Grijanje | | 24,1 | 5,7 | 8,2 | 2,4 | 20,4 | 4,8 | 14,0 | 4,1 | 26,5 | 5,7 | 29,4 | 6,7 | 41,7 | 5,9 | 25,1 | 5,0 | 24,9 | 5,2 | 12,7 | 4,6 | 18,7 | 5,6 | 13,1 | 3,2 | |
| 430 | Instalacije za obradu zraka | | 8,7 | 2,1 | 16,7 | 4,0 | 10,8 | 2,5 | 15,2 | 4,5 | 10,3 | 2,3 | 17,2 | 3,5 | 0,1 | 0,0 | 13,1 | 2,8 | 2,4 | 0,3 | 19,1 | 3,2 | 15,5 | 4,9 | 4,9 | 1,5 | |
| 440 | Jaka struja | | 31,6 | 7,5 | 32,1 | 9,4 | 31,2 | 7,3 | 30,6 | 9,0 | 27,1 | 5,6 | 22,4 | 5,1 | 19,8 | 2,6 | 20,8 | 4,1 | 21,1 | 4,4 | 22,9 | 7,1 | 16,7 | 5,3 | 33,4 | 8,3 | |
| 450 | Telekomunikacije i informacione instalacije | | 12,7 | 3,0 | 12,2 | 3,2 | 6,5 | 1,5 | 8,0 | 2,3 | 5,5 | 1,3 | 3,7 | 0,8 | 3,8 | 0,9 | 4,4 | 0,9 | 1,9 | 0,4 | 11,6 | 3,6 | 2,9 | 0,9 | 4,4 | 1,1 | |
| 460 | Transportni uređaji | | 3,0 | 0,7 | 6,8 | 2,0 | 3,8 | 0,9 | 3,1 | 0,9 | 0,3 | 0,1 | 1,8 | 0,4 | - | - | - | - | 12,7 | 2,5 | 3,8 | 1,2 | 8,4 | 2,7 | 3,1 | 0,8 | |
| 470 | Posredna postrojenja za korištenje | | 1,5 | 0,4 | 2,5 | 0,7 | 7,0 | 1,6 | 7,8 | 2,3 | 0,1 | - | 0,4 | 0,1 | - | - | - | - | 0,2 | - | 7,4 | 2,3 | 12,2 | 3,9 | 27,8 | 6,8 | |
| 480 | Automatska zgrade | | 2,8 | 0,7 | 4,1 | 1,3 | 3,6 | 0,8 | 6,7 | 2,0 | - | - | 0,8 | 0,2 | - | - | - | - | - | - | 0,2 | 0,1 | - | - | 0,7 | 0,2 | |
| 490 | Ostale instalacije | | 0,2 | 0,0 | 0,3 | 0,99 | 2,0 | 0,5 | 0,1 | 0,0 | 0,8 | 0,2 | 0,5 | 0,1 | - | - | 0,2 | - | 0,1 | - | 0,2 | 0,1 | 0,4 | 0,1 | - | - | |
| | Ukupno | | 100,0 | 23,7 | 100 | 29,4 | 100,0 | 23,3 | 100,0 | 29,3 | 100 | 21,4 | 100,0 | 22,8 | 100,0 | 14,1 | 100 | 19,9 | 100,0 | 20,700 | 100,0 | 31,2 | 100 | 31,8 | 100,0 | 24,8 | |
| Hrvatska | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, baz PDV-a | | kn | €kn | | €kn | | €kn | | €kn | | €kn | | €kn | | €kn | | €kn | | €kn | | €kn | | €kn | | €kn | | |
| | | od | 4000 | 800 | 1200 | 200 | 400 | 600 | 400 | 800 | 1200 | 200 | 400 | 600 | 800 | 1200 | 200 | 400 | 600 | 800 | 1200 | 200 | 400 | 600 | 800 | 1200 | |
| | | srednja | 5.900 | 773 | 8.590 | 867 | 5.900 | 787 | 5.800 | 773 | 6.200 | 827 | 6.400 | 853 | 3.250 | 433 | 3.450 | 460 | 3.750 | 500 | 4.550 | 607 | 6300 | 840 | 3400 | 453 | |
| | | do | 8100 | 1000 | 1200 | 1000 | 1200 | 1000 | 1000 | 1200 | 1000 | 1200 | 1000 | 1200 | 1000 | 1200 | 1000 | 1200 | 1000 | 1200 | 1000 | 1200 | 1000 | 1200 | 1000 | 1200 | |
| | | bazna | 5.900 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tablica je izrađena na temelju podataka iz izvješća "Baukosten 2018" (Troškovi građenja 2018), Baukosteninformationzentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju**FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ****k.č. 420/9, k.o. Vukovina****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 34

GOSPODARSKE ZGRADE**TEČAJ:**

| EUR | HRK |
|--------|---------|
| 1,00 € | 7,56 kn |

KOMUNALNI DOPRINOS

| | | | |
|---|--------------|--------------------------|-----------------------------|
| Bruto volumen | Bv = | 28.061,37 m ³ | |
| Jedinična cijena komunalnog doprinosa | Jckd = | 0,45 € /m ³ | ili 3,40 kn /m ³ |
| Vrijednost komunalnog doprinosa: | Vkd = | 12.623,56 € | 95.408,66 kn |

VODNI DOPRINOS

| | | | |
|-------------------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|
| Bruto volumen | Bv = | 28.061,37 m ³ | |
| Jedinična cijena vodnog doprinosa | Jckd = | 0,08 € /m ³ | ili 0,60 kn /m ³ |
| Vrijednost vodnog doprinosa: | Vkd = | 2.227,69 € | 16.836,82 kn |

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

| | | | |
|---|--|------------------------|------------------------------|
| troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu | | 2,00 € /m ² | ili 15,12 kn /m ² |
| Vrijednost priključaka: | | 14.145,76 € | 106.913,44 kn |
| vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno): | | 28.997,00 € | 219.158,92 kn |

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

| | | | |
|---|--|-------------------------|------------------------------|
| troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga | | 10,00 € /m ² | ili 75,58 kn /m ² |
| Vrijednost tehničke dokumentacije: | | 70.728,80 € | 534.567,21 kn |

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

| | | | |
|-------------------------------------|--|------------------------|-----------------------------|
| ostali troškovi | | 1,00 € /m ² | ili 7,56 kn /m ² |
| Vrijednost ostalih troškova: | | 7.072,88 € | 53.456,72 kn |
| sveukupna vrijednost: | | 106.798,68 € | 807.182,85 kn |

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

| | | | |
|-------------------------------|---------|--------------------------|---------------------------------|
| OBRACUNSKA POVRŠINA (GBP) | P GBP = | 7.072,88 m ² | |
| troškovi građenja i opremanja | | 370,47 € /m ² | ili 2.800,00 kn /m ² |
| VRIJEDNOST NOVOGRADNJE | | 2.620.283,58 € | 19.804.064,00 kn |

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

| | | |
|---|-------------|----------------------|
| GODINA PROCJENE: | 2021 godina | |
| GODINA IZGRADNJE: | 1977 godina | |
| STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G): | 44 godina | |
| OVK (održivi vijek korištenja zgrade) | 60 godina | Pravilnik, Prilog 9. |
| preostali vijek korištenja | 16 godina | |

FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)

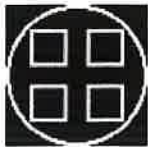
| | | |
|---|-------------|--------------------------|
| A lokacija / tržište | 4 | Pravilnik, Prilog 10. |
| B zgrada općenito | 4 | |
| C stanje zgrade | 4 | |
| Odabrani FK | 4 | |
| Rs relativna starost (G/OVK) | 0,73 | 73% |
| OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade | 18,6 godina | 19 Pravilnik, Prilog 10. |
| Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) | 41 godina | |
| Linearno umanjenoje vrijednosti (Gz/OVK) | 0,68 | 68% |

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

| | | |
|---|---------------------|------------------------|
| Umanjenje NGV postotkom umanjivanja troškova građenja | EUR | HRK |
| P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenoje | 1.790.527,11 € | 13.532.777,07 kn |
| SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]: | 829.756,47 € | 6.271.286,93 kn |
| zaokruženo: | 829.800,00 € | 6.271.615,95 kn |

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA:

| | | |
|---|--------------------------------|-----------------------------------|
| ukupna vrijednost (zaokruženo): | 937.000,00 € | 7.081.831,95 kn |
| jedinična vrijednost po jedinici površine: | 132,48 € /m² | 1.001,27 kn /m² |

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

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača **2021.**List: **35****D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.
Potencijalna vrijednost predmetne nekretnine tj. farme (zemljišta i građevina):

| metoda procjene | | | iznos [€] |
|---|---------------------|--|----------------------------|
| poredbena metoda - poljoprivredno zemljište | | | 103.946,27 € |
| troškovna metoda - zgrade | | | 937.000,00 € |
| | | | |
| tržišna vrijednost nekretnine | 1.041.000,00 € tj. | | 147,18 €/m ² |
| | ili | | |
| | 7.868.000,00 kn tj. | | 1.112,42 kn/m ² |

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 36

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu koja predstavlja poljoprivredno zemljište na adresi Vukovina bb, Vukovina, k.o. Vukovina na k.č.br. 420/9 utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 17. veljača 2021. godine s ukupnom vrijednošću od

7.868.000,00 kn ili 1.041.000,00 €

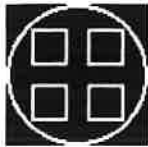
*Vrijednost u eurima izračunata prema srednjem tečaju na dan 26. studenog 2020.

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:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju

PREDMET PROCJENE:

FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ

LOKACIJA:

k.č. 420/9, k.o. Vukovina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 37

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:

FARMA VUKOVINA FIOLIĆ d.o.o. u stečaju**FARMA VUKOVINA - FIOLIĆ****k.č. 420/9, k.o. Vukovina****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 38

H. SAŽETAK

| SAŽETAK PROCJEMENOG 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°40'16.4"N 16°07'10.3"E |
| Tip nekretnine: | Skladišne zgrade / prostori | |
| Namjena nekretnine: | Poljoprivredna | |
| Zemljišnik | uložak zemljišne knjige: | 931 |
| | poduložak: | /// |
| | zk. čestica, br.: | 420/9 |
| | katastarska općina: | Vukovina |
| Katastar | posjedovni list, br: | 1166 |
| | k. čestica, br.: | 420/9 |
| | katastarska općina: | Vukovina |
| Katnost: | P | |
| Pripadak: | /// | |
| Površina zemljišta [m ²]: | 52.940,00 | |
| Površina prostora GBP [m ²]: | 7.072,88 | |
| tržišna vrijednost nekretnine: | | 7.868.000,00 kn 1.041.000,00 € |
| Legalitet: | DA | |
| Odobrenje za građenje: | DA | |
| Uporabna dozvola: | DA | |
| Neposredan pristup na javnu prometnicu: | DA | |
| Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata: | DA | |
| Godina završetka izgradnje: | 1977. | |
| Godina adaptacije: | 2000. | |
| Procjenitelj | Naziv tvrtke: | QUADRIGA PROJEKT d.o.o. |
| | Za tvrtku procijenio: | Tomislav Radman, dipl.ing.građ. |