



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-469/25

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: **Zagorka d.o.o., u stečaju**
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
OIB: 63599753216

PREDMET PROCJENE: **INDUSTRIJSKO ZEMLJIŠTE 1**
INDUSTRIJSKO ZEMLJIŠTE 2
INDUSTRIJSKA HALA 1
INDUSTRIJSKA HALA 2
INDUSTRIJSKA HALA 3
INDUSTRIJSKA HALA 4

LOKACIJA: Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
Na k.č. 6352, k.o. Bedekovčina
(zkč. 3420/3 i 3420/6, k.o. Bedekovčina)

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 29. prosinac 2025. godine iznosi:

UKUPNO: 4.050.000,00 €

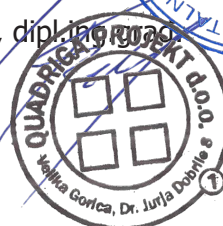
*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 54 stranice s prilogima. Izrađen je u dva primjeraka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Tomislav Radman, dipl. ing. građ. krajčice Katarine 2
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

DIREKTOR: Tomislav Radman, dipl. ing. građ.

U Velikoj Gorici, prosinac 2025. godine



Quadriga Projekt d.o.o., za građevinarstvo i usluge

Dr. J. Dobrile 8, HR-10410 Velika Gorica; e-mail: info@quadriga-projekt.hr; web: www.quadriga-projekt.hr; OIB: 68545337483; IBAN: HR9323600001102370328,

Upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu MBS: 080864740; Temeljni kapital: 20.000,00 kn uplaćen u cijelosti; Član Uprave: Tomislav Radman

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

NARUČITELJ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
BedekovčinaTD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTADatum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. BedekovčinaList: **2**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**SADRŽAJ:****A. OPĆI DIO**

1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman
3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
 - Izvadak iz baze zemljišnih podataka – Neslužbena verzija
 - Izvadak iz katastarskog plana –Neslužbena verzija

B. OPĆI PODACI

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

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

- C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**
- C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)**
- C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)**
- C.4. GRAĐEVINA**
 - C.4.1. Osnovni podaci o građevini
 - C.4.2. Osnovna obilježja građevine

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 poslovnog prostora
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

E. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

G. IZJAVA VJEŠTAKA

H. SAŽETAK

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

NARUČITELJ:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTADatum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

**Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina**List: **3**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080864740

OIB:

68545337483

EUID:

HRSR.080864740

TVRTKA:

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

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Velika Gorica (Grad Velika Gorica)
Ulica dr Jurja Dobrile 8

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 4 info@quadriga-projekt.hr

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

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

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

NARUČITELJ: Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina
PREDMET PROCJENE: **INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA**
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
VJEŠTAK: **TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: **P-469/25**
Datum: **prosinac 2025.**
List: **4**



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA**PREDMET POSLOVANJA:**

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

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

NARUČITELJ:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTADatum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

**Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina**List: **5**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA**PREDMET POSLOVANJA:**

- 1 * - proizvodnja proizvoda od betona, cementa i gipsa
- 1 * - prerada drva i proizvoda od drva i pluta
- 1 * - proizvodnja proizvoda od slame i pletarskih materijala
- 1 * - proizvodnja namještaja
- 1 * - održavanje namještaja
- 1 * - popravak namještaja
- 1 * - proizvodnja računala, te elektroničkih i optičkih proizvoda
- 1 * - organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi
- 1 * - iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 * - iznajmljivanje automobila, kamiona i motocikala
- 1 * - iznajmljivanje plovila
- 1 * - računovodstveni poslovi
- 1 * - djelatnost proizvodnje i stavljanje na tržište predmeta opće uporabe
- 1 * - popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 * - otkup potraživanja s regresom ili bez njega (engl. factoring)
- 1 * - usluge vezane uz poslove kreditiranja: prikupljanje podataka, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost
- 1 * - posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu
- 1 * - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja, te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- 1 * - dorada šumskog reprodukcijuskog materijala
- 1 * - djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina
- 2 * - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
- 2 * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

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

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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

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

NARUČITELJ:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTADatum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

**Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina**List: **6**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 - direktor
- 1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

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	25.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- | | | |
|---|---|---|
| 4 | * | - djelatnosti upravljanja projektom gradnje |
| 4 | * | - poslovi zaštite na radu |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite od buke |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite okoliša |

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/17838-4	28.08.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-15/18211-2	02.07.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-16/30425-1	05.09.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-21/32543-2	20.07.2021	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	30.06.2014	elektronički upis
eu /	31.03.2015	elektronički upis
eu /	17.06.2015	elektronički upis
eu /	02.05.2016	elektronički upis
eu /	18.04.2017	elektronički upis
eu /	03.04.2018	elektronički upis

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

NARUČITELJ:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTADatum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

**Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina**List: **7**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
eu	/	09.04.2019	elektronički upis
eu	/	08.06.2020	elektronički upis
eu	/	05.05.2021	elektronički upis
eu	/	25.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 0.66 EUR naplaćena je elektroničkim putem.



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

Broj zapisa: 00JRG-jtig0-GGeF2-JmDwg-RKARj
Kontrolni broj: omVlx-RVidT-A8qJQ-DgQTi

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_isvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku israde izvotka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina

TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA

Datum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina

List: **8**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

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



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/283

URBROJ: 514-03-03-02/05-23-07

Zagreb, 18. srpnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Tomislava Radmana diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Tomislav Radman, diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Radman diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, presliku osobne iskaznice, ovjerenu presliku diplome završenog Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, dokaz o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj: 4 Su-269/2019-5 od 11. lipnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



5ww7ZjZmg0mcS534q50m9Q

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

NARUČITELJ: **Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2, Bedekovčina**
PREDMET PROCJENE: **INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina**
LOKACIJA: **TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**
VJEŠTAK:

TD: **P-469/25**
Datum: **prosinac 2025.**
List: **9**

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

**DOSTAVITI:**

1. Tomislav Radman, Velika Gorica, Ulica kraljice Katarine 2
2. Pismohrana-ovdje



5ww7ZjZmg0mcS534q50m9Q

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA**

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina

k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.TD: **P-469/25**Datum: **prosinac 2025.**List: **10****A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA**

- IZVOD IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA – neslužbena verzija, stanje na dan 22.09.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK
Stanje na dan: 22.09.2025. 17:57

Katastarska općina: 334324, BEDEKOVČINA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1429/2025
Aktivne plombe:**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3736

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3420/3	ZGRADA I NEPLODNO-IND. DVORIŠTE	1	1180	9998	
		ZGRADA		703	2528	
		NEPLODNO.-IND. DVORIŠTE	1	222	6553	
		ZGRADA		255	917	
2.	3420/6	NEPLODNO		148	532	
		NEPLODNO		148	532	
UKUPNO:			1	1328	10530	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 17.01.2012. broj Z-118/12 Na temelju čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/2011) zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na kat. čest. br. 3420/3 priložen akt za uporabu građevine i to: Uvjerenje za uporabu od 11. studenog 2010. br. KI: 361-04/09-01/452 izdana od RH-KZŽ Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zabok	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 ZAGORKA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63599753216, ULICA MATIJE GUPCA 2, 49221 BEDEKOVČINA		
1.7	Zaprimljeno 04.02.2025.g. pod brojem Z-1429/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU BROJ ST-33/2025. 04.02.2025	na 1 (1.1)

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

NARUČITELJ:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTADatum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

**Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina**List: **11**

VJEŠTAČ:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: **334324, BEDEKOVČINA**Broj ZK uložka: **3736****C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19.			
19.1	Zaprimljeno 15.02.2017.g. pod brojem Z-1489/2017 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3420/3, RJEŠENJE UREDA DRŽAVNE UPRAVE U KZŽ, SLUŽBA ZA GOSPODARSTVO I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE ISPOSTAVA ZABOK, KLASA:UP/I-943-04/15-01/695, URBROJ:2140-09-02-01/4-16-11 03.01.2016, POTVRDA 02.02.2017, u površini služnosti 29,2 m2- trasa kanalizacije ulazi u južni dio predmetne parcele u smjeru jugoistok-sjeverozapad na udaljenosti cca. 50 m od zapadne međe u dužini 14.6 m i širini trase 2 m do revizionog okna dimenzije 1x1 m udaljenog cca 14.6 m od južne međe, za korist: ZAGORSKI VODOVOD D.O.O., OIB: 61979475705, ULICA KSAVERA ŠANDORA GJALSKOG 1, 49210 ZABOK		
21.			
21.1	Zaprimljeno 19.06.2019.g. pod brojem Z-7046/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I POSLOVNIM UDJELIMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU OD 18.06.2019., SOLEMNIZIRAN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA OV-3583/2019. I SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I POSLOVNIM UDJELIMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU OD 18.06.2019., SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU BROJ OV-3582/2019., a radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.500.000,00 kuna (dvamiliona petstotisuća kuna) s redovnom kamatom po stopi u visini 4,00% godišnje, promjenjiva temeljem odluke nadležnih tijela HBOR-a, prema kriterijima iz Odluke o kamatnim stopama i Pavilnika o načinu i rokovima obračuna kamata HBOR-a te s kamatom po dospelju u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 8,54% godišnje, s naknadama te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom klupskom kreditu, broj ugovora/partija 5710012709 i Sporazumom u istom redu prvenstva za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB - D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	2.500.000,00 KN	
21.2	Zaprimljeno 19.06.2019.g. pod brojem Z-7046/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I POSLOVNIM UDJELIMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU OD 18.06.2019., SOLEMNIZIRAN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA OV-3583/2019. I SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I POSLOVNIM UDJELIMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU OD 18.06.2019., SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU BROJ OV-3582/2019., radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.500.000,00 kuna (dvamiliona petstotisuća kuna) s redovnom i interkalarnom kamatom, obje po stopi u visini 4,00% godišnje, promjenjiva temeljem odluke nadležnih tijela HBOR-a, prema kriterijima iz Odluke o kamatnim stopama i Pavilnika o načinu i rokovima obračuna kamata HBOR-a, zateznom kamatom u skladu s važećom Odlukom o kamatnim stopama HBOR-a koja je promjenjiva i trenutno iznosi 8,54% godišnje, s naknadama te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom klupskom kreditu, broj ugovora/partija 5710012709 i Sporazumom u istom redu prvenstva za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	2.500.000,00 KN	na 21.1
21.3	Zaprimljeno 11.10.2019.g. pod brojem Z-10611/2019 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 4430 k.o BEDEKOVČINA		na 21.1

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

NARUČITELJ:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTADatum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

**Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina**List: **12**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334324, BEDEKOVČINA

Broj ZK uložka: 3736

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
21.4	Zaprimljeno 11.10.2019.g. pod brojem Z-10611/2019 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 4430 k.o BEDEKOVČINA		na 21.2
21.5	Zaprimljeno 20.12.2023.g. pod brojem Z-15887/2023 UKNJIŽBA, PROMJENA PRVENSTVENOG REDA ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR UGOVOR O USTUPU PRVENSTVENOG RED 17.11.2023, uknjižba ustupa prvenstvenog reda upisanih hipoteka na način da hipoteke upisane u istom redu prvenstva pod brojem Z-7046/2019. i Z-7049/2019. stupe naprijed i steknu bez ograničenja mjesto u prvenstvenom redu hipoteke upisane pod brojem Z-11988/2021. koja je u redu prvenstva hipoteke koja je bila uknjižena pod brojem Z-2002/2013.-->Z-1998/2013. koja stupa natrag na njihovo mjesto.		na 21.1, 21.2
22.			
22.1	Zaprimljeno 19.06.2019.g. pod brojem Z-7049/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I POSLOVNIM UDJELIMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU OD 18.06.2019., SOLEMNIZIRAN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA OV-3580/2019. I SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I POSLOVNIM UDJELIMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU OD 18.06.2019., SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU BROJ OV-3581/2019, a radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.700.000,00 kuna (dvamilijuna sedamstisuća kuna) s redovnom kamatom po stopi u visini 4,00% godišnje, promjenjiva temeljem odluke nadležnih tijela HBOR-a, prema kriterijima iz Odluke o kamatnim stopama i Pavilnika o načinu i rokovima obračuna kamata HBOR-a te s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 8,54% godišnje, s naknadama te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom klupskom kreditu, broj ugovora/partija 5710012716 i Sporazumom u devetom redu prvenstva istog reda prvenstva za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB - D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	2.700.000,00 KN	
22.2	Zaprimljeno 19.06.2019.g. pod brojem Z-7049/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I POSLOVNIM UDJELIMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU OD 18.06.2019., SOLEMNIZIRAN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA OV-3580/2019. I SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I POSLOVNIM UDJELIMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU OD 18.06.2019., SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU BROJ OV-3581/2019, -radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.700.000,00 kuna (dvamilijuna sedamstisuća kuna) s redovnom i interkalarnom kamatom, obje po stopi u visini 4,00% godišnje, promjenjiva temeljem odluke nadležnih tijela HBOR-a, prema kriterijima iz Odluke o kamatnim stopama i Pavilnika o načinu i rokovima obračuna kamata HBOR-a, zateznom kamatom u skladu s važećom Odlukom o kamatnim stopama HBOR-a koja je promjenjiva i trenutno iznosi 8,54% godišnje, s naknadama te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o dugoročnom klupskom kreditu, broj ugovora/partija 5710012716 i Sporazumom u devetom redu prvenstva u istom redu prvenstva za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	2.700.000,00 KN	na 22.1
22.3	Zaprimljeno 11.10.2019.g. pod brojem Z-10611/2019 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 4430 k.o BEDEKOVČINA		na 22.1

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

NARUČITELJ:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTADatum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

**Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina**List: **13**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334324, BEDEKOVČINA

Broj ZK uložka: 3736

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
22.4	Zaprimljeno 11.10.2019.g. pod brojem Z-10611/2019 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 4430 k.o BEDEKOVČINA		na 22.2
22.5	Zaprimljeno 20.12.2023.g. pod brojem Z-15887/2023 UKNJIŽBA, PROMJENA PRVENSTVENOG REDA ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR UGOVOR O USTUPU PRVENSTVENOG RED 17.11.2023, uknjižba ustupa prvenstvenog reda upisanih hipoteka na način da hipoteke upisane u istom redu prvenstva pod brojem Z-7046/2019. i Z-7049/2019. stupe naprijed i steknu bez ograničenja mjesto u prvenstvenom redu hipoteke upisane pod brojem Z-11988/2021. koja je u redu prvenstva hipoteke koja je bila uknjižena pod brojem Z-2002/2013.-->Z-1998/2013. koja stupa natrag na njihovo mjesto.		na 22.1, 22.2
23.			
23.1	Zaprimljeno 19.06.2019.g. pod brojem Z-7051/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SOLEMNIZIRANI DODATAK I SPORAZUMU O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA POKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE OD 17.05.2019., radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj IBRD-04/2016. od 24.05.2016. i Dodatka I Ugovora o kreditu broj IBRD-04/2016. od 03.05.2019. na ime glavnice u iznosu od 328.210,66 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 4% godišnje, koja je fiksna na iznos kredita iskazan za EUR, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu u skladu s važećom Odlukom o kamatnim stopama HBOR-a, promjenjiva, naknade, troškove i sve ostalo sukladno Ugovoru o kreditu i uz dospjeće sukladno Dodatku I Sporazumu HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	328.210,66 EUR	GLAVNI ULOŽAK
23.2	Zaprimljeno 19.06.2019.g. pod brojem Z-7051/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SOLEMNIZIRANI DODATAK I SPORAZUMU O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA POKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE OD 17.05.2019., na ime dospjelih redovnih i zatezних kamata po u iznosu od 8.437,91 EUR uz dospjeće sukladno sukladno Dodatku I Sporazumu za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	8.437,91 EUR	na 23.1
23.3	Zaprimljeno 19.06.2019.g. pod brojem Z-7051/2019 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Z.K. ULOŽAK 2269 i 1367 k.o. POZNANOVEC		na 23.1, 23.2
23.4	Zaprimljeno 11.10.2019.g. pod brojem Z-10611/2019 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 4430 k.o BEDEKOVČINA		na 23.1
23.5	Zaprimljeno 11.10.2019.g. pod brojem Z-10611/2019 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 4430 k.o BEDEKOVČINA		na 23.2
24.			
24.1	Zaprimljeno 19.10.2021.g. pod brojem Z-11988/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju službene bilješke od 19. 10.2021. , ugovor o založnim pravima od 26. kolovoza 2013. koji se nalazi u zbirci isprava ovog suda pod brojem Z-2002/2013.-->Z-1998/2013., brisovno očitovanje od 26.06.2019. koje se nalazi u zbirci isprava broj Z-7918/2019., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.500.000,00 kuna, uvećano za pripadajuće kamate i naknade u istom redu prvenstva hipoteke koja je bila uknjižena pod brojem Z-2002/2013.-->Z-1998/2013 za korist:	1.500.000,00 KN	

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

NARUČITELJ: Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina
PREDMET PROCJENE: **INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA**
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
LOKACIJA:
VJEŠTAK: **TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: **P-469/25**
Datum: **prosinac 2025.**
List: **14**

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 334324, BEDEKOVČINA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 3736

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
24.2	HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA Zaprimljeno 19.10.2021.g. pod brojem Z-11988/2021		na 24.1
24.3	ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 4430 k.o BEDEKOVČINA Zaprimljeno 20.12.2023.g. pod brojem Z-15887/2023		na 24.1
	UKNJIŽBA, PROMJENA PRVENSTVENOG REDA ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR UGOVOR O USTUPU PRVENSTVENOG RED 17.11.2023, uknjižba ustupa prvenstvenog reda upisanih hipoteka na način da hipoteke upisane u istom redu prvenstva pod brojem Z-7046/2019. i Z-7049/2019. stupe naprijed i steknu bez ograničenja mjesto u prvenstvenom redu hipoteke upisane pod brojem Z-11988/2021. koja je u redu prvenstva hipoteke koja je bila uknjižena pod brojem Z-2002/2013.-->Z-1998/2013. koja stupa natrag na njihovo mjesto.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.09.2025.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina

TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA

Datum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina

List: **15**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

➤ IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA –Neslužbena verzija, stanje na dan 22. rujan 2025. godine



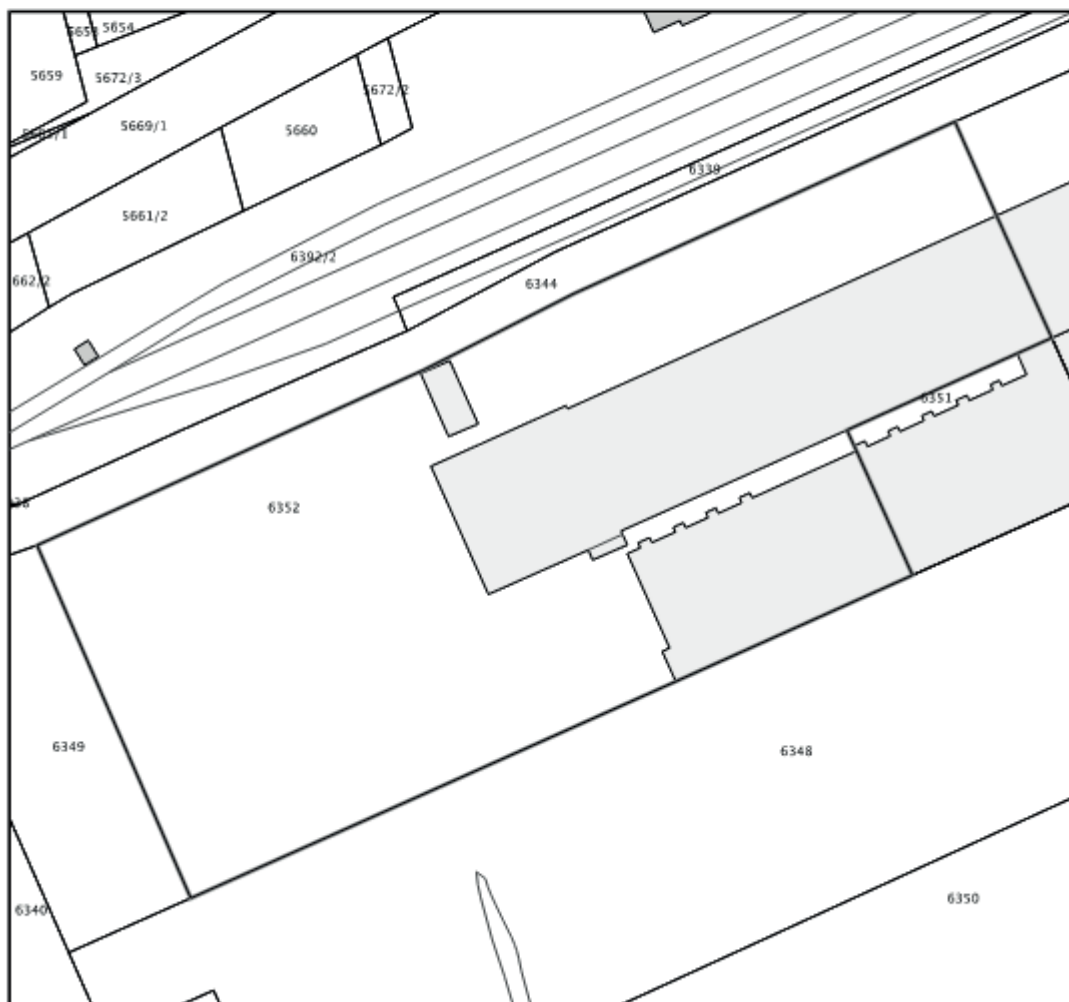
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BEDEKOVČINA
k.č.br.: 6352

Stanje na dan: 22.09.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA**
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.TD: **P-469/25**Datum: **prosinac 2025.**List: **16**

B. OPĆI PODACI

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

Opći podaci o nekretnini:

Nastavno na stečajni postupak bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koje u naravi predstavljaju kompleks industrijskih hala na zemljištu industrijske namjene i pristupne ceste. Nekretnine se nalaze na adresi Matije Gupca 2 u Bedekovčini. Omogućen je bio ulazak u nekretninu te je očividom utvrđeno stalno stanje predmetnih nekretnina.

Izvadak iz zemljišne knjige						ne 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
3420/3	3736	-	Bedekovčina	Zgrada	2.528,00	6352	Bedekovčina	1826	
3420/3	3736	-	Bedekovčina	Neplodno - Industrijsko dvorište	6.553,00	6352	Bedekovčina	1826	
3420/3	3736	-	Bedekovčina	Zgrada	917,00	6352	Bedekovčina	1826	
3420/6	3736	-	Bedekovčina	Neplodno	532,00	6352	Bedekovčina	1826	
UKUPNO:					10.530,00				

Ovlašteni sudski vještak:

Tomislav Radman, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina:

- Ovl. Br. 4 Su-269/2019-5, Županijski sud u Velikoj Gorici za Tomislava Radmana

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 25.09.2025. godine**Datum vrednovanja:** 25.09.2025. godine**Datum kakvoće:** 25.09.2025. godine**Zadatak:** Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina

TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA

Datum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

**Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina**

List: **17**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- IZVOD IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA – Neslužbena verzija, stanje na dan 22. rujna 2025. godine
- IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA – Neslužbena verzija, stanje na dan 22. rujna 2025. godine

Projektna dokumentacija: predočena za dio industrijskog kompleksa

Građevinska dozvola: predočena za dio industrijskog kompleksa

Uporabna dozvola: predočena za dio industrijskog kompleksa

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.

Parkiranje je riješeno vanjskim parkirnim mjestima.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Dobra lokacija predmetne nekretnine. Nekretnina se nalazi u industrijskoj zoni u mjestu Bedekovčina. Predmetne nekretnine se nalaze u južnom dijelu grada.. Nekretnina se nalazi u blizini glavnih prometnica i autobusne mreže.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINA:

Industrijsko zemljište 1 u naravi predstavlja industrijsko zemljište u industrijskoj zoni, ukupne površine 532,00 m². Na spomenutom zemljištu se nalaze industrijske hale koje su predmet procjene.

Industrijsko zemljište 2 u naravi predstavlja industrijsko zemljište u industrijskoj zoni, ukupne površine 9.998,00 m². Spomenuto zemljište predstavlja dio pristupnog puta za ulazak u industrijske hale.

Industrijska hala 1 predstavlja najnoviji dio hale na sjevernome dijelu objekta. Ukupna bruto površina objekta iznosi 1.723,70 m².

Industrijska hala 2 predstavlja dio starog dijela hale koji prolazi kroz sredinu kompleksa. Ukupna bruto površina iznosi 3.659,71 m².

Industrijska hala 3 predstavlja dio starog dijela hale koji se nalazi na južnom dijelu kompleksa. Ukupna bruto površina iznosi 1.410,84 m².

Industrijska hala 4 predstavlja dio starog dijela hale koji se nalazi na zapadnom dijelu kompleksa. Ukupna bruto površina iznosi 357,52 m².

Pristup halama je izravno s prometnice

Hale su priključene na javnu infrastrukturu vodovoda, kanalizacije, elektro distribucije, dtk i plin.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina

TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA

Datum: **prosinac 2025.**

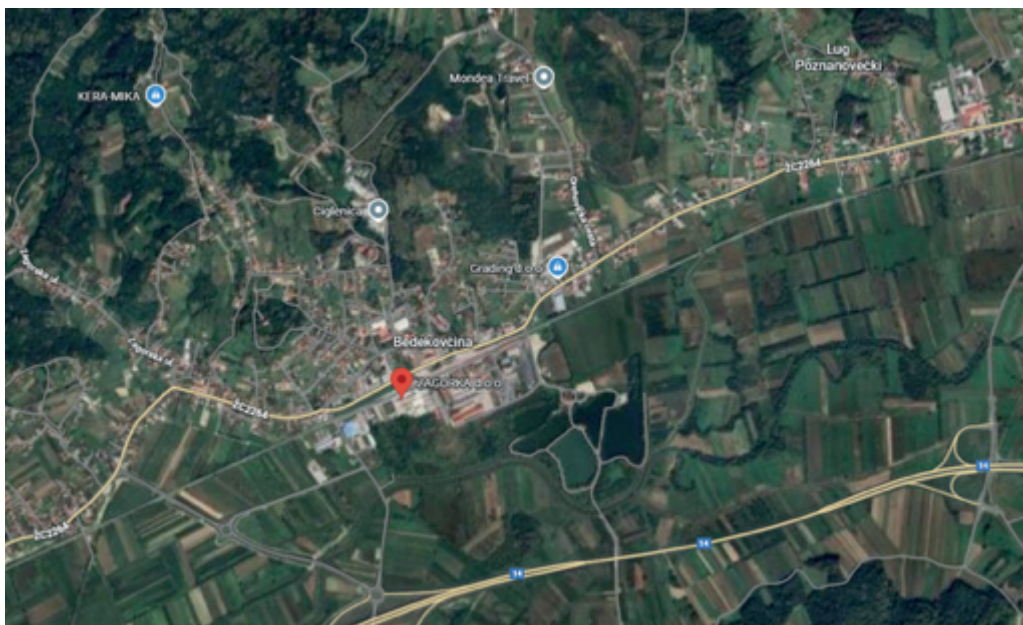
LOKACIJA:

**Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina**

List: **18**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 1.: Položaj u Bedekovčini¹



Slika 2.: Položaj unutar gradske četvrti²

¹ <https://www.google.hr/maps/place/>

² <https://www.google.hr/maps/place/>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA

LOKACIJA:

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina

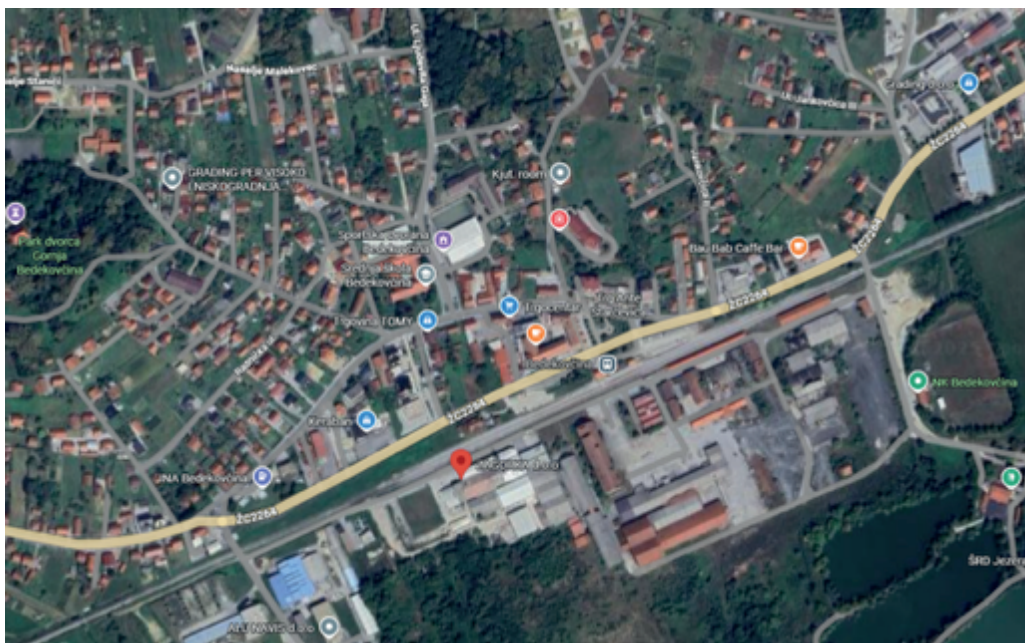
VJEŠTAČ:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: **P-469/25**

Datum: **prosinac 2025.**

List: **19**



Slika 3.: Položaj u susjedstvu ³

³ <https://www.google.hr/maps/place/>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina

TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA

Datum: **prosinac 2025.**

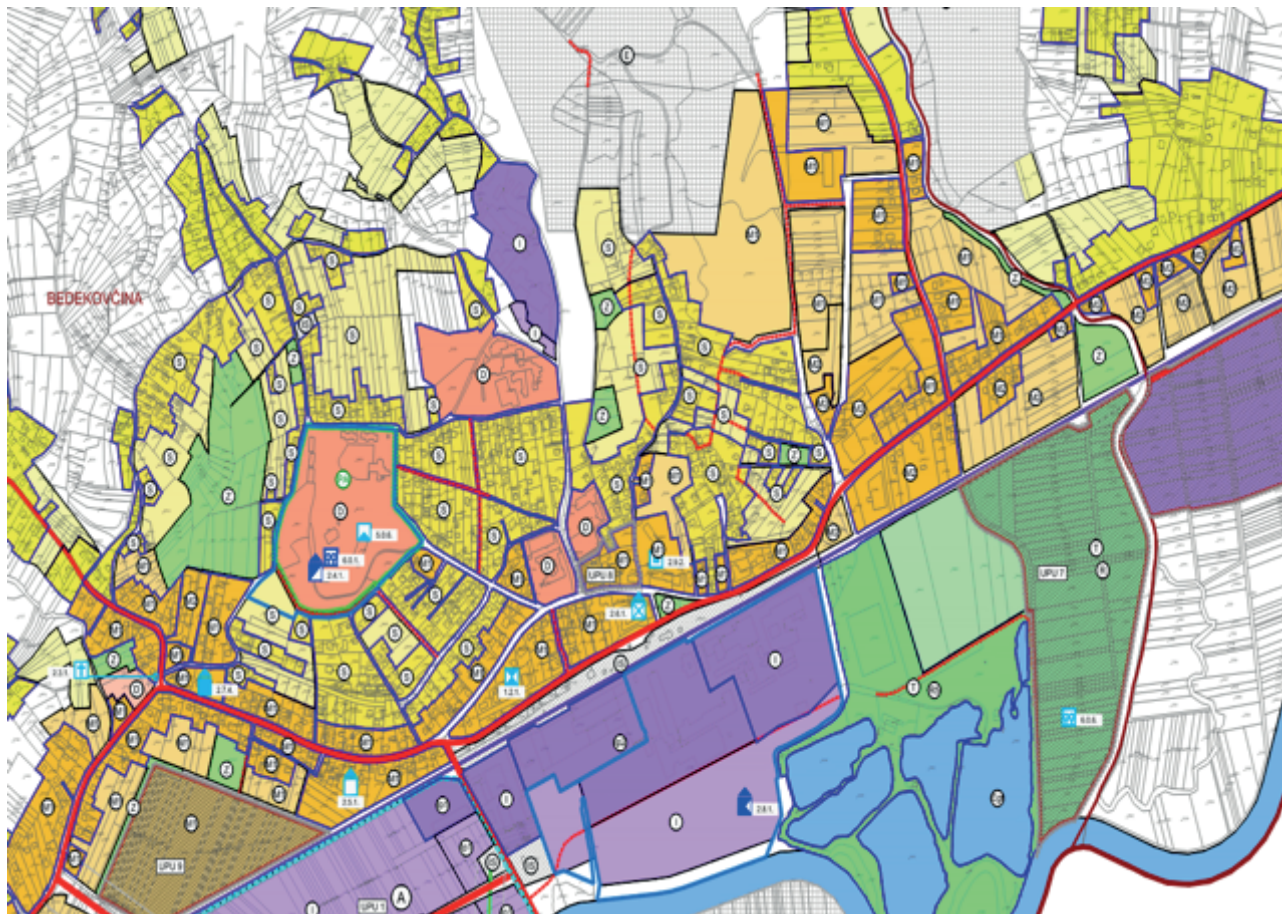
LOKACIJA:

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina

List: **20**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 4.: Prostorni plan uređenja Općine Bedekovčina prema namjeni ⁴

⁴ <https://www.bedekovcina.hr/prostorni-plan-uredenja-opcine-bedekovcina/>



TUMAČ ZNAKOVA

GRANICE

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

	GRANICA OPĆINE
	GRANICA NASELJA
	GRANICA KATAstarske Općine
	GRADNICA PODRUČJA DETALJNOSTI UPU-a
	A - gospodarska zona Bedekovčina, B - gospodarska zona Paznanovec

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA

izgrađeno	neizgrađeno	neizgrađeno neuređeno	
			GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA mješovita namjena - bez posebne oznake
			MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena
			MJEŠOVITA NAMJENA M2 - pretežito poslovna (bez zagađenja-mogući izvori buke)
			STAMBENA NAMJENA
			JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
			GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I POSLOVNA
			GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I POSLOVNA Ip1, Ip2 - posebni lokacijski uvjeti
			GOSPODARSKA NAMJENA - POVRŠINA ZA ISTRAŽIVANJE I EKSPLOATACIJU MINERALNIH SIROVINA E - površina za eksploataciju ciglarke gline, keramičke gline i kamena, Eg1 - istražni prostor za eksploataciju geotermalnih voda na širem području Bedekovčanskih jezera
			GOSPODARSKA NAMJENA - PERADARSKA FARMA
			GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA T1 - hotel, T4 - pojedinačni turistički smještajni objekti
			SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA R1 - golf igrališta, R5 - sportski centar, R6 - motokros, autokros staza, TR - turističko-rekreativna namjena
			ZELENE POVRŠINE
			GROBLJE
			POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
			ODLAGALIŠTE KOMUNALNOG OTPADA
			RECIKLAŽNO DVORIŠTE
			VODNE POVRŠINE Ri - retencija
			URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA (UPU)

PROMETNI SUSTAV

postojeće	planirano	
		BRZA CESTA - KORIDOR
		DRŽAVNA CESTA
		ŽUPANIJSKA CESTA
		LOKALNA CESTA
		OSTALE CESTE
		MOST
		ŽELJEZNIČKA PRUGA željeznička pruga za regionalni promet R 201: Zaprešić - Zabok - Varaždin - Čakovec

ENERGETSKI SUSTAVI

postojeće	planirano	
		MAGISTRALNI PLINOVOD

PRIRODNA I KULTURNA DOBRA

zaštićeno	evidentirano	
		SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE
		ZNAČAJNI KRAJOBRAZ Šumoviti predjel i obradene padine, doline potoka, perivoji, okolje (6.01-6.07)
		ZONA ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE
		KULTURNI KRAJOLIK
		1.2 POVIJESNA NASELJA GRADSKO SEOSKIH OBILJEŽJA
		1.3 POVIJESNA NASELJA SEOSKIH OBILJEŽJA
		2.1 POVIJESNI GRADITELJSKI SKLOPOVI
		2.2 CRKVE I KAPELE
		2.3 RASPELA I POKLONCI
		2.4 STAMBENE GRADEVINE
		2.5 TRADICIJSKE GRADEVINE
		2.6 TEHNIČKE I KOMUNALNE GRADEVINE
		2.7 JAVNE GRADEVINE
		2.8 GOSPODARSKE GRADEVINE
		2.9 MEMORIJALNA PODRUČJA I OBILJEŽJA
		5.0 ARHEOLOŠKA NALAZIŠTA I LOKALITETI
		6.0 KRAJOLICI

Slika 5.: Legenda prostornog plan uređenja Općine Bedekovčina prema namjeni ⁵

⁵ <https://www.bedekovcina.hr/prostorni-plan-uredenja-opcine-bedekovcina/>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina

TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA

Datum: **prosinac 2025.**

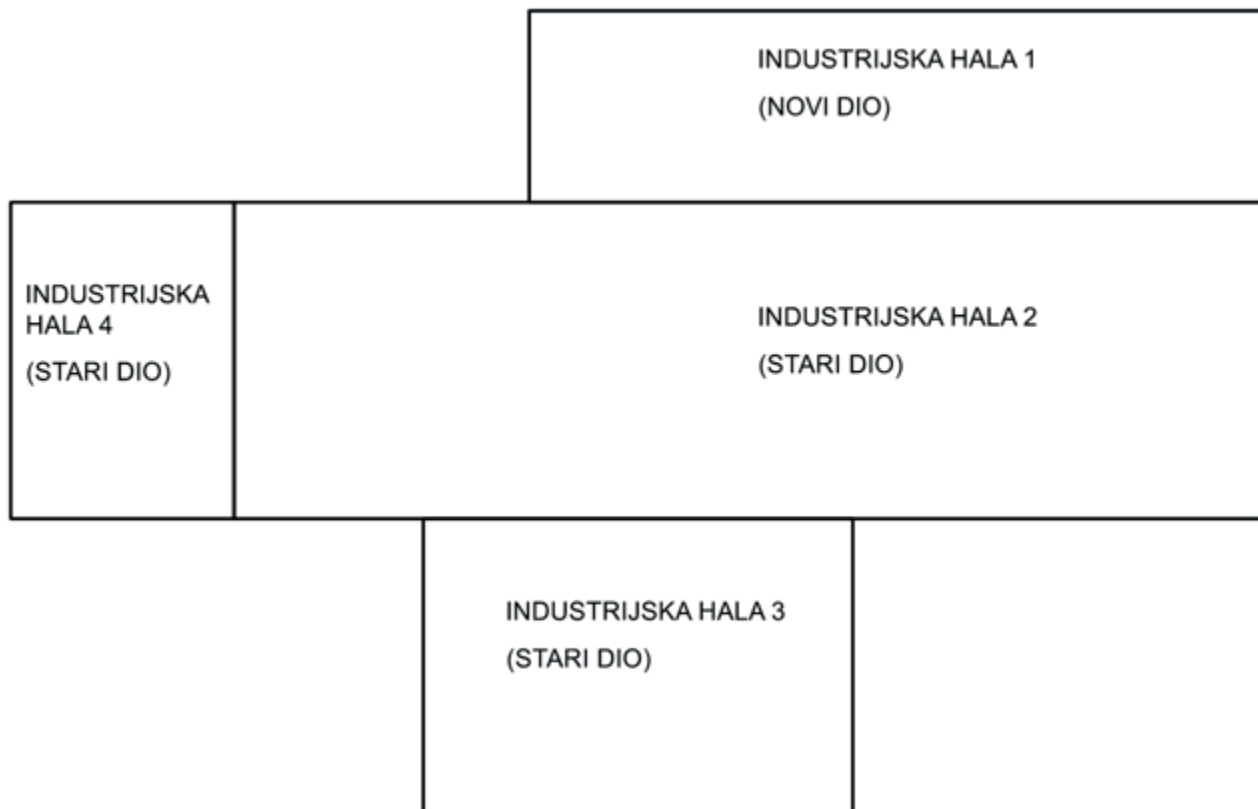
LOKACIJA:

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina

List: **22**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 6.: Shema prikaza industrijskih hala

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

NARUČITELJ: Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina
PREDMET PROCJENE: **INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA**
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
LOKACIJA: k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
VJEŠTAK: **TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: **P-469/25**Datum: **prosinac 2025.**List: **23**

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 68/20)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine“ broj 93/17)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija Informacijski sustav prostornog uređenja - <https://ispu.mgipu.hr/#/>
- Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada od 23.05.2025.
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu određivanja tržišne vrijednosti nekretnine dostavljen od strane Gradskoga ureda za upravljanje imovinom i stanovanjem, Krapinsko-zagorska županija



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina

TD: P-469/25

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA

Datum: prosinac 2025.

LOKACIJA:

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina

List: 24

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

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

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- IZVOD IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA – Neslužbena verzija, stanje na dan 22. rujna 2025. godine
- IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA – Neslužbena verzija, stanje na dan 22. rujna 2025. godine

Zatečeno stanje:

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 25. rujna 2025. godine.

Pristup nekretnini je izravno s prometnice.

Hale su priključene na javnu infrastrukturu vodovoda, kanalizacije, elektro distribucije, dtk i plin.

Okoliš i buka:

Tijekom očevida na lokaciji nisu uočeni veći izvori buke koji su neprimjereni za predmetnu lokaciju (industrijska zona). Na lokaciji nisu primijećena zagađenja zraka.

Stanje nekretnine:

Zemljišta su pravokutnog oblika i teren je ravan. Industrijske hale su u relativno dobrom i funkcionalnom stanju.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) ⁶

Nekretnina se nalazi u gradu i istoimenoj općini Bedekovčini. Bedekovčina je grad u sjeverozapadnoj Hrvatskoj, pripada Krapinsko-zagorskoj županiji, te je u županiji najveći grad po veličini i broju stanovnika. Grad se nalazi uz trasu željezničke pruge Zagreb – Varaždin. Područje grada Bedekovčine ima 8.482 stanovnika (popis iz 2001.godine).

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija) ⁷

Nekretnina se nalazi u gradu Bedekovčina. Zgrada se nalazi u blizini županijske ceste ŽC2264 i u blizini državne ceste D14. U neposrednoj blizini se nalazi autoput Zaprešić – Macelj. U susjedstvu se nalaze svi bitni infrastrukturni objekti (škola, vrtić, trgovine, visokoškolske ustanove i sl.)

⁶ <https://hr.wikipedia.org/wiki/Bedekovčina>

⁷ <https://hr.wikipedia.org/wiki/Bedekovčina>

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

NARUČITELJ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA

LOKACIJA:

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.TD: **P-469/25**Datum: **prosinac 2025.**List: **25****C.4. GRAĐEVINA****C.4.1. Osnovni podaci o građevinama****TEHNIČKI OPIS**

Industrijska hala 1

Godina gradnje: 2008.

Godina adaptacije: -

Katnost građevine: P+1

Namjena po etažama:
Proizvodna hala

Uporaba građevine: Građevina se koristila (firma u stečaju)

Pripadak: --

Konstrukcija zgrade

Temelji: AB
Nosiva konstrukcija: čelik
Međukatna konstrukcija: AB
Krovište: Krovni termo paneli
Pokrov: Krovni termo paneli
Pregradni zidovi: -
Pročelja: ALU fasada
Limarija: Pociočana
Vanjska stolarija: ALU

Interijeri

Podovi: industrijski pod
Zidovi: neobrađeni
Stropovi: limeni
Unutarnja stolarija: -

Instalacije

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

Napomene:

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

NARUČITELJ: Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina
PREDMET PROCJENE: **INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA**
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
LOKACIJA: k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
VJEŠTAK: **TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: **P-469/25**
Datum: **prosinac 2025.**
List: **26**

TEHNIČKI OPIS

Industrijska hala 2
Godina gradnje: -
Godina adaptacije: -
Katnost građevine: P+1
Namjena po etažama:
Proizvodna hala
Uporaba građevine: Građevina se koristila (firma u stečaju)
Pripadak: --

Konstrukcija zgrade

Temelji: AB
Nosiva konstrukcija: čelik
Međukatna konstrukcija: AB
Krovište: Limeno krovište
Pokrov: Limeni pokrov
Pregradni zidovi: -
Pročelja: Žbukana fasada
Limarija: Pocičana
Vanjska stolarija: PVC

Interijeri

Podovi: industrijski pod, keramika, parket
Zidovi: gletani, bojani, keramika
Stropovi: limeni
Unutarnja stolarija: željezna

Instalacije

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

Napomene:

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

NARUČITELJ: Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina
PREDMET PROCJENE: **INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA**
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
LOKACIJA: k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
VJEŠTAK: **TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: **P-469/25**
Datum: **prosinac 2025.**
List: **27**

TEHNIČKI OPIS

Industrijska hala 3

Godina gradnje: -
Godina adaptacije: -
Katnost građevine: P+Pk
Namjena po etažama: Proizvodna hala

Uporaba građevine: Građevina se koristila (firma u stečaju)
Pripadak: --

Konstrukcija zgrade

Temelji: AB
Nosiva konstrukcija: AB
Međukatna konstrukcija: AB
Krovište: Limeno krovište
Pokrov: Limeni pokrov
Pregradni zidovi: -
Pročelja: Žbukana fasada
Limarija: Pocinčana
Vanjska stolarija: Metalna stolarija

Interijeri

Podovi: industrijski pod
Zidovi: gletani, bojani

Stropovi: limeni

Unutarnja stolarija: željezna

Instalacije

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

Napomene:

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

NARUČITELJ: Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina
PREDMET PROCJENE: **INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA**
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
LOKACIJA: k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
VJEŠTAK: **TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: **P-469/25**
Datum: **prosinac 2025.**
List: **28**

TEHNIČKI OPIS

Industrijska hala 4
Godina gradnje: -
Godina adaptacije: -
Katnost građevine: p
Namjena po etažama:
Proizvodna hala
Uporaba građevine: Građevina se koristila (firma u stečaju)
Pripadak: --

Konstrukcija zgrade

Temelji: AB
Nosiva konstrukcija: AB
Međukatna konstrukcija:
Krovište: Cigleno krovište
Pokrov: Folija
Pregradni zidovi: -
Pročelja: Žbukana fasada
Limarija: Pociočana
Vanjska stolarija: Metalna stolarija

Interijeri

Podovi: industrijski pod
Zidovi: gletani, bojani
Stropovi: zidani
Unutarnja stolarija: željezna

Instalacije

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

Napomene:



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina

TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA

Datum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina

List: **29**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

Fotodokumentacija



Slika 7.



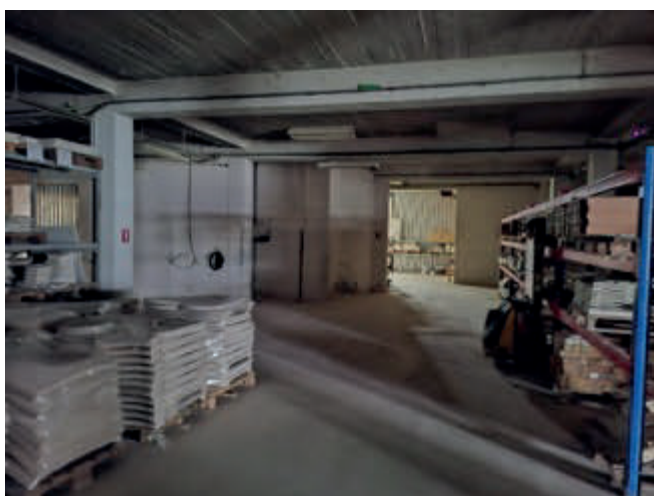
Slika 8.



Slika 9.



Slika 10.





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ: Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2, Bedekovčina
PREDMET PROCJENE: INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
LOKACIJA: TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.
VJEŠTAK:

TD: P-469/25
Datum: prosinac 2025.
List: 30

Slika 11.



Slika 12.



Slika 13.

Slika 14.

C.4.2. Osnovna obilježja građevine

U tablicama je najprije prikazan izračun stvarno izmjerenih površina pojedinih hala (geometrijska/bruto tlocrtna površina) bez koeficijenata. Međutim, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, u elaboratu se dodatno izrađuje i prikazuje NKP – neto korisna površina, koja nije "stvarni m²", nego preračunata (ponderirana) površina dobivena tako da se stvarne površine pojedinih prostora množe koeficijentima korisne vrijednosti iz Priloga 1. NKP se koristi zato da se u procjeni vrijednosti uzme u obzir da isti tlocrtni m² nije uvijek iste uporabljivosti i tržišne vrijednosti (npr. kod industrijskih hala bitna je svjetla visina prostora), pa su za skladišnu/servisnu/proizvodnu namjenu koeficijenti određeni upravo prema visinskim razredima, zbog čega je NKP u pravilu manja od stvarno izmjerene površine kada su visine pretežito manje od 5,0 m. Dodatno je prikazan i izračun obujma (volumena) građevine sukladno visinama pojedinih prostorija, radi potpunog prikaza gabarita i uporabne vrijednosti. Sve je prikazano za svaku halu zasebno te u rekapitulaciji ukupnih površina i obujma svih hala zajedno. U nastavku se prikazuje tablica iz Priloga 1 prema kojoj je izvršen obračun NKP-a, kako bi bilo jasno da se NKP iskazuje u preračunatim m² prema Pravilniku, a ne u stvarno izmjerenim m².

II.c SKLADIŠNA / SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA

visina ≥ 2,6 m < 5,0 m	0,50
visina ≥ 1,0 m < 2,6 m	0,35
visina ≥ 0,30 m < 1,0 m	0,15
visina ≥ 5,0 m < 8,0 m	0,75
visina ≥ 8,0 m	1,00

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja – sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore.

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

NARUČITELJ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
BedekovčinaTD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTADatum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. BedekovčinaList: **31**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

Prikaz površine industrijske hale 1:

Opis	Bruto P [m ²]		NKP [m ²]	Obujam [m ³]
Industrijska hala 1				
Sveukupno	1.723,70		861,85	6.404,82

Opis	Bruto P [m ²]	koeficijent	Neto korisna površina [m ²]	Obujam [m ³]
PRIZEMLJE				
Kotlovnica	47,70	0,50	23,85	185,08
Pakiranje robe i pečenje proizvoda	818,00	0,50	409,00	3.173,84
PRIZEMLJE UKUPNO:	865,70		432,85	3.358,92
1. KAT				
Sabn za retuš	858,00	0,50	429,00	3.045,90
1. KAT UKUPNO:	858,00		429,00	3.045,90
Sveukupno	1.723,70		861,85	6.404,82

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA**
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.TD: **P-469/25**Datum: **prosinac 2025.**List: **32**

Prikaz površine industrijske hale 2:

Opis	Bruto P [m ²]		NKP [m ²]	Obujam [m ³]
Indistrijska hala 2				
Sveukupno	3.659,71		2.114,55	23.762,50

Opis	Bruto P [m ²]	koeficijent	Neto korisna površina [m ²]	Obujam [m ³]
PRIZEMLJE				
Pečenje proizvoda	511,00	0,50	255,50	1.982,68
Spremište 1	73,24	0,50	36,62	284,17
Spremište 2	36,55	0,50	18,28	141,81
Stubište 1	24,85	1,00	24,85	96,42
Pečenje proizvoda	217,37	0,50	108,69	843,40
Glaziranje	113,97	0,50	56,99	442,20
Priprema za glaziranje	117,15	0,50	58,58	454,54
Hodnik	228,62	1,00	228,62	887,05
Međufazno skladište 1	69,70	0,50	34,85	270,44
Međufazno skladište 2	105,60	0,50	52,80	409,73
Međufazno skladište 3	106,64	0,50	53,32	413,76
Garderoba Ž	29,57	1,00	29,57	114,73
Tuševi 1	13,20	1,00	13,20	51,22
WC Ž 1	5,62	1,00	5,62	21,81
Vjetrobran	11,55	1,00	11,55	44,81
Stubište 2	17,53	1,00	17,53	68,02
Priprema glazura	66,17	0,50	33,09	256,74
Prostorija za kompresor	14,65	0,50	7,33	56,84
Garderoba M1	31,33	1,00	31,33	121,56
Garderoba M2	13,78	1,00	13,78	53,47
Tuševi 2	5,40	1,00	5,40	20,95
Tuševi 3	8,03	1,00	8,03	31,16
WC Ž i M	8,63	1,00	8,63	33,48
Lift	7,50	1,00	7,50	58,20
Toranj	15,20	1,00	15,20	1.769,00
PRIZEMLJE UKUPNO:	1.852,85		1.136,83	8.928,18

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina****INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA****Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina****k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TD: **P-469/25**Datum: **prosinac 2025.**List: **33**

1. KAT				
Lijevanje keramike	448,91	0,50	224,46	3.685,55
Sušara	94,41	0,50	47,21	775,11
Stubište 1	24,68	1,00	24,68	202,62
Lijevanje keramike	1.028,05	0,50	514,03	8.440,29
Stubište 2	37,00	1,00	37,00	303,77
Ured 1	15,22	0,75	11,42	124,96
WC Ž	12,19	0,75	9,14	100,08
WC M	6,24	0,75	4,68	51,23
Čajna kuhinja	6,29	0,75	4,72	51,64
Umivaonici	5,13	0,75	3,85	42,12
Ured 2	21,96	0,75	16,47	180,29
Predprostor	22,70	0,75	17,03	186,37
Prostor za pušenje	22,00	0,75	16,50	180,62
Prostor za odmor/blagavaonica	62,08	0,75	46,56	509,68
	1.806,86		977,72	14.834,32
Sveukupno	3.659,71		2.114,55	23.762,50

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA**

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina

k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.TD: **P-469/25**Datum: **prosinac 2025.**List: **34**

Prikaz površine industrijske hale 3:

Opis	Bruto P [m ²]		NKP [m ²]	Obujam [m ³]
Indistrijska hala 3				
Sveukupno	1.410,84		673,25	5.368,22

Opis	Bruto P [m ²]	koeficijent	Neto korisna površina [m ²]	Obujam [m ³]
PRIZEMLJE				
Proizvodnja vatrostalnih betona	477,23	0,50	238,62	2.147,54
Ručno pneumatsko nabijanje	98,55	0,50	49,28	443,48
Priprema šamotne mase	98,55	0,50	49,28	443,48
Sušara vatrostalne robe	98,55	0,50	49,28	443,48
Bravarska radionica	98,55	0,50	49,28	443,48
PRIZEMLJE UKUPNO:	871,43		435,72	3.921,44
1. KAT				
Potkrovlje 1,65m - 2,6m	214,50	0,35	75,08	455,81
Potkrovlje 2,6m - 3,5 m	324,91	0,50	162,46	990,98
	539,41		237,53	1.446,79
Sveukupno	1.410,84		673,25	5.368,22

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

NARUČITELJ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
BedekovčinaTD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTADatum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. BedekovčinaList: **35**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

Prikaz površine industrijske hale 4:

Opis	Bruto P [m ²]		NKP [m ²]	Obujam [m ³]
Indistrijska hala 4				
Sveukupno	357,52		240,72	2.706,02

Opis	Bruto P [m ²]	koeficijent	Neto korisna površina [m ²]	Obujam [m ³]
PRIZEMLJE				
Preprema ljevačke mase 5m - 8m	247,84	0,75	185,88	2.230,56
Priprema ljevačke mase 3,67m - 5m	109,68	0,50	54,84	475,46
PRIZEMLJE UKUPNO:	357,52		240,72	2.706,02
Sveukupno	357,52		240,72	2.706,02

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA**
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.TD: **P-469/25**Datum: **prosinac 2025.**List: **36**

Ukupna rekapitulacija površina industrijskih hala:

Opis	Bruto P [m ²]	NKP [m ²]	Obujam [m ³]
Industrijske hale - ukupno			
Sveukupno	7.151,77	3.890,37	38.241,57

Opis	Bruto P [m ²]	Neto korisna površina [m ²]	Obujam [m ³]
Industrijska hala 1	1.723,70	861,85	6.404,82
Industrijska hala 2	3.659,71	2.114,55	23.762,50
Industrijska hala 3	1.410,84	673,25	5.368,22
Industrijska hala 4	357,52	240,72	2.706,02
UKUPNO	7.151,77	3.890,37	38.241,57
Sveukupno	7.151,77	3.890,37	38.241,57

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

NARUČITELJ: Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina
PREDMET PROCJENE: **INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA**
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
LOKACIJA: k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
VJEŠTAK: **TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: **P-469/25**
Datum: **prosinac 2025.**
List: **37**

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Kretanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina

Zbog rasta cijena nekretnina posljednjih godina nekretnine su postale teško priuštive kupcima koji rješavaju stambeno pitanje. Takvi kupci odustaju od kupnje što se manifestira manjim brojem prodanih stambenih nekretnina. Unatoč tome ne očekuje se značajan pad cijena nekretnina zbog male ponude novogradnje na tržištu.

Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene. Tržište većinom apsorbira samo „najbolje“ i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Gotovo sve ostalo, uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje, jedva nalazi kupce na tržištu.

Jedino je sigurna činjenica da su cijene nekretnina znatno više transparentne nego prije, kada se češće transakcija provodila za gotov novac, pa su u ugovorima zbog niže obveze poreza prikazivani netočni podaci.

Za predmetnu procjenu korišteni su podaci s lokalnog tržišta nekretnina za Krapinsko-zagorsku županiju u periodu 2024. godine.

U Izvješću za 2024. godinu prikazani su osnovni podaci tržišta nekretnina. Prikazana je i analiza prometa s pregledom postignutih prosječnih cijena pojedinih nekretnina za 2024. godinu za evaluirane podatke. Prilikom analize prometa nekretnina za 2024. godinu, u obzir treba uzeti potres od 28. i 29. prosinca 2020. godine koji je pogodio područje grada Zagreba. Posljedice potresa još uvijek se saniraju i za pretpostaviti je da će se neki trendovi na tržištu nekretnina ovog područja nastaviti još nekoliko godina (veća potražnja za kupoprodaju obiteljskih kuća u odnosu na stanove, sufinanciranje najamnine stanovnicima stradalih područja ...).

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina****INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA****Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina****k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TD: **P-469/25**Datum: **prosinac 2025.**List: **38****4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA**

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA						
VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRADENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	82	208	0	0	0	-1.69%
OK – stambena zgrada (kuća)	58	22	0	0	0	-48.05%
PZG – poslovne zgrade	1	0	1	0	0	-33.33%
PP – poslovni prostori	2	0	107	0	0	-33.13%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0.00%
VTK – nekretn. za povr. boravak	1	0	0	0	0	-80.00%
G – garaža	1	0	0	0	0	-75.00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0.00%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	+0.00%
RN – različite nekretnine	107	0	0	0	0	-49.77%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	+0.00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0.00%
GZ – građevinsko zemljište	329	0	2	0	5	-13.85%
PZ – poljoprivredno zemljište	585	0	4	0	0	-8.68%
ŠZ – šumsko zemljište	45	0	0	0	0	-31.82%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0	0	0	0	+0.00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0.00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0.00%
SKL – skladište	0	0	0	0	0	+0.00%

Slika 15.: Ukupan promet nekretnina na području Krapinsko – zagorske županije u 2024. godini ⁸⁸ <https://gorica.hr/dok2025/vg-nekretnine-2024.pdf>

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAČ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA**

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina

k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.TD: **P-469/25**Datum: **prosinac 2025.**List: **39**

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	82	8,047,509.81 €	6,043.66 m ²	1,331.56 €/m ²	+4.91%
OK – stambena zgrada (kuća)	58	6,034,900.00 €	61,848.00 m ²	97.58 €/m ²	+46.92%
PZG – poslovne zgrade	1	2,000,000.00 €	18,110.00 m ²	110.44 €/m ²	+126.20%
PP – poslovni prostori	2	66,000.00 €	59.63 m ²	1,106.83 €/m ²	+55.18%
GZG – gospodarske zgrade	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	1	44,000.00 €	917.00 m ²	47.98 €/m ²	-51.13%
G – garaža	1	4,800.00 €	12.68 m ²	378.55 €/m ²	+33.58%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
VPM – parkirno mjesto	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
RN – različite nekretnine	107	3,770,150.00 €	145,239.87 m ²	25.96 €/m ²	+42.01%
OS – ostalo	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
RU – ruševine	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
GZ – građevinsko zemljište	329	26,678,612.09 €	1,129,604.09 m ²	23.62 €/m ²	-26.32%
PZ – poljoprivredno zemljište	585	1,998,348.68 €	1,268,158.56 m ²	1.58 €/m ²	+21.90%
ŠZ – šumsko zemljište	45	120,894.00 €	127,009.23 m ²	0.95 €/m ²	+24.68%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
GM – garažno mjesto	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
SP – spremište	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
SKL – skladište	0	0.00 €	0.00 m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
UKUPNO OBRADENIH:	1211				
UKUPNO U ZK:	1211				

Slika 16.: Rekapitulacija kupoprodaje po vrsti nekretnine za razdoblje od 1.1.2024. do 31.12.2024. godine ⁹

⁹ <https://gorica.hr/dok2025/vg-nekretnine-2024.pdf>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ: Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina
PREDMET PROCJENE: INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
LOKACIJA: k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
VJEŠTAK: TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-469/25
Datum: prosinac 2025.
List: 40

D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom Elaboratu nalaza i mišljenja napravljena je poredbenom metodom za industrijsko zemljište i troškovnom metodom za industrijske hale, sukladno članku 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja građevinskog zemljišta gospodarske namjene od strane Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove, Krapinsko-zagorska županija

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao glavna metoda procjene za određivanje vrijednosti industrijskog zemljišta. Troškovna metoda je uzeta u obzir kao glavna metoda procjene za određivanje vrijednosti industrijskih hala.

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 i troškovna 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 Zbirke isprava zemljišnoknjižnog odjela, 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.

Za procjenu industrijskih hala, zbog specifičnosti građevine, korištena je troškovna metoda procjene vrijednosti nekretnine.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina

TD: P-469/25

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA

Datum: prosinac 2025.

LOKACIJA:

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina

List: 41

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Utvrđivanje vrijednosti industrijskog zemljišta

Izvori:

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu određivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Matije Gubca 2 odnosno na k.č. 6352 k.o. Bedekovčina i dostavljen od strane Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove, Krapinsko-zagorska županija.

REPUBLIKA HRVATSKA - KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU, IMOVINSKO-PRAVNE I ZAJEDNIČKE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: TOMISLAV RADMAN (85664169743)

ID Izvatka: 71143

1	B.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, BEDEKOVČINA	, BEDEKOVČINA	, BEDEKOVČINA	, BEDEKOVČINA	, BEDEKOVČINA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	3503	3506	3494	3514	3499
6	K.O.	BEDEKOVČINA	BEDEKOVČINA	BEDEKOVČINA	BEDEKOVČINA	BEDEKOVČINA
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	3215	6866	3240	5060	1575
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	3215	6866	3240	5060	1575
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č.	3503	3506	3494	3514	3499
11	K.O.	BEDEKOVČINA	BEDEKOVČINA	BEDEKOVČINA	BEDEKOVČINA	BEDEKOVČINA
12	NAMJENA	1	1	1	1	1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOFICIJENT EKSPLOZIVNOSTI	K1 max	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;
K2n max						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	11,81	12,00	12,00	10,00	12,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.05.2024	28.05.2024	28.05.2024	06.02.2024	28.05.2024
18	CENOVNI BLOK	BEDEKOVČINA - PROIZVODNO 1	BEDEKOVČINA - PROIZVODNO 1	BEDEKOVČINA - PROIZVODNO 1	BEDEKOVČINA - PROIZVODNO 1	BEDEKOVČINA - PROIZVODNO 1
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

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

NARUČITELJ:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTADatum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

**Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina**List: **42**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 3494 k.o. BEDEKOVČINA	PREDMET KUPOPRODAJE SU KČBR.3493 I 3494 K.O. BEDEKOVČINA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi **MATIJE GUPCA 2, BEDEKOVČINA** odnosno na k.č. 6352 k.o. BEDEKOVČINA, ZABOK.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-01/151

URBROJ: 2140-05-02/3-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
NEDELJKO HALUŽAN

ODOBRIO/ODOBRILA:

KRAPINA, 1.12.2025.

Digitalno
potpisan:
Nedeljko
Halužan
Datum:
2025.12.01
13:21:51 +01'00'Digitalno potpisao: Srježana
Mezdić
Datum: 2025.12.01 13:15:38
+01'00'**POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:****VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine**NAMIJENA:** GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

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

NARUČITELJ:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
BedekovčinaTD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTADatum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. BedekovčinaList: **43**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

Nakon grubog čišćenja odabrana su poredbena industrijska zemljišta koja su usporedivi s predmetnim zemljištem.

RB	ID ZKC	k.o.	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	VRSTA NEKRETNINE (u naravi-očevid)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	UKUPNA CIJENA €	CJENOVNI BLOK	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	2053107	Bedekovčina	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	5.060,00	50.600,00	Bedekovčina - Proizvodno 1	06.02.24.
2	2186355	Bedekovčina	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	1.575,00	18.900,00	Bedekovčina - Proizvodno 1	28.05.24.
3	2186358	Bedekovčina	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	3.215,00	37.980,00	Bedekovčina - Proizvodno 1	28.05.24.
4	2186377	Bedekovčina	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	6.866,00	82.392,00	Bedekovčina - Proizvodno 1	28.05.24.
5	2186257	Bedekovčina	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	3.240,00	38.880,00	Bedekovčina - Proizvodno 1	28.05.24.

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje iznosi 217,5. **10**

INDEKSNI NIZOVI – GRAD KRAPINA										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Građevinsko zemljište</i>	100,00	99,99	261,06	253,30	263,72	299,96	351,97	342,24	319,29	217,50
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100,00	106,85	141,60	130,21	123,54	157,71	168,83	196,52	230,12	175,72
<i>Stanovi/apartmani</i>	100,00	99,87	102,87	102,12	102,04	119,47	123,44	136,13	159,87	171,32

RB	ID ZKC	OPIS NEKRETNINE	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (€/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	2053107	Građevinsko zemljište	5060,00	10,00	217,50	217,50	1,00	10,00
2	2186355	Građevinsko zemljište	1575,00	12,00	217,50	217,50	1,00	12,00
3	2186358	Građevinsko zemljište	3215,00	11,81	217,50	217,50	1,00	11,81
4	2186377	Građevinsko zemljište	6866,00	12,00	217,50	217,50	1,00	12,00
5	2186257	Građevinsko zemljište	3240,00	12,00	217,50	217,50	1,00	12,00

¹⁰ https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/Stanovanje/ProcjenaNekretnina/2025_05_23_Publikacija_indeksi.pdf

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

NARUČITELJ:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTADatum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

**Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina**List: **44**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.Statistička obrada i izračun:

Građevinsko zemljište		<i>Procjenjivana nekretnina (zk.uložak)</i>	<i>Usporedba 1</i>	<i>Usporedba 2</i>	<i>Usporedba 3</i>	<i>Usporedba 4</i>	<i>Usporedba 5</i>
		3736	2053107	2186355	2186358	2186377	2186257
OSNOVNE ULAZNE PODACI							
Međuvremenski izjednačena cijena		--					
Površina (m2)		10.530,00	5.060,00	1.575,00	3.215,00	6.866,00	3.240,00
Cijena po m²		--	10,00	12,00	11,81	12,00	12,00
Indikator vrijednosti	€/m²	11,56	10,00	12,00	11,81	12,00	12,00
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
Odstupanje od prosjeka:			-1,56	0,44	0,25	0,44	0,44
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-13%	4%	2%	4%	4%
Kvadrat odstupanja:			2,43	0,19	0,06	0,19	0,19
Standardno odstupanje:	0,78	7%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	1,57	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina****INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TD: **P-469/25**Datum: **prosinac 2025.**List: **45**

Utvrđivanje vrijednosti industrijskih hala

Učešće po vrstama radova u cjelini:

Pokazatelji troškova građenja - 2024. godina. Hrvatska komora arhitekata	1.707,00 €	€/m2				
Industrijski i proizvodni objekti						
	Novi objekti (%)	Objekt 1 - Nova hala	Objekt 2 - Pečenje proizvoda	Objekt 3 - Proizvodnja vatrostalnih betona	Objekt 4 - Priprema ljevačke mase	
GRAĐEVINSKA KONSTRUKCIJA						
Građevna jama	1,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Temeljenje	16,30	16,30	16,30	16,30	16,30	16,30
Vanjski zidovi	20,20	15,00	20,20	20,20	20,20	20,20
Unutarnji zidovi	7,80	1,00	7,80	7,80	0,00	0,00
Stropovi	5,00	5,00	5,00	4,00	0,00	0,00
Krovovi	15,40	15,40	15,40	15,40	15,40	15,40
Građevinske ugradnje	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Ostale građevinske konstrukcije	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INSTALACIJE						
Odvodnja, vodovod i plin	2,30	1,00	2,30	1,00	1,00	1,00
Grijanje	2,70	0,00	1,90	0,00	0,00	0,00
Instalacije za obradu zraka	6,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jaka struja	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40
Telekomunikacijske i informacijske instalacije	1,70	0,00	1,70	0,00	0,00	0,00
Transportni uređaji	2,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posebna postrojenja za korištenje	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Automatika zgrade	1,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostale instalacije	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sveukupno (%):	100,00	67,70	84,60	78,70	66,90	
Jedinična cijena predmetnih zgrada		1155,64	1444,12	1343,41	1141,98	

Napomena: utjecaj buke i zagađenja zraka na vrijednosti nekretnina je neznatan te se ne primjenjuje korektivni faktor.

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina****INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TD: **P-469/25**Datum: **prosinac 2025.**List: **46**

Troškovna vrijednost industrijske hale 1:

Industrijska hala 1	
KOMUNALNI DOPRINOS	
Bruto volumen	Bv = 6.404,82 m ³
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd = 0,48 € /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd = 3.060,23 €
VODNI DOPRINOS	
Bruto volumen	Bv = 6.404,82 m ³
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd = 0,24 € /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd = 1.530,12 €
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA	
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	20,00 € /m ²
Vrijednost priključaka:	34.474,00 €
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	39.064,35 €
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO	
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	20,00 € /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	34.474,00 €
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)	
ostali troškovi	10,00 € /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:	17.237,00 €
sveukupna vrijednost:	90.775,35 €
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE	
OBRACUNSKA BRUTO POVRŠINA	Bruto P = 1.723,70 m ²
troškovi građenja i opremanja	1.155,64 € /m ²
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE	1.991.974,94 €
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI	
GODINA PROCJENE:	2025 godina
GODINA IZGRADNJE:	2008 godina
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	17 godina
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina
preostali vijek korištenja	43 godina
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)	
A lokacija / tržište	3
B zgrada općenito	3
C stanje zgrade	2
Odabrani FK	3
Rs relativna starost (G/OVK)	0,28 28%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	29,4 godina 49% Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OVK)	31 godina
Linearno umanjene vrijednosti (Gz/OVK)	0,51 51%
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:	
Umanjenje NGV postotkom umanjena troškova građenja	EUR
$P_{NKP} \times Jc \text{ (EUR/m}^2\text{)} \times \text{linearno umanjene}$	1.015.907,22 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	976.067,72 €
zaokruženo:	976.067,72 €
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	
ukupna vrijednost (zaokruženo):	1.066.843,07 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:	618,93 €

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

NARUČITELJ:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTADatum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

**Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina**List: **47**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

Troškovna vrijednost industrijske hale 2:

Industrijska hala 2

KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	23.762,50 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jcd =	0,48 € /m ³	
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	11.353,77 €	
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	23.762,50 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jcd =	0,24 € /m ³	
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	5.676,89 €	
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		20,00 € /m ²	
Vrijednost priključaka:		73.194,15 €	
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		90.224,81 €	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		20,00 € /m ² NKP	
Vrijednost tehničke dokumentacije:		73.194,15 €	
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)			
ostali troškovi		10,00 € /m ² NKP	
Vrijednost ostalih troškova:		36.597,08 €	
sveukupna vrijednost:		200.016,04 €	
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE			
OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA	Bruto P =	3.659,71 m ²	
troškovi građenja i opremanja		1.155,64 € /m ²	
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		4.229.300,83 €	
SMANJENE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:		2025 godina	
GODINA IZGRADNJE:		1981 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		3	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito		3	
C stanje zgrade		2	
Odabrani FK		3	
Rs relativna starost (G/OVK)		0,73	73%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		24,6 godina	41% Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		35 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)		0,59	59%
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja			EUR
$P_{NKP} \times Jc$ (EUR/m ²) x linearno umanjenje		2.495.287,49 €	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:		1.734.013,34 €	
zaokruženo:		1.734.013,34 €	
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			
ukupna vrijednost (zaokruženo):			1.934.029,38 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:			528,47 €

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina
INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: **P-469/25**Datum: **prosinac 2025.**List: **48**

Troškovna vrijednost industrijske hale 3:

Industrijska hala 3	
KOMUNALNI DOPRINOS	
Bruto volumen	Bv = 5.368,22 m ³
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd = 0,48 € /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd = 2.564,95 €
VODNI DOPRINOS	
Bruto volumen	Bv = 5.368,22 m ³
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd = 0,24 € /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd = 1.282,47 €
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA	
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	20,00 € /m ²
Vrijednost priključaka:	28.216,80 €
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):	32.064,22 €
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO	
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	20,00 € /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:	28.216,80 €
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)	
ostali troškovi	10,00 € /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:	14.108,40 €
sveukupna vrijednost:	74.389,42 €
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE	
OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA	Bruto P = 1.410,84 m ²
troškovi građenja i opremanja	1.155,64 € /m ²
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE	1.630.421,73 €
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI	
GODINA PROCJENE:	2025 godina
GODINA IZGRADNJE:	1981 godina
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	44 godina
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina
preostali vijek korištenja	16 godina
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)	
A lokacija / tržište	3
B zgrada općenito	3
C stanje zgrade	2
Odabrani FK	3
Rs relativna starost (G/OVK)	0,73
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	24,6 godina
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	35 godina
Linearno umanjene vrijednosti (Gz/OVK)	0,59
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:	
Umanjenje NGV postotkom umanjena troškova građenja	EUR
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjene	961.948,82 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	668.472,91 €
zaokruženo:	668.472,91 €
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	
ukupna vrijednost (zaokruženo):	742.862,33 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:	526,54 €

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina****INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TD: **P-469/25**Datum: **prosinac 2025.**List: **49**

Troškovna vrijednost industrijske hale 4:

Industrijska hala 4

KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	2.706,02 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	0,48 € /m ³	
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	1.292,94 €	
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	2.706,02 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,24 € /m ³	
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	646,47 €	
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		20,00 € /m ²	
Vrijednost priključaka:		7.150,40 €	
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		9.089,82 €	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		20,00 € /m ² NKP	
Vrijednost tehničke dokumentacije:		7.150,40 €	
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)			
ostali troškovi		10,00 € /m ² NKP	
Vrijednost ostalih troškova:		3.575,20 €	
sveukupna vrijednost:		19.815,42 €	
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE			
OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA	Bruto P =	357,52 m ²	
troškovi građenja i opremanja		1.155,64 € /m ²	
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		413.164,06 €	
SMANJENE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:		2025 godina	
GODINA IZGRADNJE:		1981 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		3	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito		3	
C stanje zgrade		2	
Odabrani FK		3	
Rs relativna starost (G/OVK)		0,73	73%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		24,6 godina	41% Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		35 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)		0,59	59%
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja		EUR	
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje		243.766,79 €	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:		169.397,26 €	
zaokruženo:		169.397,26 €	
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			
ukupna vrijednost (zaokruženo):			189.212,68 €
jedinična vrijednost po jedinici površine:			529,24 €

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

NARUČITELJ:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina**TD: **P-469/25**

PREDMET PROCJENE:

INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTADatum: **prosinac 2025.**

LOKACIJA:

**Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina**List: **50**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Tržišna vrijednost nekretnina jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.

Potencijalna vrijednost predmetnih nekretnina:

metoda procjene			iznos [€]
Poredbena metoda - k.č. 3420/3			115.576,88 €
Poredbena metoda - k.č. 3420/6			6.149,92 €
Troškovna metoda - hala 1			1.066.843,07 €
Troškovna metoda - hala 2			1.934.029,38 €
Troškovna metoda - hala 3			742.862,33 €
Troškovna metoda - hala 4			189.212,68 €
tržišna vrijednost nekretnina	4.054.674,26 €		

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023., vrijednosti veće od 1.000.000,00 € do 10.000.000,00 € zaokružuju se na cijele deset tisućice pa se vrijednost zaokružuje na **4.050.000,00 €**.

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

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

NARUČITELJ: **Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2, Bedekovčina**
PREDMET PROCJENE: **INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina**
LOKACIJA: **TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**
VJEŠTAK:

TD: **P-469/25**
Datum: **prosinac 2025.**
List: **51**

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretnine na adresi Matije Gupca 2 odnosno k.č.br. 6352 k.o. Bedekovčina, Bedekovčina utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 29. prosinac 2025. godine s ukupnom vrijednošću od

4.050.000,00 €

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 poslovni prostor na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzete pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno poslovni prostori 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 područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ: **Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2, Bedekovčina** TD: **P-469/25**
PREDMET PROCJENE: **INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA** Datum: **prosinac 2025.**
LOKACIJA: **Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina**
VJEŠTAK: **k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina** List: **52**
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine. Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenim Elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

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

G. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predočeni,
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:

VJEŠTAČ:

**Zagorka d.o.o. u stečaju, Matije Gubca 2,
Bedekovčina****INDUSTRIJSKE HALE I INDUSTRIJSKA ZEMLJIŠTA
Matije Gubca 2, 49 221 Bedekovčina
k.č.br. 6352, k.o. Bedekovčina
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TD: **P-469/25**Datum: **prosinac 2025.**List: **53****H. SAŽETAK**

SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	Zagorka d.o.o. u stečaju, Bedekovčina, M. Gupca 2	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	49221 Bedekovčina
	Naziv ulica i k.br.	Ulica Matije Gupca 2, k.br. 3420/3,3420/6
	Gradska četvrt	Bedekovčina
	zemljopisne koordinate	46°02'25.1"N 15°59'44.9"E
Tip nekretnine:	Industrijske nekretnine (proizvodnja)	
Namjena nekretnine:	Poslovna	
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	3736
	poduložak:	-
	zk. čestica, br.:	3420/3, 3420/6
	katastarska općina:	Bedekovčina
Katastar	posjedovni list, br:	1826
	k. čestica, br.:	6352
	katastarska općina:	Bedekovčina
Katnost:		
Pripadak:	--	
Površina iz ZK [m ²]:	10.530,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:		
tržišna vrijednost nekretnine:	4.050.000,00 €	
Legalitet:	Priložena građevinska ili uporabna dozvola	
Odobrenje za građenje:	DA	
Uporabna dozvola:	DA	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	NE	
Godina završetka izgradnje:	2008	
Godina adaptacije:		
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.