



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:

8.253.000,00 kn

ili

1.092.000,00 €

*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 nekretnosti

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 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 građevina**
- 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

Varia Bošnjak

Zagreb, Ivana Lučića 2a

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJECT OPTSA

相対

090864740

OIE:

68545337483

TVRKA:

1. QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za gradovinarstvo 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

PRAVNÍ OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

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

**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: 4

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

IZVADAK IZ SUOSKOG 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 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 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

SUJEKT 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 poslovne apejanja 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 zgrada i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

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

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743
Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2
- 1 - direktor
- 1 - zastupa pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:**Osnivački akt:**

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 31.07.2013. godine.
- 2 Izjava o osnivanju od dana 31.07.2013. godine Odlukom članova društva od dana 18.06.2015. godine mijenja se u čl. 3 djelatnosti društva, te se donosi potpuni tekst Društvenog ugovora od 18.06.2015. godine koji se dostavlja u zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	09.04.19	2018	01.01.18 - 31.12.18	GFI-POD izvještaj



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

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: 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,

I z 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. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 31. a PPPI 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 IKARIĆ



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-269/2019-5
Velika Gorica, 11. lipnja 2019.

RJEŠENJE

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

riješio je

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

Obrazloženje

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

Zahtjev je osnovan.

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

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

NARUČITELJ:

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

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.

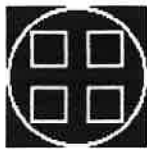
Predsjednik suda
Nikola Ramušćak

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



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 17.02.2021. 23:53

Verificiram ZK uložak

Katastarska općina: 331945, VUKOVINA

Broj ZK uložka: 931

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

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. žetice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čkv	m2	
I.	420/9	ZGRADJE 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: 00410775219, 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 Dodataka III Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnostima od 28. ožujka 2011. upisuje se pravo založna na nekretnosti u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od pedesetjednog miliona tridesetšestisuća šestotridesetadana 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 visina 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 izvatak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.02.2021.



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.

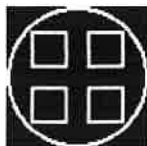
TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 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

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VUKOVINA (Mbr. 331945)

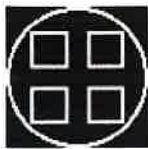
Posjedovni list: 1166

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 KRIZANICA 41, 11000 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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		420/9	MICINE	52940	6		
			GOSPODARSKO 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.

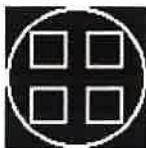
TD: P-349/21

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:

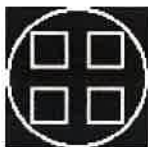
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

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:

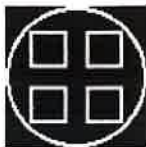
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

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
I	nadstrešnica - spremište poljoprivrednih proizvoda		393,48	786,96
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			7.466,36	28.848,33
----------------	--	--	----------	-----------



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

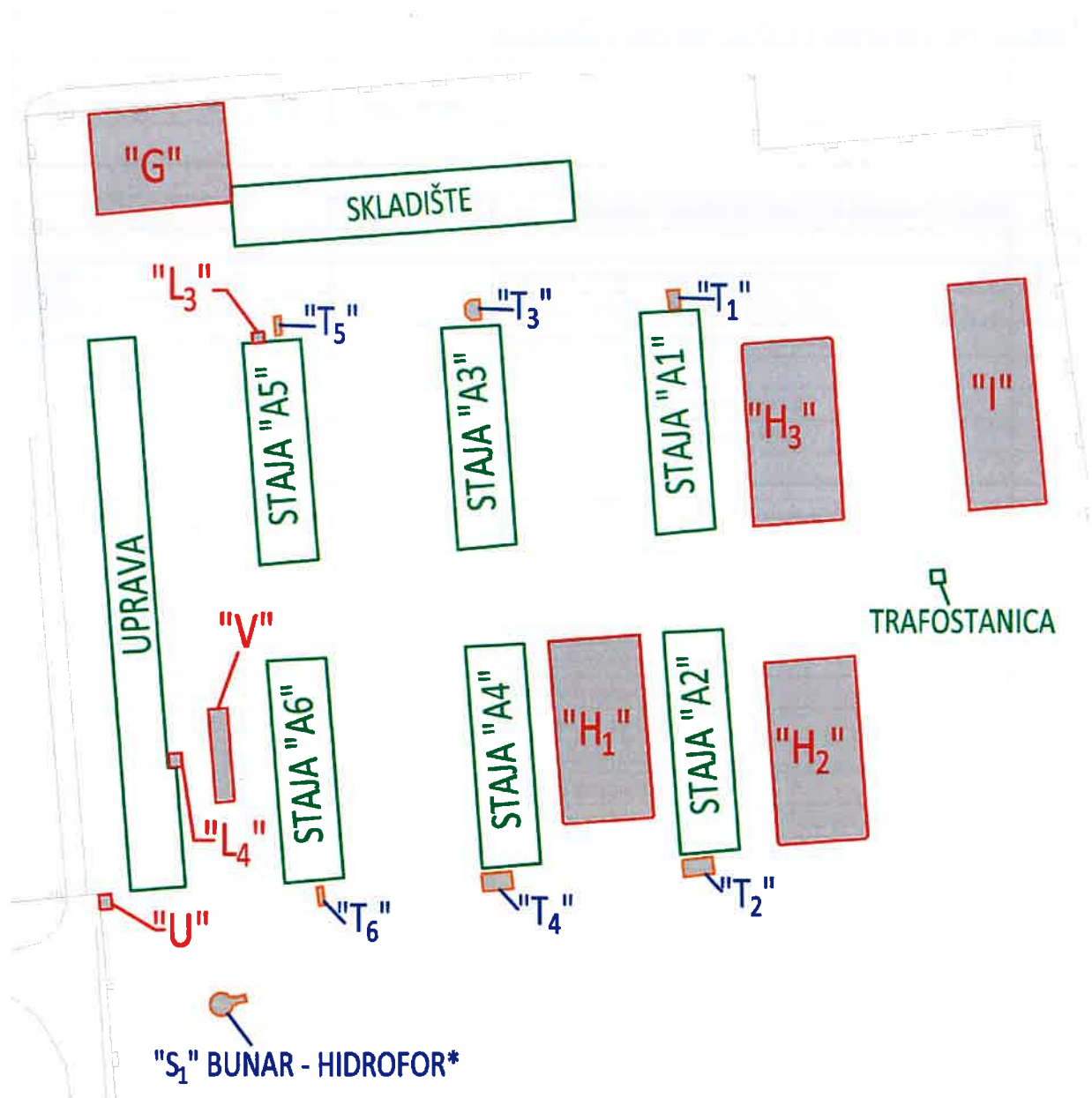
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

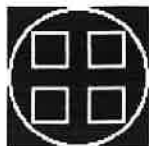
TD: P-349/21

Datum: veljača 2021.

List: 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:

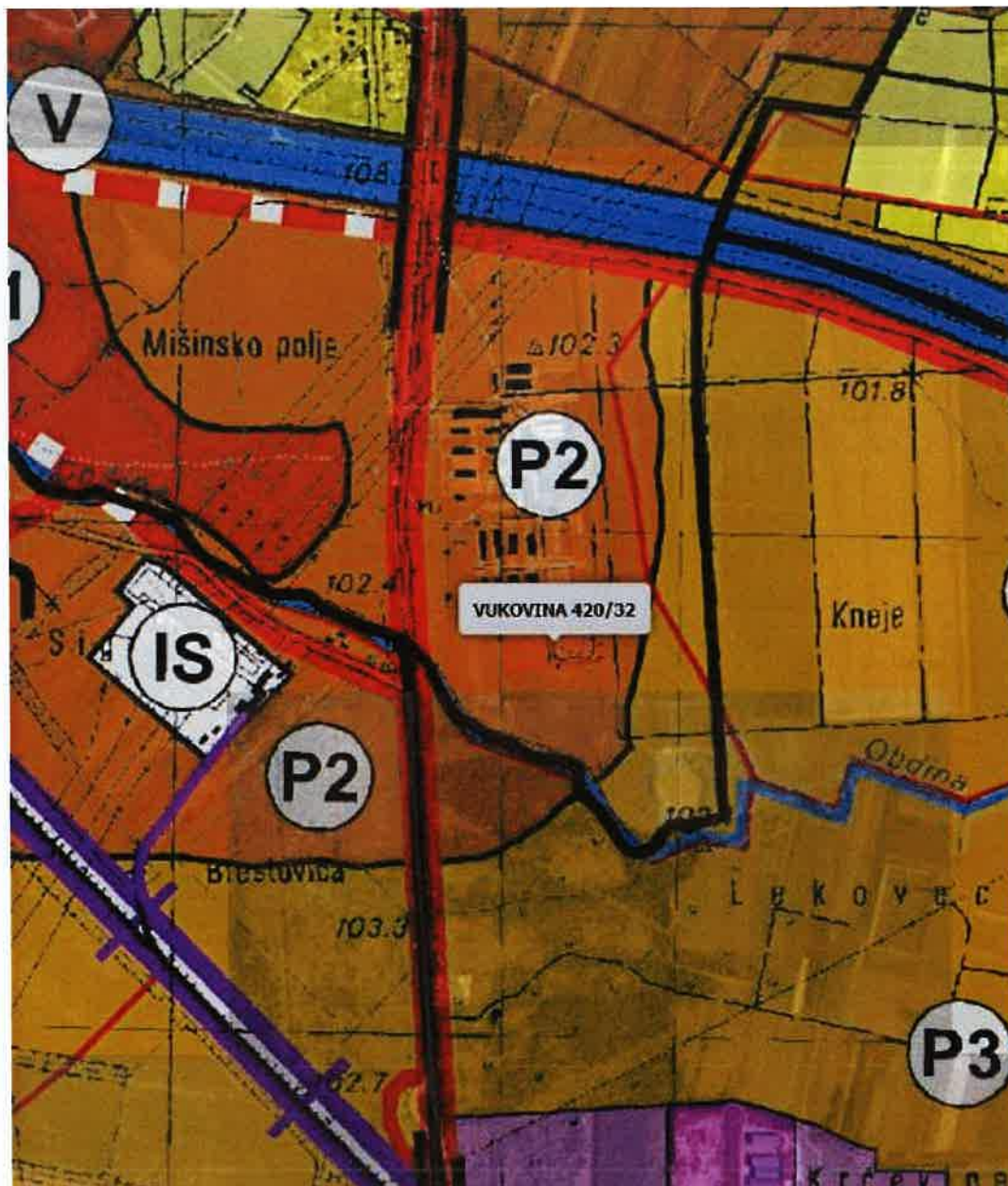
Zemljište je približno ravno pravilnog pravokutnog oblika.

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

Zgrade nisu redovito održavane.



PPUOG Velika Gorica / plan namjene površina

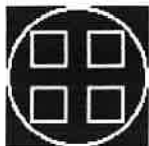


POLIOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

- 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

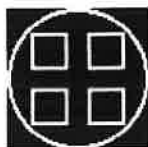
Datum: veljača 2021.

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



BN indeks 05/2020

197,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

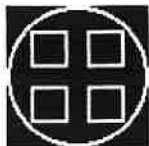
-2,12%

Promjena u odnosu na godinu dana

2,28%

U odnosu na početak godine

-2,18%



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

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

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti poljoprivrednog zemljišta

Izvori:

prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

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

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

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

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

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje²: 113,35**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:

poljop. zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Vukovina, bb		915967	974868	1072912
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	---				
Površina (m2)	52.940,0		8.564	1.101	1.514
Cijena po m ²	---		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

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: 33

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).

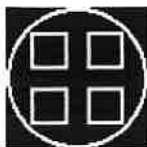
No, bez obzira na statističku cijenu, u ovom će elaboratu biti korišteni podaci Hrvatske komore arhitekata, uz primjenu koeficijenata korekcije za međuvremensko izjednačenje.

Pokazatelji troškova građenja - 2017

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

Vrsta zgrada	Grupa troškova 2. razine	%	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje stručne škole		Vrtni uređni standard		Športske tvornice (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda		Stambeni nizovi uređnog standarda		Višestambene zgrade uređnog standarda		Domovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni 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
			Zgrade - građevinska konstrukcija																							
310	Građevna jama		1,8	1,4	2,3	1,6	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	1,8	3,3	2,3	3,4	2,6
320	Temeljenje		11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,5	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
330	Vanjski zidovi		33,3	25,4	28,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,8	18,9	39,1	33,6	33,0	27,5	29,7	23,6	34,1	16,6	17,9	12,3	27,1	20,4
340	Unutarnji zidovi		18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,6	9,8	18,1	14,3	11,7	9,0	13,9	11,8	17,3	13,5	19,1	15,1	25,0	17,7	24,7	16,5	11,4	8,6
350	Stropovi		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
360	Krovovi		12,6	9,8	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	26,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,8	8,4	15,4	10,8	7,0	5,1	27,4	20,6
370	Građevinske ugradnje		0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-
380	Ostale građevinske konstrukcije		4,7	3,6	4,8	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
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	Otvodnja, vodovod, plin		15,2	3,6	17,1	5,5	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	38,7	7,5	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2
420	Grinjanje		24,1	5,7	8,3	2,4	20,4	4,6	14,0	4,1	38,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2
430	Instalacije za obradu zraka		8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,3	4,5	19,3	2,3	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,4	3,4	0,3	18,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2
440	Iskva struja		31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije		12,7	3,0	12,2	3,6	8,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,9	4,4	0,9	1,9	0,4	11,8	3,8	2,9	0,9	4,4	1,1
460	Transportni uređaji		3,0	0,7	6,6	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,8	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,8
470	Površina podiznojenja za kretanje		1,5	0,1	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	27,0	6,8	
480	Automatska zgrade		2,8	0,7	4,1	1,2	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	0,5	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	27,8	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 površina, procjena, bez PDV-a)			kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
od			4000	600	5200	700	4800	640	4200	580	3100	480	3200	500	400	500	410	3300	470	3800	520	3300	470	2800	370	270
srednja			5.800	773	6.500	867	5.900	787	5.900	773	6.200	827	5.400	853	3.250	433	3.450	460	3.750	500	4.550	607	6300	840	3400	453
do			8100	1080	10800	1400	12000	1600	12000	1600	7300	970	7500	1000	3400	460	3800	500	4000	530	5300	707	6800	910	3700	500
Izvor			1,00																							

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum 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 =	28.848,33 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	0,45 € /m ³	iii 3,40 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	12.977,58 €	98.084,32 kn

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	28.848,33 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,08 € /m ³	iii 0,60 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	2.290,16 €	17.309,00 kn

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		2,00 € /m ²	iii 15,12 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		14.932,72 €	112.861,27 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		30.200,46 €	228.254,59 kn

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		10,00 € /m ²	iii 75,58 kn /m ²
Vrijednost tehničke dokumentacije:		74.663,60 €	564.306,37 kn

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi		1,00 € /m ²	iii 7,56 kn /m ²
Vrijednost ostalih troškova:		7.466,36 €	56.430,64 kn
sveukupna vrijednost:		112.330,42 €	848.991,60 kn

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRACUNSKA POVRŠINA (GBP)	P GBP =	7.466,36 m ²	
troškovi građenja i opremanja		370,47 € /m ²	iii 2.800,00 kn /m ²
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		2.766.055,77 €	20.905.808,00 kn

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

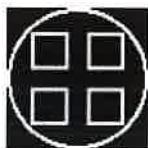
GODINA PROCJENE:	2021 godina	
GODINA IZGRADNJE:	1977 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	44 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	16 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	4	Pravilnik, 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-OVK)	41 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,68	68%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR	HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	1.890.138,11 €	14.285.635,47 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	875.917,66 €	6.620.172,53 kn
zaokruženo:	875.900,00 €	6.620.039,06 kn

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	988.000,00 €	7.467.289,18 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:	132,33 € /m²	1.000,12 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			988.000,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	1.092.000,00 € tj.		146,26 €/m ²
	ili		
	8.253.000,00 kn tj.		1.105,36 kn/m ²

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

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: 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

8.253.000,00 kn ili 1.092.000,00 €

*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]:	7.466,36	
tržišna vrijednost nekretnine:		8.253.000,00 kn 1.092.000,00 €
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.