



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-406/23

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju

Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

OIB: 61181317399

PREDMET PROCJENE:

**UPRAVNA ZGRADA, PROIZVODNJA, SKLADIŠTE I
ZRIONA, KOMORA ZA HLAĐENJE, KOMORE ZA
FERMENTACIJU, SKLADIŠTE I NADSTREŠNICE, POGON
ZA PRERADU MESA, PROIZVODNJA I LABORATORIJ,
UPRAVNI ANEKS I GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. 315338 Cubinec

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 10. ožujka 2023. godine iznosi:

1.700.000,00 €

(12.808.650,00 kn)

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 75 stranica sa prilogima. Izrađen je u dva primjeraka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO:

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

DIREKTOR:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, lipanj 2023. 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:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: lipanj 2023.

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: 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
RJEŠENJE KOJIM SE ODOBRAVA OBAVLJANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA – Quadriga Projekt d.o.o.
3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
 - Izvadak iz zemljišne knjige – Neslužbena kopija
 - Prijepis posjedovnog lista – Neslužbena kopija
 - Izvod 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 građevinskog zemljišta
 - D.5.2. Izračun vrijednosti zgrade troškovnom metodom
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

E. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE**F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA****G. IZJAVA VJEŠTAKA****H. SAŽETAK**



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: lipanj 2023.

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: 3

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 27.02.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080864740

OIB:

68545337483

EUID:

HRSR.080864740

TVRIKA:

- 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:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **4**

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 | * | - 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, igračih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari, putem knjigotiska, ofseta, fotografske, fleksografije, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva, strojeva za umnožavanje, računalnih pisača, fotokopiranja i termokopiranja |
| 1 | * | - gospodarenje šumama |
| 1 | * | - proizvodnja šumskog reprodukcijanskog materijala |
| 1 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca |
| 1 | * | - stavljanje na tržište šumskog reprodukcijanskog materijala |
| 1 | * | - djelatnost maloprodaje, veleprodaje, uzgoja, prerade i/ili skladištenja ribe i drugih morskih organizama |
| 1 | * | - djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama |
| 1 | * | - djelatnost gospodarskog ribolova |
| 1 | * | - proizvodnja metala |
| 1 | * | - proizvodnja gotovih metalnih proizvoda, osim strojeva i opreme, djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina |
| 1 | * | - rezanje, oblikovanje i obrada kamena |
| 1 | * | - proizvodnja vatrostalnih proizvoda |
| 1 | * | - proizvodnja proizvoda od gline za građevinarstvo |
| 1 | * | - proizvodnja cementa, vapna i gipsa |

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **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 reprodukcijanskog 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:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **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:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **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 PRAVOSUDA 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_izvornika/ 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 izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**

Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: **8**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

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



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-269/2019-5
Velika Gorica, 11. lipnja 2019.

RJEŠENJE

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

riješio je

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

Obrazloženje

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

Zahtjev je osnovan.

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

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

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **9**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

2

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-373/14-12 od 11. lipnja 2015. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zapjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

O tome obavijest:

1. Tomislav Radman
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**

Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: **10**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

RJEŠENJE KOJIM SE ODOBRAVA OBAVLJANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA – Quadriga Projekt d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-270/2019-7
Velika Gorica, 23. srpnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu pravne osobe QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8, za imenovanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s odredbom čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19– dalje u tekstu Pravilnik), 23. srpnja 2019.

riješio je

I. Utvrđuje se da pravna osoba QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8, OIB: 68545337483, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA te joj se ponovno odobrava obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlen u tvrtci QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

Obrazloženje

Dana 26. travnja 2019. pravna osoba QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8, sukladno odredbi čl. 4. Pravilnika, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje ovlaštenom pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložena dokumentacija i to rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, izvadak iz sudskog registra, rješenje o imenovanju Tomislava Radmana stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, polica osiguranja za fizičku osobu, polica osiguranja za pravnu osobu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za Tomislava Radmana i popis vještačenja pravne osobe u proteklom mandatu.

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

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **11**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je pravnoj osobi QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge iz Velike Gorice, Dr. Jurja Dobrile 8 odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-384/15-5 od 23. srpnja 2015., tvrtka je upisana u sudski registar, ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka i dostavila je popis vještačenja. Uvidom u spis ovoga suda utvrđeno je da je stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina Tomislav Radman, dipl. ing. građ., ponovno imenovan rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici od 11. lipnja 2019. broj 4 Su-269/2019-5, te da pravna i fizička osoba imaju zaključenu policu od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti sukladno odredbi čl. 4. Pravilnika, valjalo je riješiti kao u izreci.

 Predsjednik suda
Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **12**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA**

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – Neslužbena kopija, stanje na dan 15. lipnja 2023. godine

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Bjelovaru

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KRIŽEVCI

Stanje na dan: 15.06.2023. 13:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315338, CUBINEC

Broj ZK uložka: 2050

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23676/2022

Aktivne plombe:

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5/17	2 ZGRADE TRAFOSTANICA TS 10 (20) 0,4 KV IMPROM POSLOVNO DVORIŠTE PARKIRALIŠTE	1	946 775 3 1120 648		
		UKUPNO:	1	946		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Z-2776/03 OD 05. PROSINCA 2003.	
1.1	ZABILJEŽENO JE DA ZA UPIS 2 ZGRADE NA ČKBR 5/17 NIJE PRILOŽENA UPORABNA DOZVOLA.	
	Z-3007/2005	
2.1	Zabilježba da za upis trafostanice na čkbr.5/17 nije priložena građevinska niti uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 19.11.2010. broj Z-3208/10	
3.1	Na temelju prijedloga pododsjeka za imovinsko-pravne poslove i društvene djelatnosti, Ispostava Križevci KI: UP-I-944-01/10-01/158 ur. Br. 2137-04/2-10-2 od 15.11.2010. i čl. Zakona o izvlaštenju (NN RH br. 9/94, 35/94, 112/00 i 114/01) zabilježuje se nepotpuno izvlaštenje prema prijedlogu Hrvatske autoceste d.o.o. Zagreb, Šenoina 4 radi izgradnje autoceste A 12 dionica: Gradec-Velika Mučna, poddionica Gradec-Kloštar Vojakovački, čvor Vrbovec II (28)-Križevci-Koprivnica-GP Gola (granica Republike Mađarske): Rekonstrukcija dalekovoda 10 (20) na nekretninama u A.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1	
	VIKIKING USLUGE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 61181317399, ČAKOVEČKA 2, STRAHONINEC 40000 ČAKOVEC	

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

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **13**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

Katastarska općina: 315338, CUBINEC

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2050

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
16.			
16.1	Zaprimljeno 09.03.2015. broj Z-835/15 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj KS-025-2015 od 02.02.2015. i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 02.02.2015. solemniziranog po javnom bilježniku br. OV-901/15 od 04.02.2015. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnini Viki D.O.O., Strahoninec, Čakovečka 2 OIB: 34608215472, radi osiguranja novčane tražbine Veneto banke d.d. Zagreb, Draškovićeve 58 OIB-81712716992, prema Viki d.o.o. Strahoninec, Čakovečka 2 OIB-34608215472, po Ugovoru o dugoročnom kreditu broj KS-025-2015 u iznosu od 948.052,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB na dan plaćanja, uvećano za ugovorene kamate (promjenjiva kamatna stopa), zakonske kamate, naknade, provizije i troškove, s dospijećem i ostalim uvjetima sukladno Sporazumu za korist:	948.052,00 EUR	
16.2	Zaprimljeno 30.10.2020.g. pod brojem Z-14434/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OV-11083/2020 21.10.2020, PUNOMOĆ 20.10.2020 AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., OIB: 29163637960, VIA SANTA BRIGIDA 39, NAPULJ, ITALIJA, ITALIJA		na 16.1
17.			
17.1	Zaprimljeno 02.12.2015.g. pod brojem Z-12981/2015 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 5/17, UGOVOR O USTANOVLJAVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, BROJ: 400601-8079/15-PD, BR. OV-7616/15 19.11.2015. prolaza, izgradnje i održavanja elektroenergetskog objekta, za korist: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
18.			
18.1	Zaprimljeno 23.05.2018.g. pod brojem Z-8121/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 20.04.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 400.000,00EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Banke na dan dospijeća, uvećano za pripadajuće ugovorene kamate, zatezne kamate, naknade i sve ostale troškove, radi osiguranja novčane tražbine iz naprijed opisanog sporazuma, uz istovremeni upis zabilježbe obveze brisanja hipoteka uknjižene na predmetnoj nekretnini upisanih pod Z-835/15 i hiopteke koja će biti upisana temeljem predmetnog Sporazuma za korist: ADDIKO BANK DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB	400.000,00 EUR	
18.2	Zaprimljeno 30.12.2022.g. pod brojem Z-23676/2022 Prvenstveni red upisa: Z-8121/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI BR. OV- 12065/2022 19.12.2022, za korist: EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB		na 18.1
19.			

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

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **14**

VJEŠTAK:

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315338, CUBINEC

Broj ZK uložka: 2050

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19.1	Zaprimljeno 08.11.2018.g. pod brojem Z-16308/2018 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 5/17, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE UREDA DRŽAVNE UPRAVE U KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKOJ ŽUPANIJI ISPOSTAVA KRIŽEVCI, KLASA: UP-I-944-01/10-01/158 URBROJ: 2137-04/2-10-5 27.12.2010, u površini izvlaštenja od 62 m2. HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
20.			
20.1	Zaprimljeno 24.09.2020.g. pod brojem Z-12509/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTI OD 10.09.2020., BROJ: OV-3247/2020 10.09.2020, do najvišeg iznosa glavnice od 4.000.000,00 kuna, s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnice po stopi koja je propisana člankom 29. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje predhodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena koja teče od dospeljeća svakog pojedinog iznosa, s najkasnijim rokom dospeljeća bilo koje od tražbina do 01.01.2028. godine, za korist: WOLENDRO D.O.O., OIB: 06266754273, ULICA GRADA VUKOVARA 274, 10000 ZAGREB	4.000.000,00 KN	
20.2	Zaprimljeno 24.09.2020.g. pod brojem Z-12509/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 394 k.o CUBINEC		na 20.1
21.			
21.1	Zaprimljeno 26.04.2021.g. pod brojem Z-7812/2021 ZABILJEŽBA, UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA 1/2021, BROJ: OV-1994/2021 23.04.2021		
22.			
22.1	Zaprimljeno 26.04.2021.g. pod brojem Z-7812/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA 1/2021, BROJ: OV-1994/2021 23.04.2021, u iznosu od 4.000.000,00 kuna, za korist: FIVAS D. O. O., OIB: 07447062766, SELINA 2, 51218 ČAVLE	4.000.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.06.2023.

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

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **15**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

➤ PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – Neslužbena kopija, stanje na dan 15. lipnja 2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KOPRIVNICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
KRIŽEVCI

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.06.2023. 13:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CUBINEC (Mbr. 315338)

Posjedovni list: 1539

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VIKIKING USLUGE D.O.O., ČAKOVEČKA 2, STRAHONINEC 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	61181317399

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5/17	CUBINEC 28	9155	1		
			TRAFOSTAN.	9			
			POSLOVNO DVORIŠTE	4029			
			PARKIRALIŠTE	2330			
			2 ZGRADE	2787			
		5/20	VEL.LIVADE	657	0		
			LIVADA	657			
Ukupna površina katastarskih čestica				9812			

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: **16**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

➤ IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena verzija, stanje na dan 15. lipnja 2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KRIŽEVCI

Stanje na dan: 15.06.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

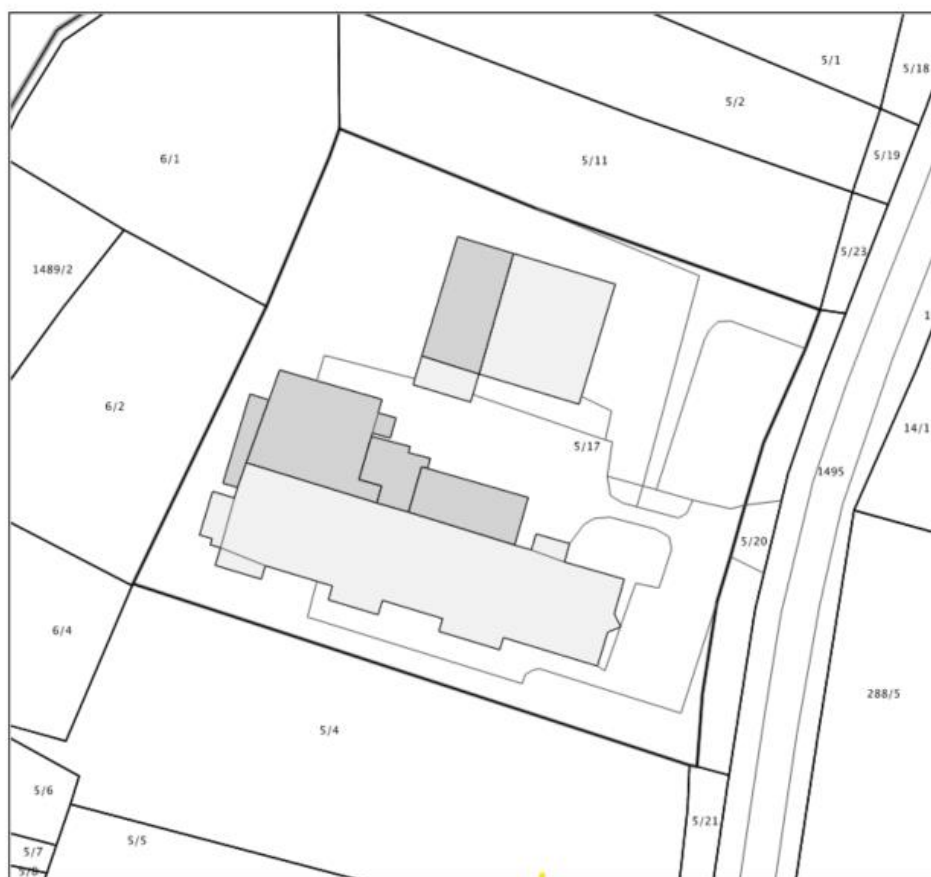
K.o. CUBINEC

k.č.br.: 5/17

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: lipanj 2023.

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: 17

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

B. OPĆI PODACI

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

Opći podaci o nekretnini:

Prema zahtjevu Naručitelja bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koje u naravi predstavljaju upravnu zgradu, klaonice, pogone za preradu mesa, garaže, spremišta i torove. Zgrade su na adresi Križanići 41, 10020 Zagreb.

Zemljišni odjel Suda						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina / m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
5/17	2050	-	Cubinec	2 ZGRADE; TRAFOSTANICA TS 10 (20) 0,4 KV IMPROM; POSLOVNO DVORIŠTE; PARKIRALIŠTE	9157,00		5/17	Cubinec	1539
UKUPNO:					9.157,00				

Ovlašteni sudski vještak:

Tomislav Radman, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

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

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

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 10.03.2023. godine

Datum vrednovanja: 10.03.2023. godine

Datum kakvoće: 10.03.2023. godine

Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **18**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI****Dokumentacija:**

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – Neslužbena verzija, stanje na dan 15. lipnja 2023. godine
- IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA – Neslužbena verzija, stanje na dan 15. lipnja 2023. godine.
- IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA – Neslužbena verzija, stanje na dan 15. lipnja 2023. godine

Projektna dokumentacija: nije predložena**Građevinska dozvola: nije predložena****Uporabna dozvola: nije predložena**

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan, prometnica do zemljišta je asfaltirana.

Građevina ima zadovoljene parkirališne potrebe na susjednoj čestici.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Nalazi se u naselju Cubinec koje je naselje u sastavu grada Križevaca. Do parcele je izvedena sva infrastruktura.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Nekretnina se u naravi sastoji od upravne zgrade, proizvodnje, skladišta i zrione, komore za hlađenje, komore za fermentaciju, skladište i nadstrešnice, pogona za preradu mesa, proizvodnje i laboratorija i upravnog aneksa. Korisna površina upravne zgrade je 400,89 m², proizvodnje 371,87 m², skladišta i zriona 387,15 m², komore za hlađenje 477,85 m², komore za fermentaciju, skladište i nadstrešnice 446,51 m², pogona za preradu mesa 138,04 m², proizvodnje i laboratorija 303,07 m² te upravnog aneksa 296,81 m². Građevinsko zemljište je ukupne površine 9157,00 m².



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**

Datum: **lipanj 2023.**

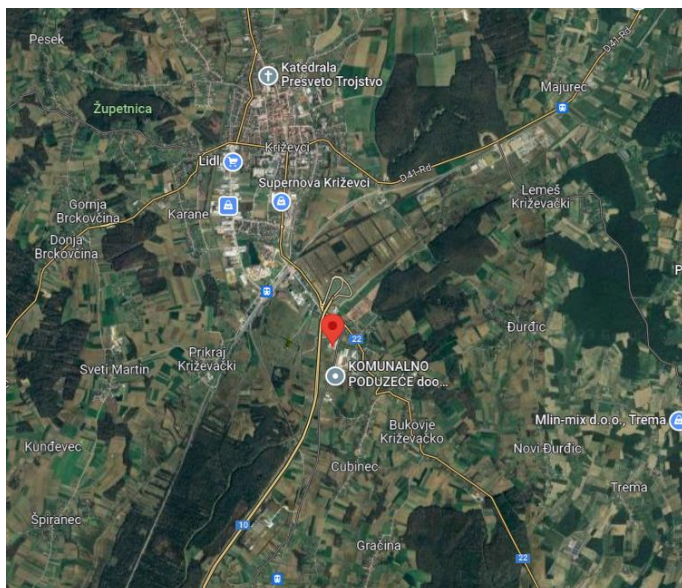
LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

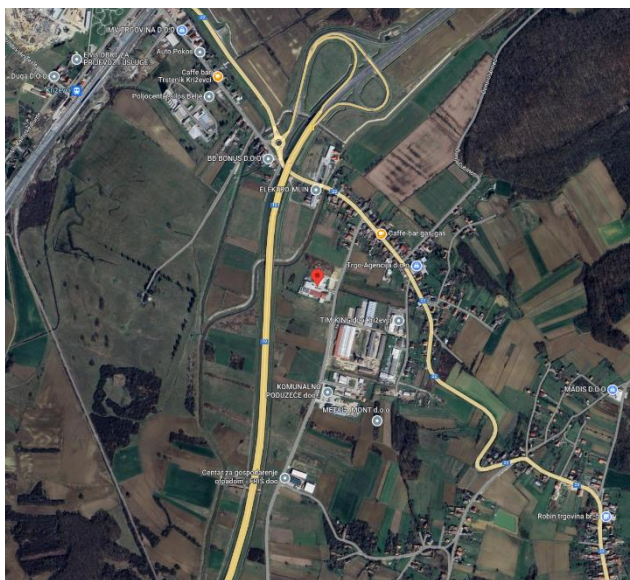
List: **19**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 1.: Položaj prema Križevcima ¹



Slika 2.: Položaj unutar naselja Cubinec²



Slika 3.: Položaj unutar naselja³

¹ <https://www.google.hr/maps/place/>

² <https://www.google.hr/maps/place/>

³ <https://www.google.hr/maps/place/>

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

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**Datum: **lipanj 2023.**

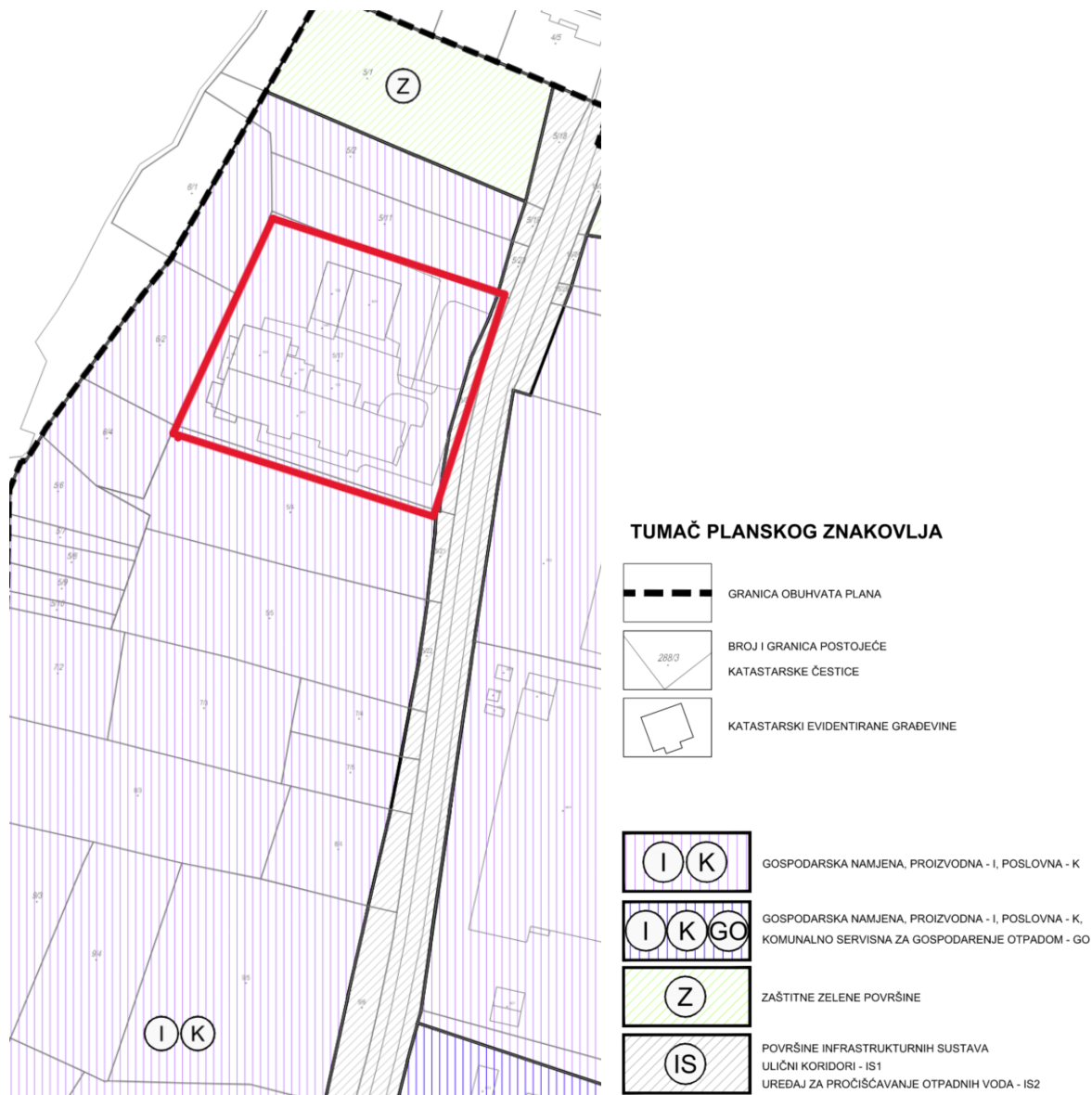
LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **20**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

Izvadak iz PP⁴ uređenja Grada Križevci za predmetnu lokaciju – gospodarska namjena.



Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetno zemljište spada u 1. kategoriju zemljišta tj. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

⁴ II. Izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja gospodarske zone "Cubinec" – izmjene i dopune 2022. (Službeni vjesnik Grada Križevaca broj 3/22)

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

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **21**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

B.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine” broj 114/15, 068/20),
- 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,
- Prostorni plan Grada Križevci
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>
- aplikacija Informacijski sustav prostornog uređenja - <https://ispu.mgipu.hr/#/>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: **22**

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:

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – Neslužbena kopija, stanje na dan 15. lipnja 2023. godine
- PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA - Neslužbena kopija, stanje na dan 15. lipnja 2023. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija, stanje na dan 15. lipnja 2023. godine

Zatečeno stanje:

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 10. ožujka 2023. godine
Pristup na javno-prometnu površinu je direktan, prometnica do zemljišta je asfaltirana.
Zgrade su priključene na javnu infrastrukturu elektro distribucije, dtk, plina i vodovoda.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema ometajućeg utjecaja buke niti značajnih izvora zagađenja zraka koji bi bilo opće poznati ili uočljivi.

Stanje nekretnine:

Nekretnina nije uporabiva u trenutnom stanju. Potrebno ju je adaptirati.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) ⁵

Grad Križevci se nalazi u Prigorju koje se pobliže naziva Križevačko ili Kalničko prigorje. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine grad Križevci s pripadajućim naseljima ima 21.122 stanovnika dok u samom gradu živi 11.231 stanovnik. Zbog blizine Zagreba (57 km), Križevci se razvijaju kao satelitsko gradsko naselje s povoljnim smještajem u blizini regionalnih središta Koprivnice (31 km), Bjelovara (33 km) i Varaždina (48 km).

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Cubinec je jedno od 60 naselja u sastavu grada Križevaca.

⁵ <https://hr.wikipedia.org/wiki/Križevci>

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **23**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**C.4. GRAĐEVINA****C.4.1. Osnovni podaci o građevini****TEHNIČKI OPIS**

UPRAVNA ZGRADA

Godina gradnje:

1994.

Godina adaptacije:

-

Katnost građevine:

PR + 1

Namjena po etažama:

Poslovna

Uporaba građevine:

Građevina se koristi

Pripadak:

///

Konstrukcija zgrade

Temelji:

Temelji samci povezani trakastim temeljima, betonski

Nosiva konstrukcija:

Montažna AB konstrukcija s ispunama od betonskih
elemenata i djelomično od aluminijskih sendvič panela

Međukatna konstrukcija:

Montažna AB ploča

Krovište:

Dvostrešno

Pokrov:

Limeni pokrov

Pregradni zidovi:

Zidani opekom i djelomično od aluminijskih sendvič panela

Pročelja:

Izvedena fasada

Limarija:

Pocinčani lim

Vanjska stolarija:

PVC stolarija

Interijeri

Podovi:

Cementna glazura i keramičke pločice i laminat

Zidovi:

Ožbukani, gletani i obojani

Stropovi:

Ožbukani, gletani i obojani

Unutarnja stolarija:

PVC

Instalacije

Niskonaponska elektromreža:

DA

Vodoopskrba:

DA

Odvodnja:

DA

Plin:

DA

Toplovod:

Ne

Telefon:

DA

Klimatizacija:

DA

Protupožarni sustav

Ne

Protuprovalni sustav:

DA - videonadzor

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **24**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TEHNIČKI OPIS**

PROIZVODNJA

Godina gradnje: 1994.
Godina adaptacije: -
Katnost građevine: PR
Namjena po etažama: Poslovna
Uporaba građevine: Građevina se koristi
Priпадak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: Temelji samci povezani trakastim temeljima, betonski
Nosiva konstrukcija: Montažna AB konstrukcija s ispunama od betonskih elemenata i djelomično od aluminijskih sendvič panela
Međukatna konstrukcija: -
Krovište: Dvostrešno
Pokrov: Limeni pokrov
Pregradni zidovi: Zidani opekom i djelomično od aluminijskih sendvič panela
Pročelja: Aluminijski sendvič panel
Limarija: Pocinčani lim
Vanjska stolarija: PVC stolarija

Interijeri

Podovi: Cementna glazura i keramičke pločice i laminat
Zidovi: Ožbukani, gletani i obojani
Stropovi: Ožbukani, gletani i obojani
Unutarnja stolarija: PVC

Instalacije

Niskonaponska elektromreža: DA
Vodoopskrba: DA
Odvodnja: DA
Plin: DA
Toplovod: Ne
Telefon: DA
Klimatizacija: DA
Protupožarni sustav: Ne
Protuprovalni sustav: DA - videonadzor

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **25**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TEHNIČKI OPIS****SKLADIŠTE I ZRIONA**

Godina gradnje:	1998.
Godina adaptacije:	-
Katnost građevine:	PR + 1
Namjena po etažama:	Poslovna
Uporaba građevine:	Građevina se koristi
Pripadak:	///

Konstrukcija zgrade

Temelji:	Temelji samci povezani trakastim temeljima, betonski
Nosiva konstrukcija:	Montažna AB konstrukcija s ispunama od betonskih elemenata i djelomično od aluminijskih sendvič panela
Međukatna konstrukcija:	Montažna AB ploča
Krovište:	Dvostrešno
Pokrov:	Limeni pokrov
Pregradni zidovi:	Zidani opekom i djelomično od aluminijskih sendvič panela
Pročelja:	Aluminijski sendvič panel
Limarija:	Pocinčani lim
Vanjska stolarija:	PVC stolarija

Interijeri

Podovi:	Cementna glazura i keramičke pločice i laminat
Zidovi:	Ožbukani, gletani i obojani
Stropovi:	Ožbukani, gletani i obojani
Unutarnja stolarija:	PVC

Instalacije

Niskonaponska elektromreža:	DA
Vodoopskrba:	DA
Odvodnja:	DA
Plin:	DA
Toplovod:	Ne
Telefon:	DA
Klimatizacija:	DA
Protupožarni sustav	Ne
Protuprovalni sustav:	DA - videonadzor

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **26**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TEHNIČKI OPIS**

KOMORA ZA HLAĐENJE

Godina gradnje: 2002.

Godina adaptacije: -

Katnost građevine: PR

Namjena po etažama:
Poslovna

Uporaba građevine: Građevina se koristi

Priпадak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: Temelji samci povezani trakastim temeljima, betonski

Nosiva konstrukcija: Montažna čelična konstrukcija s ispunama od aluminijskih
sendvič panela

Međukatna konstrukcija: -

Krovište: Dvostrešno

Pokrov: Limeni pokrov

Pregradni zidovi: Aluminijski sendvič paneli

Pročelja: Aluminijski sendvič paneli

Limarija: Pocinčani lim

Vanjska stolarija: Aluminijska

Interijeri

Podovi: Cementna glazura

Zidovi: -

Stropovi: -

Unutarnja stolarija: Aluminijska

Instalacije

Niskonaponska elektromreža: DA

Vodoopskrba: Ne

Odvodnja: Ne

Plin: Ne

Toplovod: Ne

Telefon: Ne

Klimatizacija: DA

Protupožarni sustav: Ne

Protuprovalni sustav: Ne

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **27**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TEHNIČKI OPIS**

KOMORE ZA FERMENTACIJU, SKLADIŠTE I NADSTREŠNICA

Godina gradnje: 2003.

Godina adaptacije: -

Katnost građevine: PR + 1

Namjena po etažama:
Poslovna

Uporaba građevine: Građevina se koristi

Pripadak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: Temelji samci povezani trakastim temeljima, betonski

Nosiva konstrukcija: Montažna AB konstrukcija s ispunama od betonskih elemenata i djelomično od aluminijskih sendvič panela

Međukatna konstrukcija: Montažna AB ploča

Krovište: Dvostrešno

Pokrov: Limeni pokrov

Pregradni zidovi: Zidani opekom i djelomično od aluminijskih sendvič panela

Pročelja: Aluminijski sendvič panel

Limarija: Pocinčani lim

Vanjska stolarija: PVC stolarija

Interijeri

Podovi: Cementna glazura i keramičke pločice i laminat

Zidovi: -

Stropovi: -

Unutarnja stolarija: PVC

Instalacije

Niskonaponska elektromreža: DA

Vodoopskrba: DA

Odvodnja: DA

Plin: DA

Toplovod: Ne

Telefon: DA

Klimatizacija: DA

Protupožarni sustav: Ne

Protuprovalni sustav: DA - videonadzor

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

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **28**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TEHNIČKI OPIS**

POGON ZA PRERADU MESA

Godina gradnje: 2003.
Godina adaptacije: -
Katnost građevine: PR
Namjena po etažama: Poslovna
Uporaba građevine: Građevina se koristi
Pripadak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: Temelji samci povezani trakastim temeljima, betonski
Nosiva konstrukcija: Montažna AB konstrukcija s ispunama od betonskih elemenata i djelomično od aluminijskih sendvič panela
Međukatna konstrukcija: -
Krovište: Dvostrešno
Pokrov: Limeni pokrov
Pregradni zidovi: Zidani opekom i djelomično od aluminijskih sendvič panela
Pročelja: Aluminijski sendvič panel
Limarija: Pocinčani lim
Vanjska stolarija: PVC stolarija

Interijeri

Podovi: Cementna glazura i keramičke pločice i laminat
Zidovi: Ožbukani, gletani i obojani
Stropovi: Ožbukani, gletani i obojani
Unutarnja stolarija: PVC

Instalacije

Niskonaponska elektromreža: DA
Vodoopskrba: DA
Odvodnja: DA
Plin: DA
Toplovod: Ne
Telefon: DA
Klimatizacija: DA
Protupožarni sustav: Ne
Protuprovalni sustav: DA - videonadzor

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **29**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TEHNIČKI OPIS****PROIZVODNJA I LABORATORIJ**

Godina gradnje:	2006.
Godina adaptacije:	-
Katnost građevine:	PR + 1
Namjena po etažama:	Poslovna
Uporaba građevine:	Građevina se koristi
Pripadak:	///

Konstrukcija zgrade

Temelji:	Temelji samci povezani trakastim temeljima, betonski
Nosiva konstrukcija:	Montažna AB konstrukcija s ispunama od betonskih elemenata i djelomično od aluminijskih sendvič panela
Međukatna konstrukcija:	Montažna AB ploča
Krovište:	Jednostrešno
Pokrov:	Limeni pokrov
Pregradni zidovi:	Zidani opekom i djelomično od aluminijskih sendvič panela
Pročelja:	Aluminijski sendvič panel
Limarija:	Pocinčani lim
Vanjska stolarija:	PVC stolarija

Interijeri

Podovi:	Cementna glazura i keramičke pločice i laminat
Zidovi:	Ožbukani, gletani i obojani
Stropovi:	Ožbukani, gletani i obojani
Unutarnja stolarija:	PVC

Instalacije

Niskonaponska elektromreža:	DA
Vodoopskrba:	DA
Odvodnja:	DA
Plin:	DA
Toplovod:	Ne
Telefon:	DA
Klimatizacija:	DA
Protupožarni sustav	Ne
Protuprovalni sustav:	DA - videonadzor

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **30**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**TEHNIČKI OPIS**

UPRAVNI ANEKS

Godina gradnje: 2008.

Godina adaptacije: -

Katnost građevine: PR + 1

Namjena po etažama:
Poslovna

Uporaba građevine: Građevina se koristi

Pripadak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: Temelji samci povezani trakastim temeljima, betonski

Nosiva konstrukcija: Montažna AB konstrukcija s ispunama od betonskih elemenata i djelomično od aluminijskih sendvič panela

Međukatna konstrukcija: Montažna AB ploča

Krovište: Jednostrešno

Pokrov: Limeni pokrov

Pregradni zidovi: Zidani opekom i djelomično od aluminijskih sendvič panela

Pročelja: Izvedena fasada

Limarija: Pocinčani lim

Vanjska stolarija: PVC stolarija

Interijeri

Podovi: Cementna glazura i keramičke pločice i laminat

Zidovi: Ožbukani, gletani i obojani

Stropovi: Ožbukani, gletani i obojani

Unutarnja stolarija: PVC

Instalacije

Niskonaponska elektromreža: DA

Vodoopskrba: DA

Odvodnja: DA

Plin: DA

Toplovod: Ne

Telefon: DA

Klimatizacija: DA

Protupožarni sustav: Ne

Protuprovalni sustav: DA - videonadzor



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: **31**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 4



Slika 5



Slika 6



Slika 7



Slika 8



Slika 9



Slika 10



Slika 11



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: **32**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 12



Slika 13



Slika 14



Slika 15



Slika 16



Slika 17



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**

Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: **33**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 18



Slika 19



Slika 20



Slika 21



Slika 22



Slika 23



Slika 24



Slika 25



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

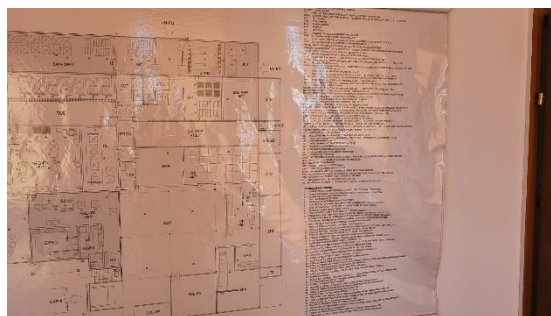
List: **34**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 26



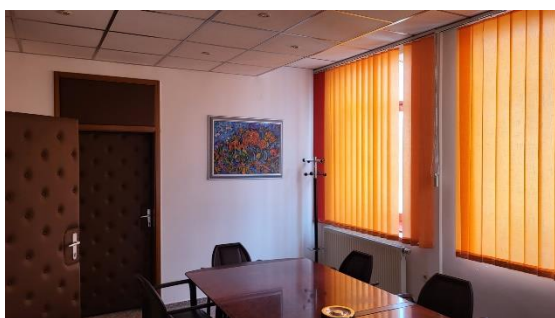
Slika 27



Slika 28



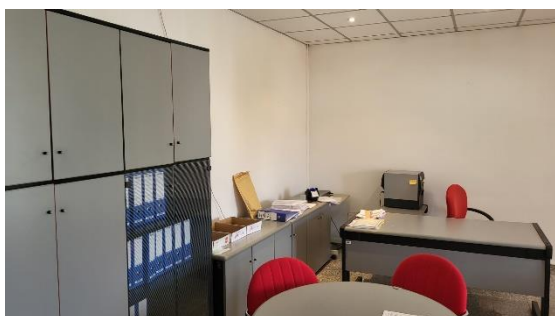
Slika 29



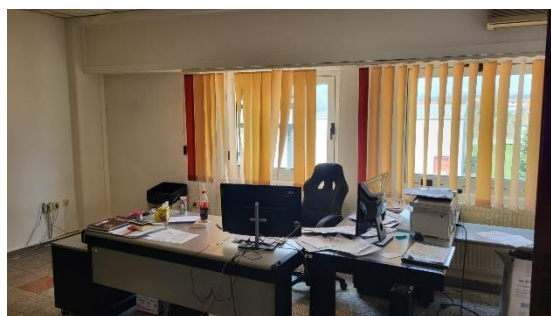
Slika 30



Slika 31



Slika 32



Slika 33



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: **lipanj 2023.**

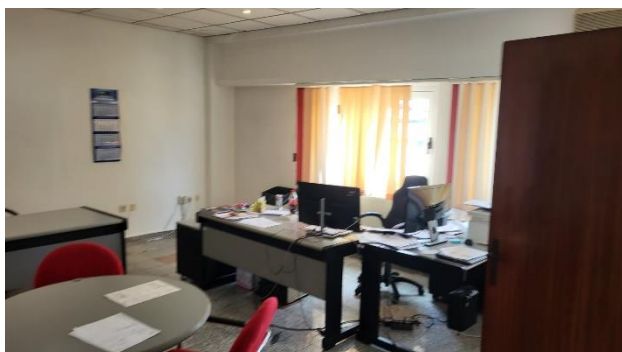
LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

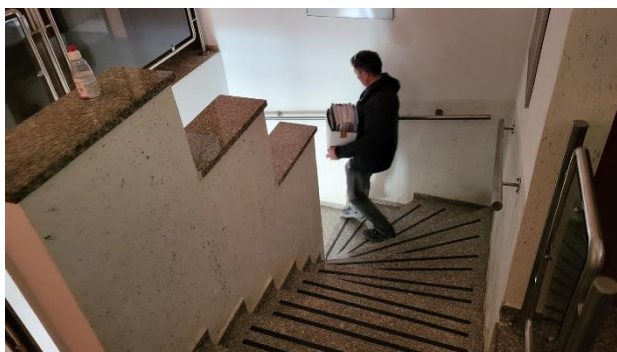
List: **35**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 34



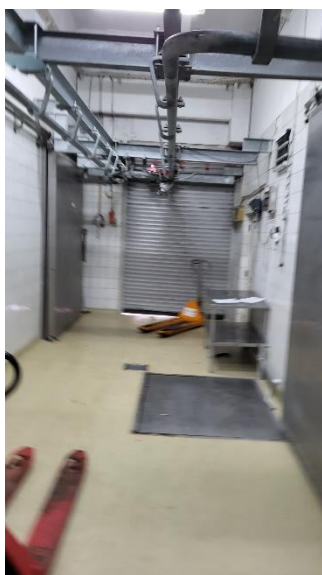
Slika 35



Slika 36



Slika 37



Slika 38



Slika 39



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: lipanj 2023.

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: 36

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 40



Slika 41



Slika 42



Slika 43



Slika 44



Slika 45



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: **lipanj 2023.**

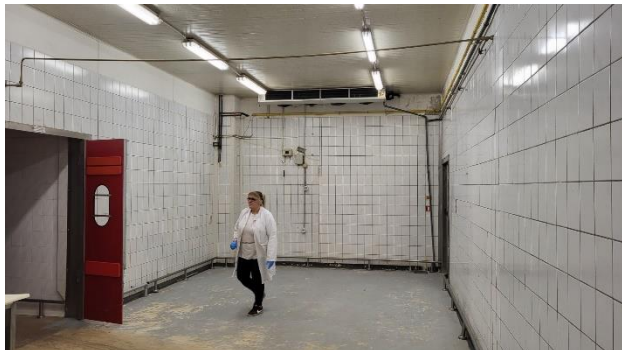
LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: **37**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 46



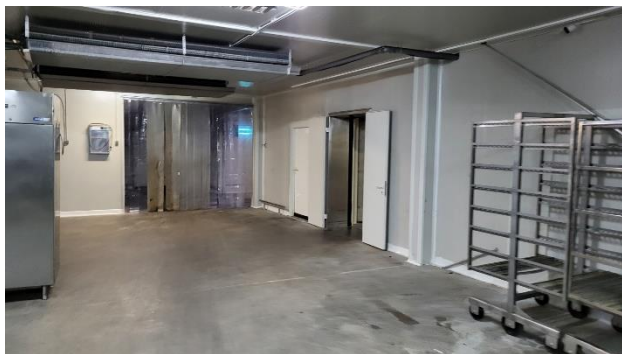
Slika 47



Slika 48



Slika 49



Slika 50



Slika 51



Slika 52



Slika 53



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: lipanj 2023.

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

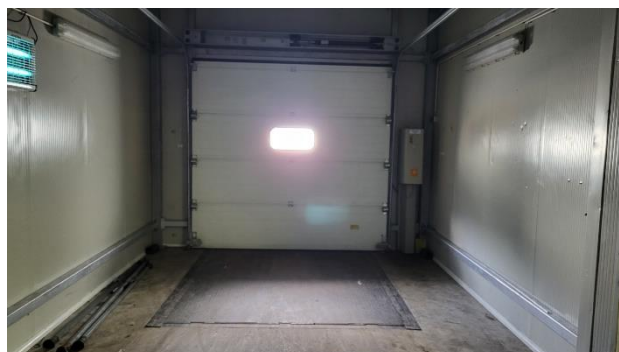
List: 38

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 54



Slika 55



Slika 56



Slika 57



Slika 58



Slika 59



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: **39**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



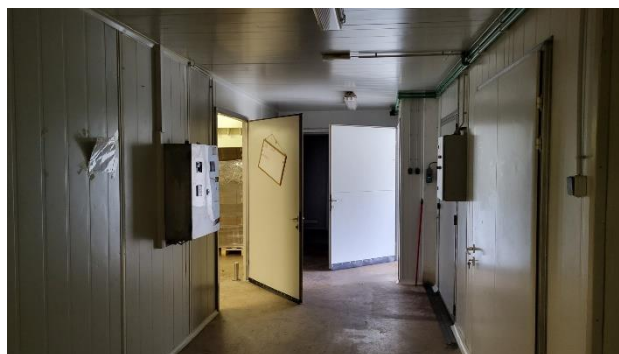
Slika 60



Slika 61



Slika 62



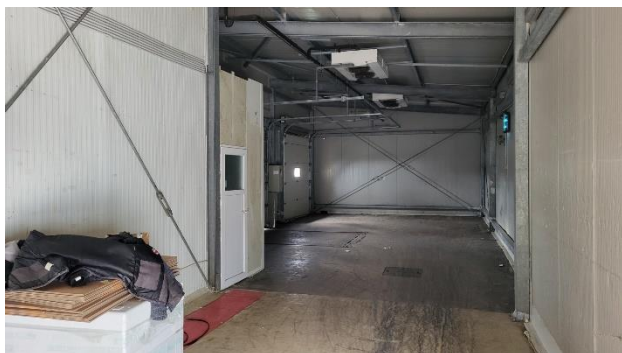
Slika 63



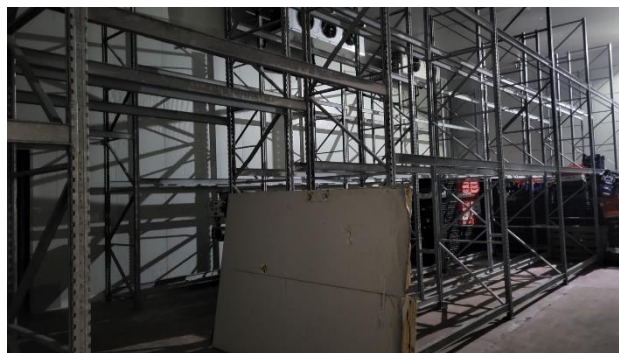
Slika 64



Slika 65



Slika 66



Slika 67



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: **40**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 68



Slika 69



Slika 70



Slika 71



Slika 72



Slika 73



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: **41**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 74



Slika 75



Slika 76



Slika 77



Slika 78



Slika 79



Slika 80



Slika 81



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: lipanj 2023.

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: 42

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 82



Slika 83



Slika 84



Slika 85



Slika 86



Slika 87



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: lipanj 2023.

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: 43

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 88



Slika 89



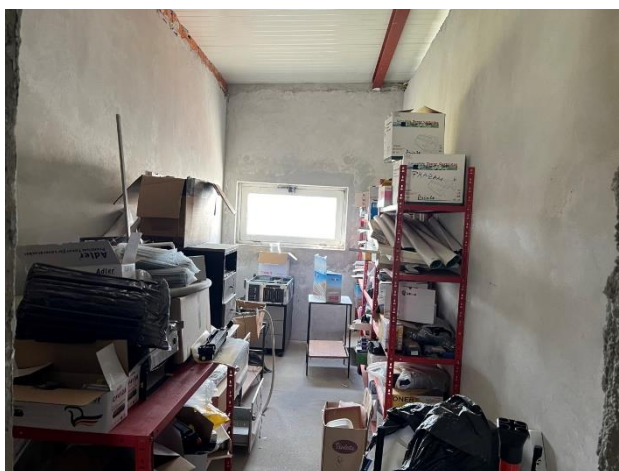
Slika 90



Slika 91



Slika 92



Slika 93



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

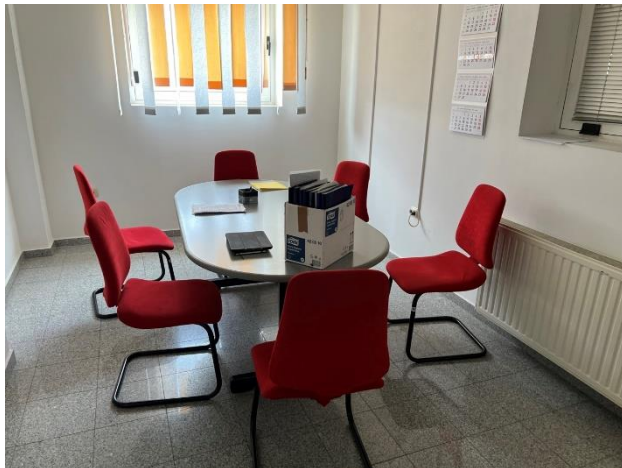
List: **44**

VJEŠTAK:

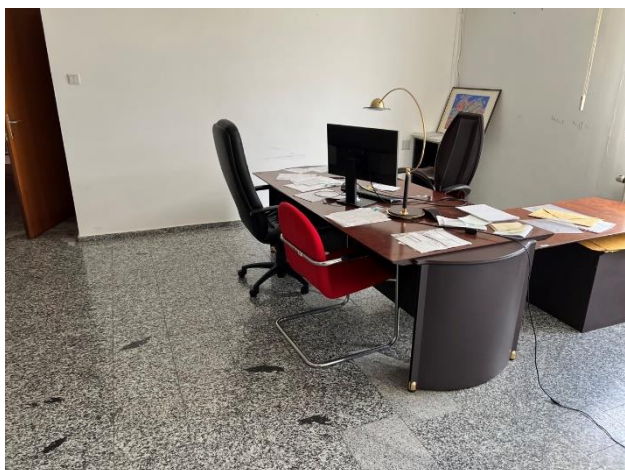
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



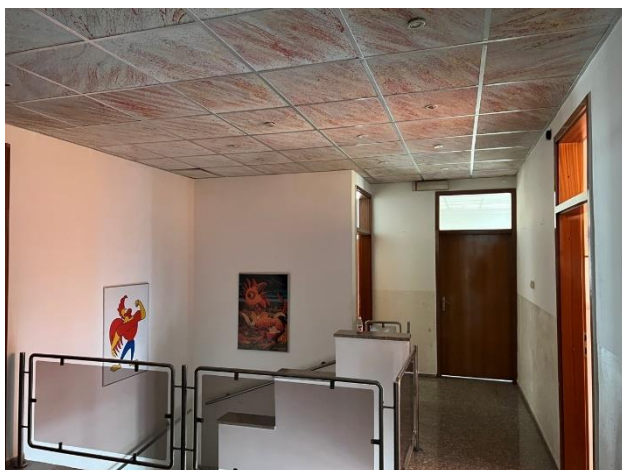
Slika 94



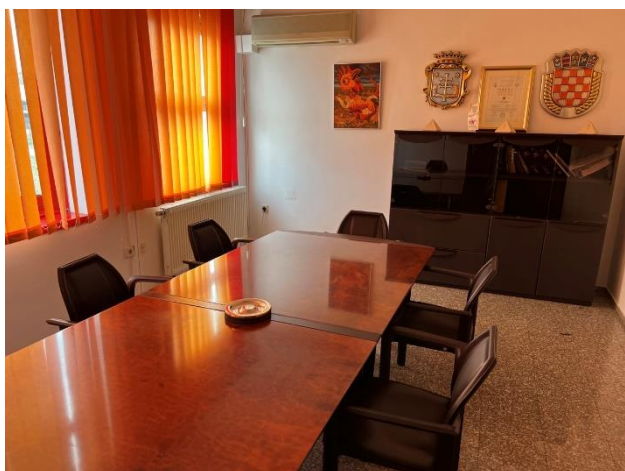
Slika 95



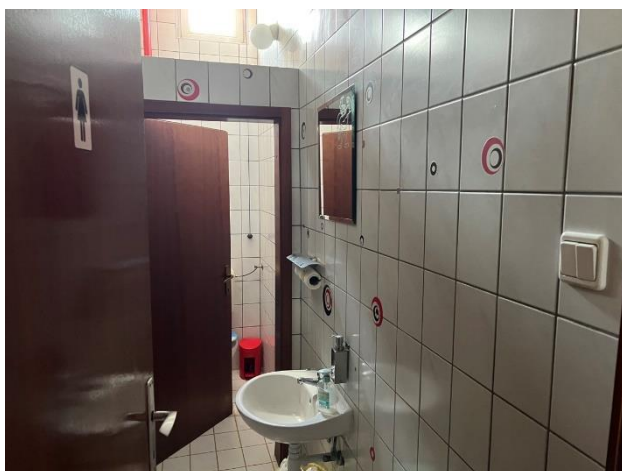
Slika 96



Slika 97



Slika 98



Slika 99



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: lipanj 2023.

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: 45

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 100



Slika 101



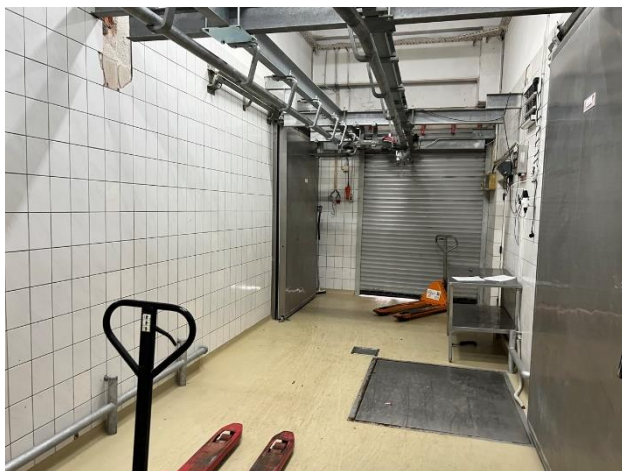
Slika 102



Slika 103



Slika 104



Slika 105



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: lipanj 2023.

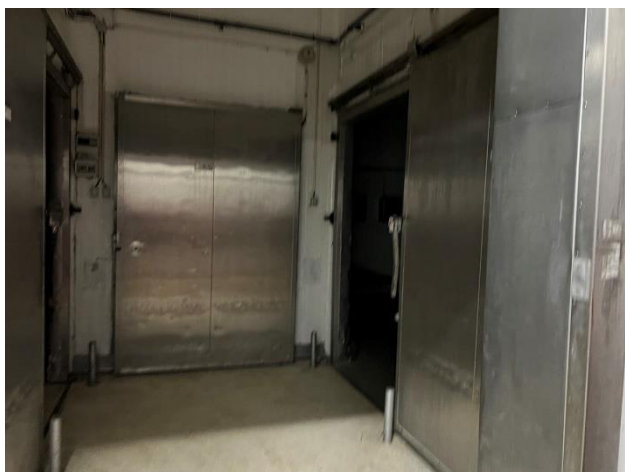
LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: 46

VJEŠTAK:

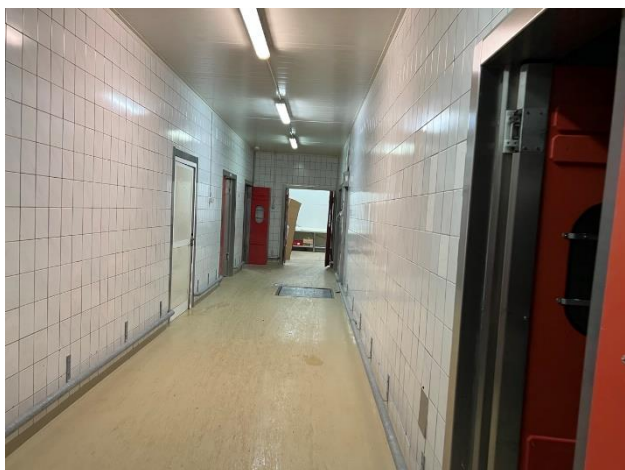
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



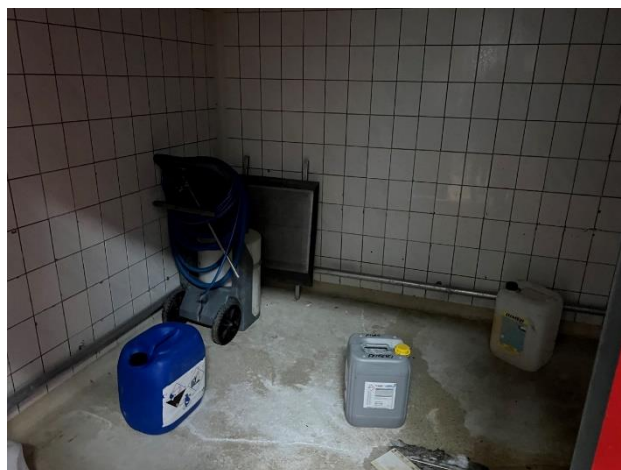
Slika 106



Slika 107



Slika 108



Slika 109



Slika 110



Slika 111



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: lipanj 2023.

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: 47

VJEŠTAK:

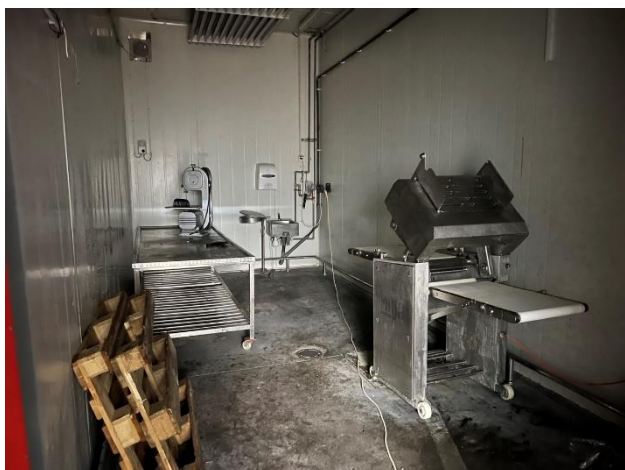
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



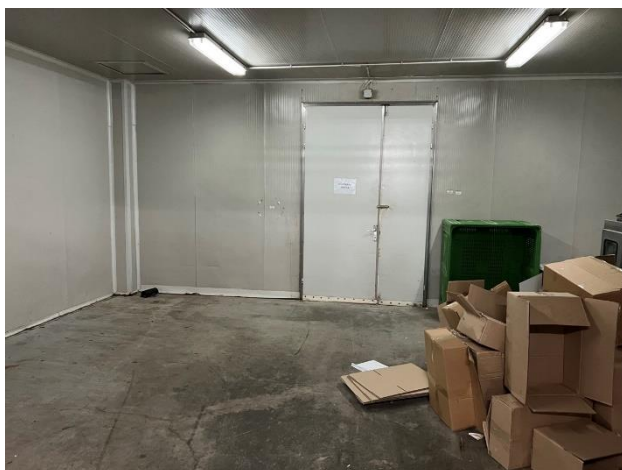
Slika 112



Slika 113



Slika 114



Slika 115



Slika 116



Slika 117



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: **lipanj 2023.**

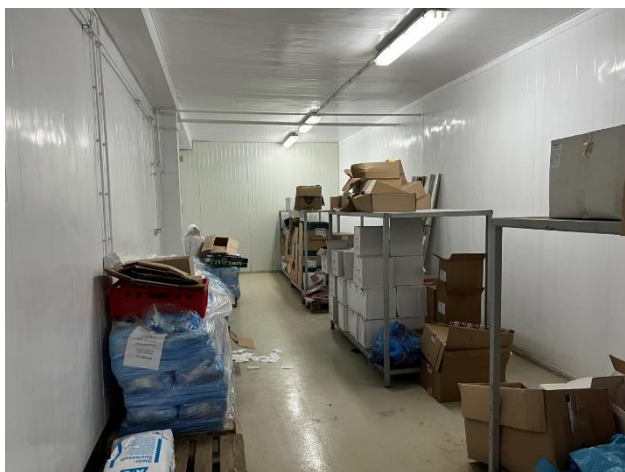
LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: **48**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 118



Slika 119



Slika 120



Slika 121

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA**
POPRAVNIM OBJEKTIMA**k.č. 5/17, k.o. Cubinec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-406/23

Datum: **lipanj 2023.**List: **49****C.4.2. Osnovna obilježja građevina**

Prikaz površina građevina:

Opis - Upravna zgrada	GBP [m ²]	Pov. poda	koeficijent	Površina korisna [m ²]	Volumen [m3]
Hodnik		28,53	1,00	28,53	
Vratar		5,24	1,00	5,24	
Blagavaonica		35,24	1,00	35,24	
Kuhinja		11,83	1,00	11,83	
Veterinar		5,73	1,00	5,73	
Garderoba Ž		19,22	1,00	19,22	
Garderoba M		21,46	1,00	21,46	
WC Ž		2,34	1,00	2,34	
WC M		2,34	1,00	2,34	
Kotlovnica		18,24	1,00	18,24	
Strojarnica		20,94	1,00	20,94	
Stubište		5,60	1,00	5,60	
Pretprostor		17,07	1,00	17,07	
WC Ž		3,20	1,00	3,20	
WC M		3,20	1,00	3,20	
Čajna kuhinja		13,25	1,00	13,25	
Prizemlje	239,04	213,43		213,43	860,55
Ured 1		28,79	1,00	28,79	
Ured 2		25,96	1,00	25,96	
Ured 3		21,91	1,00	21,91	
Ured 4		34,97	1,00	34,97	
Ured 5		28,58	1,00	28,58	
Garderoba		13,50	1,00	13,50	
Praonica		10,35	1,00	10,35	
Arhiva		23,40	1,00	23,40	
Kat	209,96	187,46		187,46	755,84
Sveukupno	449,00	400,89		400,89	1.616,39

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA**
POPRAVNIM OBJEKTIMA**k.č. 5/17, k.o. Cubinec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-406/23

Datum: **lipanj 2023.**List: **50**

Opis - Proizvodnja	GBP [m ²]	Pov. poda	koeffcijent	Površina korisna [m ²]	Volumen [m3]
Ulaz+manipulacijska površina		41,00	0,50	20,50	
Evakuacija ambalaže		6,75	0,50	3,38	
Odmrzavanja		20,42	0,50	10,21	
Exp. Komora (dio komore za uskl.)					
Komora za uskl. svježeg mesa		33,84	0,50	16,92	
Rasjekaonica		55,20	0,50	27,60	
Tampon zona		11,90	0,50	5,95	
Komora za ukладиštenje		22,90	0,50	11,45	
Tunel		11,86	0,50	5,93	
Komora za uskladištenje		43,58	0,50	21,79	
Manipulacijski hodnik		34,75	0,50	17,38	
Salonica i salamurnica		54,35	0,50	27,18	
Reprom. aditivi i začini		9,00	0,50	4,50	
Sanacija procesne opreme		10,50	0,50	5,25	
Priprema sirovine		26,50	0,50	13,25	
Strojna obrada i nadjevanje		66,07	0,50	33,04	
Sekcija za toplinsku obradu i dimljenje		100,15	0,50	50,08	
Skladište ambalaže		16,00	0,50	8,00	
Hlađenje i pakiranje		15,90	0,50	7,95	
Skladište gotovih proizvoda		61,47	0,50	30,74	
Vagar, pakiranje, oprema		26,40	0,50	13,20	
Radionica		20,00	0,50	10,00	
Skladište dograđeno		55,20	0,50	27,60	
Proizvodnja	832,99	743,74		371,87	2.998,76
Sveukupno	832,99	743,74		371,87	2.998,76

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA**
POPRAVNIM OBJEKTIMA**k.č. 5/17, k.o. Cubinec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-406/23

Datum: **lipanj 2023.**List: **51**

Opis - Skladište i ziona	GBP [m ²]	Pov. poda	koeffcijent	Površina korisna [m ²]	Volumen [m3]
Spojnik hodnik		7,20	1,00	7,20	
Manipulacijski hodnik		24,27	1,00	24,27	
Dizalo - teretno		3,24	1,00	3,24	
Skladište		72,80	0,50	36,40	
Ziona		181,18	0,50	90,59	
Spremište 1		11,60	0,50	5,80	
Spremište 2		4,30	0,50	2,15	
Spremište 3		8,10	0,50	4,05	
Strojarnica dizala		7,33	0,50	3,67	
Stubiste		11,20	1,00	11,20	
Manipulacijski hodnik		34,75	1,00	34,75	
Prizemlje	409,89	365,97		223,32	1.475,59
Manipulacijski hodnik		43,40	1,00	43,40	
Ziona 1		97,19	0,50	48,60	
Ziona 2		95,57	0,50	47,79	
Prostorija za dimljenje		12,32	0,50	6,16	
Prostorija za isušivanje		12,32	0,50	6,16	
Strojarnica		23,47	0,50	11,74	
Kat	318,38	284,27		163,84	1.146,18
Sveukupno	728,27	650,24		387,15	2.621,77

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **52**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

Opis - Komora za hlađenje	GBP [m ²]	Pov. poda	koeficijent	Površina korisna [m ²]	Volumen [m3]
Predprostor		22,80	1,00	22,80	
Tunel		22,52	0,50	11,26	
Komora 1		146,00	0,50	73,00	
Komora 2		215,27	0,50	107,64	
Komora 3		215,27	0,50	107,64	
Prostor za rashladne uređaje		123,84	0,50	61,92	
Manipulacijski prostor		83,60	1,00	83,60	
Nadstrešnica		40,00	0,25	10,00	
Komora za hlađenje	973,62	869,30		477,85	3.505,02
Sveukupno	973,62	869,30		477,85	3.505,02

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**

Datum: lipanj 2023.

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: 53

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

Opis - Komore za fermentaciju, skladište i nadstrešnice	GBP [m ²]	Pov. poda	koeficijent	Površina korisna [m ²]	Volumen [m ³]
Gotovi proizvodi		281,66	0,50	140,83	
Sanacija opreme		62,99	0,50	31,50	
Ambalaže		48,62	0,50	24,31	
Skladište vrećica		19,20	0,50	9,60	
Nadstrešnica		70,53	0,25	17,63	
Prizemlje	540,96	483,00		223,87	1.947,46
Komora za fermentaciju 1		60,07	0,50	30,04	
Komora za fermentaciju 2		60,07	0,50	30,04	
Komora za fermentaciju 3		62,12	0,50	31,06	
Komora za fermentaciju 4		62,12	0,50	31,06	
Komora za iznožavanje 1		28,67	0,50	14,34	
Komora za iznožavanje 2		28,67	0,50	14,34	
Manipulativni hodnik		71,78	1,00	71,78	
Kat	418,32	373,50		222,64	1.505,95
Sveukupno	959,28	856,50		446,51	3.453,41

Opis - Pogon za preradu mesa	GBP [m ²]	Pov. poda	koeficijent	Površina korisna [m ²]	Volumen [m ³]
Manipulativni hodnik		11,93	1,00	11,93	
Skladište		26,27	0,50	13,14	
Komora 1		30,16	0,50	15,08	
Komora 2		21,87	0,50	10,94	
Prerada		91,47	0,50	45,74	
Soliona		82,44	0,50	41,22	
Pogon za preradu mesa	295,84	264,14		138,04	1.065,01
Sveukupno	295,84	264,14		138,04	1.065,01

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA**
POPRAVNIM OBJEKTIMA**k.č. 5/17, k.o. Cubinec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-406/23

Datum: **lipanj 2023.**List: **54**

Opis - Proizvodnja i laboratorij	GBP [m ²]	Pov. poda	koeficijent	Površina korisna [m ²]	Volumen [m3]
Ulazni prostor i stubište		15,85	1,00	15,85	
Garderoba Ž		62,99	1,00	62,99	
Garderoba M		48,62	1,00	48,62	
Sanitarni čvor Ž		2,76	1,00	2,76	
Sanitarni čvor M		3,31	1,00	3,31	
Proizvodnja		85,38	0,50	42,69	
Teretno dizalo		4,41	1,00	4,41	
Dezinfekcijska barijera		1,19	1,00	1,19	
Natkriveni ulaz		3,27	0,25	0,82	
Prizemlje	255,11	227,78		182,64	918,41
Predsoblje		7,43	1,00	7,43	
Administracija		4,94	1,00	4,94	
Ured		11,60	1,00	11,60	
Fizikalno-kemijske pretrage		22,54	1,00	22,54	
Pohrana osjetljivih instrumenata		14,47	1,00	14,47	
Praonica posuđa		5,13	1,00	5,13	
Analitičke vage		5,57	1,00	5,57	
Garderoba i sanitarije		11,54	1,00	11,54	
Mikrobiološke pretrage		10,37	1,00	10,37	
Mikroskopiranje		7,33	1,00	7,33	
Mikrobiološke podloge		8,09	1,00	8,09	
Termostatske probe		5,52	1,00	5,52	
Pranje i sterilizacija		5,90	1,00	5,90	
Kat	134,88	120,43		120,43	485,57
Sveukupno	390,00	348,21		303,07	1.403,98

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: **55**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

Opis - Upravni aneks	GBP [m ²]	Pov. poda	koeficijent	Površina korisna [m ²]	Volumen [m ³]
Garderoba i sanitarni blok Ž		49,48	1,00	49,48	
Garderoba i sanitarni blok M		49,48	1,00	49,48	
Kotlovnica		63,75	0,50	31,88	
Prizemlje	182,24	162,71		130,84	656,05
Hodnik		7,43	1,00	7,43	
Ured 1		35,35	1,00	35,35	
Konferencijska sala		82,21	1,00	82,21	
Ured 2		40,98	1,00	40,98	
Kat	185,89	165,97		165,97	669,19
Sveukupno	368,12	328,68		296,81	1.325,24

Opis	Površina zemljišta [m ²]
Građevinsko zemljište - k.č. 5/20, k.o. Cubinec	9.157,00
Ukupno	9.157,00

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **56**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

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

Nekretnine koje ostvaruju investicijski povrat su postale tražene među investitorima. Iako se ne ostvaruje visok godišnji prinos od istih, on je svakako veći nego onaj koji se može dobiti u banci. Višak novca u Hrvatskoj se ulaže u komercijalne nekretnine. Puno lakše i više nego u investicijske fondove i dionice.

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.

No, cijene novogradnje, koje diktiraju stanje na tržištu i starih nekretnina, osjetno su počele rasti i zbog manjka radne snage te povećanja cijene satnice rada, ali i materijala. Potres u Zagrebu u mjesecu ožujku i pandemija Covida dodatno unose pomutnju na ionako nestabilno tržište. Burza nekretnina ističe da „Zagreptčani napuštaju centar grada i traže sve više kuće na periferiji“.

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.

BN Komentar 6.12.2022. ⁶

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

⁶ BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: lipanj 2023.

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: 57

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

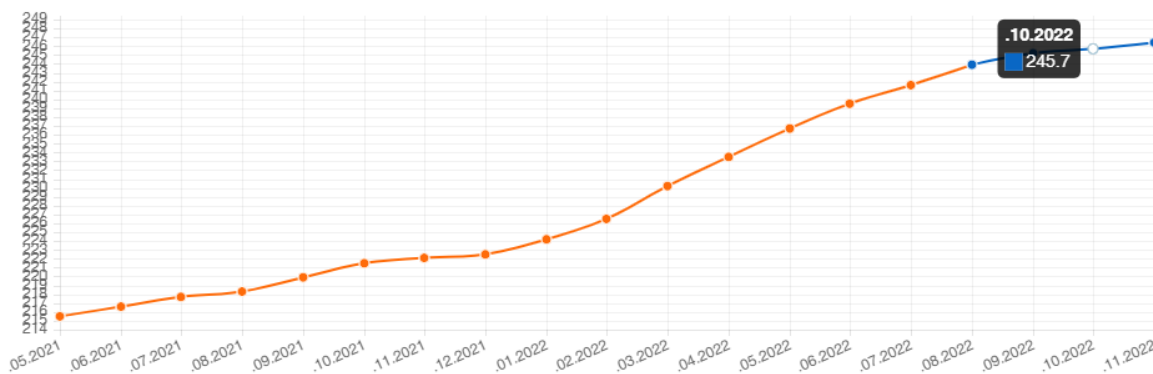
I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN Index

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

BN Index

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



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

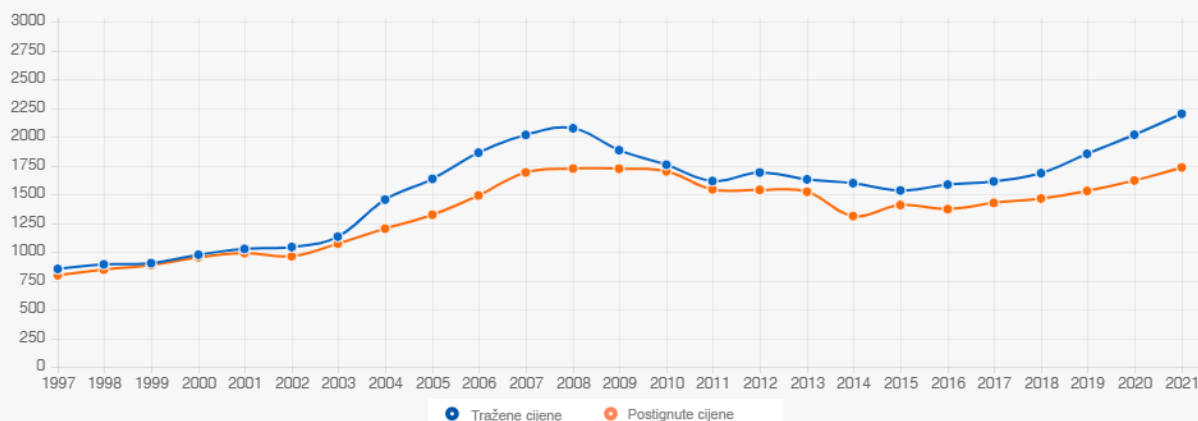
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: lipanj 2023.

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

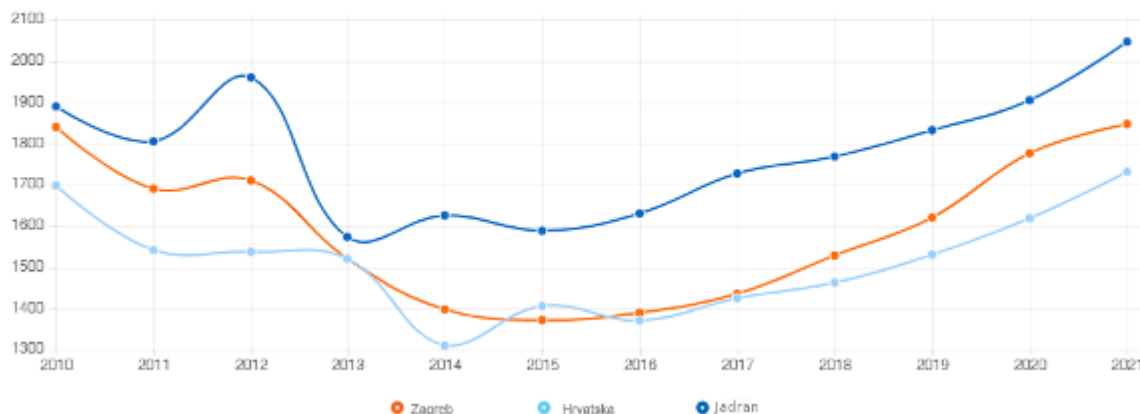
List: 58

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnosti za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

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

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 2

Nije korišten Privremeni izvatak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni;

Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine” broj 107/07, 144/12, 14/14, 32/19).

Izvor podataka br. 4

Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

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

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **59**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao glavna metoda procjene za određivanje vrijednosti zemljišta, dok je za zgrade korištena troškovna metoda.

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/2015) odabrana je poredbena metoda za zemljište, a troškovna za građevine. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustav tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene. S obzirom da nije poznato uređenje niti stanje poredbenih kuća za procjenu građevine je korištena troškovna metoda.

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **60**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE****D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta**

Izvori:

prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

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	1755691	Križevci	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	196,00	2.411,57	Križevci - Mješovito	14.09.22.
2	1667294	Križevci	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	421,00	4.243,68	Križevci - Mješovito 2	20.01.22.
3	1322015	Križevci	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	2.302,00	37.107,54	Križevci - proizvodno poslovna	29.09.20.
4	1303496	Križevci	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	1.292,00	20.729,73	Križevci - ostalo poljoprivredno tlo 2	13.08.20.

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodana građevinska zemljišta.⁷

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁸: 139,65

Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID ZKC	OPIS NEKRETNINE	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	1755691	Građevinsko zemljište	196,00	12,30	139,65	139,65	1,00	12,30
2	1667294	Građevinsko zemljište	421,00	10,08	132,32	139,65	1,06	10,64
3	1322015	Građevinsko zemljište	2302,00	16,12	119,45	139,65	1,17	18,85
4	1303496	Građevinsko zemljište	1292,00	16,04	113,35	139,65	1,23	19,76

⁷ Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

⁸ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr

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

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **61**

VJEŠTAK:

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

Građevinsko zemljište	<i>Procjenjivana nekretnina</i>	<i>Usporedba 1</i>	<i>Usporedba 2</i>	<i>Usporedba 3</i>	<i>Usporedba 4</i>
	Cubinec	1755691	1667294	1322015	1303496
Površina (m2)	9.157,00	196,00	421,00	2.302,00	1.292,00
Cijena po m2 [€]		12,30	10,64	18,85	19,76
Indikator vrijednosti - €/m2	15,39	12,30	10,64	18,85	19,76
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-3,09	-4,75	3,46	4,38
Odstupanje od prosjeka u postotku:		-20%	-31%	22%	28%
Kvadrat odstupanja:		9,53	22,54	11,97	19,14
Standardno odstupanje:	3,97	26%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	7,95	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Tržišna vrijednost:

Građ. zemljište k.č.5/17	9157,00 * 15,39 =	140.894,40 €
--------------------------	-------------------	--------------



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: **62**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

D.5.2. Izračun vrijednosti zgrade troškovnom metodom

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

$$NTG = Jc \times In \times P$$

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

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

No, bez obzira na statističku cijenu, u ovom će elaboratu biti korišteni podaci Hrvatske komore arhitekata, uz primjenu koeficijenata korekcije za međuvremensko izjednačenje, zbog poremećaja tržišta u odnosu na vrijeme iskazivanja podataka. Iako se u zgradama obavlja poslovna djelatnost, njezina vrijednost će također biti izračunata troškovnom metodom jer se radi o klasičnom tipu gradnje koji je inače jednak stambenim objektima/obiteljskim kućama (sa izuzećem radova koji u jednom dijelu nisu izvođeni jer nisu potrebni s obzirom na djelatnost koja se u prostoru obavlja).

U ovom procjembenom elaboratu predmet procjene su svi objekti na predmetnoj lokaciji i to upravna zgrada, klaonica, pogon za preradu mesa, skladište, garaže i obori dok se kolna vaga nije posebno procjenjivala zbog zanemarivog utjecaja na cjelokupnu vrijednost procjene te njezina vrijednost ne utječe na konačnu vrijednost procjene.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: lipanj 2023.

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: 63

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Posredni udio grupe troškova 2. razine utrošakima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje strukovne škole		Vrtići		Sportske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće		Stambeni nizovi		Višestambene zgrade		Dorovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski objekti				
	ukupno	€/m²	ukupno	€/m²	ukupno	€/m²	ukupno	€/m²	ukupno	€/m²	ukupno	€/m²	ukupno	€/m²	ukupno	€/m²	ukupno	€/m²	ukupno	€/m²	ukupno	€/m²	ukupno	€/m²			
Vrsta zgrada	Grupa troškova 2. razina																										
	300 Zgrada - građevinska konstrukcija																										
	310	Gradovna jama	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,2	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,8	3,3	2,3	3,4	2,8	
	320	Temeljotop	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,8	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7	
	330	Vertikalni zidovi	33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4	
	340	Unutarnji zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,8	
	350	Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	16,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3	
	360	Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,8	
	370	Građevinske upravnice	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-	
	380	Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,8	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,3	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0	
Ukupno		100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	68,2	100,0	75,2		
400 Instalacije																											
	410	Otvoriti, vodovod, plin	15,2	3,8	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,8	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2	
	420	Grijanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2	
	430	Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,1	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2	
	440	Jaka struja	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3	
	450	Telekomunikacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,8	2,9	0,9	4,4	1,1	
	460	Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,8	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,8	
	470	Posredna potrošnja za korištenje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,8
	480	Automatska zgrade	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2	
	490	Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	0,2	0,1	0,4	0,1	-	-	
Ukupno		100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8		
Hrvatska																											
	Troškovi gradnje kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a)		kn	€/m²	kn	€/m²	kn	€/m²	kn	€/m²	kn	€/m²	kn	€/m²	kn	€/m²	kn	€/m²	kn	€/m²	kn	€/m²	kn	€/m²	kn	€/m²	
	od	4100	600	1000	700	4100	600	4900	600	5100	600	5300	700	3000	400	3100	410	3000	400	3900	500	5300	700	3900	500		
	srednji	5.800	773	6.500	867	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.450	460	3.750	500	4.550	607	6300	840	3400	453		
do	8100	1000	7500	1000	7200	900	7500	1000	7300	910	7600	1000	3400	400	3800	500	4800	600	5300	700	6800	1000	3700	500			

7,5 1607,00 kn, kvadrat 2016

10,00

Tažica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.
Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna ukupnih troškova u ravni fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Prijemnik Zlatko Hrdok

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA**
POPRAVNIM OBJEKTIMA**k.č. 5/17, k.o. Cubinec**
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-406/23

Datum: **lipanj 2023.**List: **64****UPRAVNA ZGRADA****TEČAJ:**

EUR	HRK
1,00 €	7,53 kn

KOMUNALNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	1.616,39 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	1,33 € /m ³	ili 10,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	2.145,32 €	16.163,88 kn

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	1.616,39 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,67 € /m ³	ili 5,03 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	1.079,09 €	8.130,43 kn

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		15,00 € /m ²	ili 113,02 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		6.013,35 €	45.307,59 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		9.237,76 €	69.601,90 kn

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		20,00 € /m ² NKP	ili 150,69 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		8.017,80 €	60.410,11 kn

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi		5,00 € /m ² NKP	ili 37,67 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:		2.004,45 €	15.102,53 kn
sveukupna vrijednost:		19.260,01 €	145.114,55 kn

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	400,89 m²	
troškovi građenja i opremanja		993,00 € /m ² NKP	ili 7.481,76 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		398.083,77 €	2.999.362,17 kn

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2023 godina	
GODINA IZGRADNJE:	1994 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	29 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	80 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	51 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	2	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	2	
C stanje zgrade	2	
Odabrani FK	2	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,36	36%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	49,6 godina	50 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OVK)	30 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,38	38%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR	HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	149.281,41 €	1.124.760,81 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	248.802,36 €	1.874.601,35 kn
zaokruženo:	248.800,00 €	1.874.583,60 kn

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	268.060,00 €	2.019.698,07 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:	668,66 € /m²	5.038,04 kn /m²

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA**
POPRAVNIM OBJEKTIMA**k.č. 5/17, k.o. Cubinec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-406/23

Datum: **lipanj 2023.**List: **65**

PROIZVODNJA				TEČAJ:	
				EUR	HRK
				1,00 €	7,53 kn
KOMUNALNI DOPRINOS					
Bruto volumen		Bv =	2.998,76 m ³		
Jedinična cijena komunalnog doprinosa		Jckd =	1,33 € /m ³	ili	10,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:		Vkd =	3.980,04 €		29.987,60 kn
VODNI DOPRINOS					
Bruto volumen		Bv =	2.998,76 m ³		
Jedinična cijena vodnog doprinosa		Jckd =	0,12 € /m ³	ili	0,90 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:		Vkd =	358,20 €		2.698,88 kn
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA					
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu			15,00 € /m ²	ili	113,02 kn /m ²
Vrijednost priključaka:			5.578,05 €		42.027,82 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):			9.916,29 €		74.714,30 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO					
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga			20,00 € /m ² NKP	ili	150,69 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:			7.437,40 €		56.037,09 kn
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)					
ostali troškovi			5,00 € /m ² NKP	ili	37,67 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:			1.859,35 €		14.009,27 kn
sveukupna vrijednost:			19.213,04 €		144.760,66 kn
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE					
OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)		P _{NKP} =	371,87 m ²		
troškovi građenja i opremanja			700,00 € /m ² NKP	ili	5.274,15 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE			260.309,00 €		1.961.298,16 kn
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI					
GODINA PROCJENE:			2023 godina		
GODINA IZGRADNJE:			1994 godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):			29 godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)			60 godina		Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja			31 godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)					
A lokacija / tržište			2		Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito			2		
C stanje zgrade			2		
Odabrani FK			2		
Rs relativna starost (G/OVK)			0,48	48%	
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade			34,2 godina	34	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)			26 godina		
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)			0,43	43%	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:					
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja			EUR		HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje			112.800,57 €		849.895,87 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:			147.508,43 €		1.111.402,29 kn
zaokruženo:			147.500,00 €		1.111.338,75 kn
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:					
ukupna vrijednost (zaokruženo):			166.713,00 €		1.256.099,10 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:			448,31 € /m ²		3.377,79 kn /m ²

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA**
POPRAVNIM OBJEKTIMA**k.č. 5/17, k.o. Cubinec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-406/23

Datum: **lipanj 2023.**List: **66****SKLADIŠTE I ZRIONA**

TEČAJ:

EUR	HRK
1,00 €	7,53 kn

KOMUNALNI DOPRINOS				
Bruto volumen	Bv =	2.621,77 m ³		
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jcd =	1,33 € /m ³	ili	10,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	3.479,68 €		26.217,68 kn
VODNI DOPRINOS				
Bruto volumen	Bv =	2.621,77 m ³		
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jcd =	0,12 € /m ³	ili	0,90 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	313,17 €		2.359,59 kn

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA				
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		15,00 € /m ²	ili	113,02 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		5.807,25 €		43.754,73 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		9.600,11 €		72.331,99 kn

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO				
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		20,00 € /m ² NKP	ili	150,69 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		7.743,00 €		58.339,63 kn

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)				
ostali troškovi		5,00 € /m ² NKP	ili	37,67 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:		1.935,75 €		14.584,91 kn
sveukupna vrijednost:		19.278,86 €		145.256,53 kn

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE				
OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	387,15 m²		
troškovi građenja i opremanja		700,00 € /m ² NKP	ili	5.274,15 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		271.005,00 €		2.041.887,17 kn

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI				
GODINA PROCJENE:		2023 godina		
GODINA IZGRADNJE:		1998 godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):		25 godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)		60 godina		Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja		35 godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)				
A lokacija / tržište		2		Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito		2		
C stanje zgrade		2		
Odabrani FK		2		
Rs relativna starost (G/OVK)		0,42	42%	
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		36 godina	36	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		24 godina		
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)		0,40	40%	

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:				
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja		EUR		HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje		108.402,00 €		816.754,87 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:		162.603,00 €		1.225.132,30 kn
zaokruženo:		162.600,00 €		1.225.109,70 kn

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			
ukupna vrijednost (zaokruženo):	181.879,00 €		1.370.367,33 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:	469,79 € /m²		3.539,63 kn /m²

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA**
POPRAVNIM OBJEKTIMA**k.č. 5/17, k.o. Cubinec**
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-406/23

Datum: **lipanj 2023.**List: **67****KOMORA ZA HLAĐENJE**

TEČAJ:

EUR
1,00 € HRK
7,53 kn

KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	3.505,02 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jcd =	1,33 € /m ³	ili 10,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	4.651,96 €	35.050,18 kn
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	3.505,02 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jcd =	0,12 € /m ³	ili 0,90 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	418,68 €	3.154,52 kn

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		15,00 € /m ²	ili 113,02 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		7.167,75 €	54.005,41 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		12.238,38 €	92.210,10 kn

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		20,00 € /m ² NKP	ili 150,69 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		9.557,00 €	72.007,22 kn

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)			
ostali troškovi		5,00 € /m ² NKP	ili 37,67 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:		2.389,25 €	18.001,80 kn
sveukupna vrijednost:		24.184,63 €	182.219,12 kn

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE			
OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	477,85 m²	
troškovi građenja i opremanja		700,00 € /m ² NKP	ili 5.274,15 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		334.495,00 €	2.520.252,58 kn

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:	2023 godina		
GODINA IZGRADNJE:	2002 godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	21 godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina		Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	39 godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište	2		Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	2		
C stanje zgrade	2		
Odabrani FK	2		
Rs relativna starost (G/OVK)	0,35	35%	
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	37,2 godina	37	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	23 godina		
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,38	38%	

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR		HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	128.223,08 €		966.096,82 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	206.271,92 €		1.554.155,76 kn
zaokruženo:	206.300,00 €		1.554.367,35 kn

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			
ukupna vrijednost (zaokruženo):	230.485,00 €		1.736.589,23 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:	482,34 € /m²		3.634,17 kn /m²

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA**
POPRAVNIM OBJEKTIMA**k.č. 5/17, k.o. Cubinec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-406/23

Datum: **lipanj 2023.**List: **68****KOMORE ZA FERMENTACIJU, SKLADIŠTE I NADSTREŠNICA**

TEČAJ:

EUR

1,00 €

HRK

7,53 kn

KOMUNALNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	3.453,41 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jcd =	1,33 €/m ³	ili 10,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	4.583,46 €	34.534,08 kn

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	3.453,41 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jcd =	0,12 €/m ³	ili 0,90 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	412,51 €	3.108,07 kn

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		15,00 €/m ²	ili 113,02 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		6.697,61 €	50.463,16 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		11.693,58 €	88.105,31 kn

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		20,00 €/m ² NKP	ili 150,69 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		8.930,15 €	67.284,22 kn

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi		5,00 €/m ² NKP	ili 37,67 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:		2.232,54 €	16.821,05 kn
sveukupna vrijednost:		22.856,27 €	172.210,58 kn

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	446,51 m²	
troškovi građenja i opremanja		700,00 €/m ² NKP	ili 5.274,15 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		312.555,25 €	2.354.947,53 kn

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2023 godina	
GODINA IZGRADNJE:	2003 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	20 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	40 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	2	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	2	
C stanje zgrade	2	
Odabrani FK	2	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,33	33%
OOVK predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	37,2 godina	37 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	23 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,38	38%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR	HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	119.812,85 €	902.729,89 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	192.742,40 €	1.452.217,64 kn
zaokruženo:	192.700,00 €	1.451.898,15 kn

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	215.556,00 €	1.624.106,68 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:	482,76 € /m²	3.637,36 kn /m²

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA**
POPRAVNIM OBJEKTIMA**k.č. 5/17, k.o. Cubinec****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-406/23

Datum: **lipanj 2023.**List: **69****POGON ZA PRERADU MESA**

TEČAJ:

EUR
1,00 €
HRK
7,53 kn**KOMUNALNI DOPRINOS**

Bruto volumen	Bv =	1.065,01 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jcd =	1,33 € /m ³	ili 10,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	1.413,51 €	10.650,12 kn

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	1.065,01 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jcd =	0,12 € /m ³	ili 0,90 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	127,22 €	958,51 kn

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		15,00 € /m ²	ili 113,02 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		2.070,53 €	15.600,37 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		3.611,26 €	27.209,01 kn

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		20,00 € /m ² NKP	ili 150,69 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		2.760,70 €	20.800,49 kn

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi		5,00 € /m ² NKP	ili 37,67 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:		690,18 €	5.200,12 kn
sveukupna vrijednost:		7.062,13 €	53.209,62 kn

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	138,04 m²	
troškovi građenja i opremanja		700,00 € /m ² NKP	ili 5.274,15 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		96.624,50 €	728.017,30 kn

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2023 godina	
GODINA IZGRADNJE:	2003 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	20 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	40 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)		
A lokacija / tržište	2	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	2	
C stanje zgrade	2	
Odabrani FK	2	
Rs relativna starost (G/OVK)	0,33	33%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	37,2 godina	37 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OVK)	23 godina	
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,38	38%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR	HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	37.039,39 €	279.073,30 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	59.585,11 €	448.944,00 kn
zaokruženo:	59.600,00 €	449.056,20 kn

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	66.662,00 €	502.264,84 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:	482,94 € /m²	3.638,68 kn /m²

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **70**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**PROIZVODNJA I LABORATORIJ****TEČAJ:****EUR****HRK****1,00 €****7,53 kn****KOMUNALNI DOPRINOS**

Bruto volumen	Bv =	1.403,98 m ³		
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	1,33 €/m ³	ili	10,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	1.863,41 €		14.039,83 kn

VODNI DOPRINOS

Bruto volumen	Bv =	1.403,98 m ³		
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	0,67 €/m ³	ili	5,03 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	937,29 €		7.062,03 kn

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		15,00 €/m ²	ili	113,02 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		4.546,01 €		34.251,93 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		7.346,71 €		55.353,79 kn

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		20,00 €/m ² NKP	ili	150,69 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		6.061,35 €		45.669,24 kn

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

ostali troškovi		5,00 €/m ² NKP	ili	37,67 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:		1.515,34 €		11.417,31 kn
sveukupna vrijednost:		14.923,40 €		112.440,34 kn

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	303,07 m ²		
troškovi građenja i opremanja		993,00 €/m ² NKP	ili	7.481,76 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		300.946,03 €		2.267.477,84 kn

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:	2023 godina			
GODINA IZGRADNJE:	2006 godina			
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	17 godina			
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	80 godina			Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	63 godina			
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)				
A lokacija / tržište	2			Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	2			
C stanje zgrade	2			
Odabrani FK	2			
Rs relativna starost (G/OVK)	0,21	21%		
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	54,4 godina	54		Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	26 godina			
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)	0,33	33%		

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja	EUR	HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje	97.807,46 €	736.930,30 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	203.138,57 €	1.530.547,54 kn
zaokruženo:	203.100,00 €	1.530.256,95 kn

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

ukupna vrijednost (zaokruženo):	218.023,00 €	1.642.694,29 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:	719,39 € /m²	5.420,23 kn /m²

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **71**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

UPRAVNI ANEKS				TEČAJ:	
				EUR	HRK
				1,00 €	7,53 kn
KOMUNALNI DOPRINOS					
Bruto volumen		Bv =	1.325,24 m ³		
Jedinična cijena komunalnog doprinosa		Jckd =	1,33 €/m ³	ili	10,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:		Vkd =	1.758,89 €		13.252,38 kn
VODNI DOPRINOS					
Bruto volumen		Bv =	1.325,24 m ³		
Jedinična cijena vodnog doprinosa		Jckd =	0,67 €/m ³	ili	5,03 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:		Vkd =	884,72 €		6.665,95 kn
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA					
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu			15,00 €/m ²	ili	113,02 kn /m ²
Vrijednost priključaka:			4.452,08 €		33.544,16 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):			7.095,69 €		53.462,48 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO					
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga			20,00 €/m ² NKP	ili	150,69 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:			5.936,10 €		44.725,55 kn
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)					
ostali troškovi			5,00 €/m ² NKP	ili	37,67 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:			1.484,03 €		11.181,39 kn
sveukupna vrijednost:			14.515,82 €		109.369,41 kn
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE					
OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)		P _{NKP} =	296,81 m ²		
troškovi građenja i opremanja			993,00 €/m ² NKP	ili	7.481,76 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE			294.727,37 €		2.220.623,33 kn
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI					
GODINA PROCJENE:			2023 godina		
GODINA IZGRADNJE:			2008 godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):			15 godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)			80 godina		Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja			65 godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)					
A lokacija / tržište			2		Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito			2		
C stanje zgrade			2		
Odabrani FK			2		
Rs relativna starost (G/OVK)			0,19	19%	
OOVK predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja zgrade			54,4 godina	54	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)			26 godina		
Linearno umanjenje vrijednosti (Gz/OVK)			0,33	33%	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:					
Umanjenje NGV postotkom umanjenja troškova građenja			EUR		HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenje			95.786,39 €		721.702,58 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:			198.940,97 €		1.498.920,75 kn
zaokruženo:			198.900,00 €		1.498.612,05 kn
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:					
ukupna vrijednost (zaokruženo):			213.416,00 €		1.607.982,85 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:			719,04 € /m ²		5.417,64 kn /m ²

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **72**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

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

Metoda procjene		iznos [€]
troškovna metoda - Upravni aneks		268.060,00 €
troškovna metoda - Proizvodnja		166.713,00 €
troškovna metoda - Skladište i zriona		181.879,00 €
troškovna metoda - Komora za hlađenje		230.485,00 €
troškovna metoda - Komore za fermentaciju, skladište i nadstrešnice		215.556,00 €
troškovna metoda - Pogon za preradu mesa		66.662,00 €
troškovna metoda - Proizvodnja i laboratorij		218.023,00 €
troškovna metoda - Upravni aneks		213.416,00 €
poredbena metoda - građevinsko zemljište		141.000,00 €
	procijenjena vrijednost:	1.701.794,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	1.701.794,00 € tj. 603,01 €/m² ili 12.822.167,00 kn tj. 4.543,36 kn/m²	

Rekapitulacija – tržišna vrijednost nekretnine

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 **1.700.000,00 €** što u kunama izračunato prema fiksnom tečaju konverzije (1 € = 7,53450 kn) iznosi 12.808.650,00 kn.

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA

Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. Cubinec

List: **73**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu na k.č. 5/17, k.o. Cubinec utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 10. ožujka 2023. godine s ukupnom vrijednošću od

1.700.000,00 €
(12.808.650,00 kn)

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) i to poredbenom metodom za zemljište na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine, a troškovnom metodom za građevinu. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno zemljišta kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

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



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

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

**PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMA**Datum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **74**

VJEŠTAK:

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 nevažeće.

G. IZJAVA VJEŠTAKA

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

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

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

TD: P-406/23

PREDMET PROCJENE:

PROIZVODNJA I POGON ZA PRERADU MESA SA
POPRAVNIM OBJEKTIMADatum: **lipanj 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/17, k.o. CubinecList: **75**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**H. SAŽETAK**

SAŽETAK		
Naručitelj procjene:	VIKIKING USLUGE D.O.O. U STEČAJU, ČAKOVEČKA 2, STRAHONINEC 40000 ČAKOVEC OIB: 61181317399	
Adresa nekretnine:	k.č. 5/17 k.o. Cubinec	
Tip nekretnine:	Industrijske nekretnine (proizvodnja)	
Namjena nekretnine:	Poslovna	
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	2050
	poduložak:	-
	zk. čestica, br.:	5/17
	katastarska općina:	Cubinec
Katastar	posjedovni list, br:	1539
	k. čestica, br.:	5/17
	katastarska općina:	Cubinec
Katnost:		Pr + 1
Površina zemljišta iz ZK [m ²]:		9.157,00
Neto korisna površina zgrade [m ²]:		2.822,18
Legalitet zgrade:		DA
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastra		DA
Tvrтка procjenitelja:		QUADRIGA PROJEKT d.o.o.
Procjenitelj:		Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
Tržišna vrijednost nekretnine:		1.700.000,00 € 12.808.650,00 kn