



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-404/23

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: **VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju**

Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

OIB: 61181317399

PREDMET PROCJENE: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA: k.č. 1244, k.o. Reka

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

400,00 €

(2.800,00 kn)

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 31 stranice s prilogima. Izrađen je u dva primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

DIREKTOR:

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, ožujak 2023. godine



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

Dr. J. Dobriće 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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 2

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 BZP-a – Neslužbena kopija
 - IZVADAK IZ KATASTARKOG PLANA – Neslužbena kopija
 - Fotodokumentacija

B. OPĆI PODACI

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

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

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

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA
- D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI
- D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
- 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
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 3

A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080864740

OIB:

68848337483

EUID:

HRSR.080864740

TVRTKA:

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

SJEDIŠTE/ADRESA:

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

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 4 info@quadriga-projekt.hr

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

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

Israđeno: 2023-01-30 23:12:22
Podaci od: 2023-01-30

D004
Stranica: 1 od 5

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAČ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 4



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA**PREDMET POSLOVANJA:**

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu |
| 1 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude |
| 1 | * | - prijevosi 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, glasbenih djela i glasbenih rukopisa, karata i atlasa, plakata, igraćih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari, putem knjigotiska, ofseta, fotografske, fleksografije, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva, strojeva za umnožavanje, računalnih pisača, fotokopiranja i termokopiranja |
| 1 | * | - gospodarenje šumama |
| 1 | * | - proizvodnja šumskog reprodukcijanskog materijala |
| 1 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz bošićnih drvaca |
| 1 | * | - stavljanje na tržište šumskog reprodukcijanskog materijala |
| 1 | * | - djelatnost maloprodaje, veleprodaje, usgoja, prerade i/ili skladištenja ribe i drugih morskih organizama |
| 1 | * | - djelatnost usgoja 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 vatrootpornih proizvoda |
| 1 | * | - proizvodnja proizvoda od gline za građevinarstvo |
| 1 | * | - proizvodnja cementa, vapna i gipsa |

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 5



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.01.2023

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, israda 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 reprodukcijškog 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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 6

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 30.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 - direktor
- 1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.684,46 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	Nasiv 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
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 7



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.01.2023

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 /	28.04.2022	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: 00jJp-KgBil-zglg0-reybW-Deiif
Kontrolni broj: 9pE2D-FJbcW-7XzMz-KjnGf

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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 8

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. grad., 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. grad., 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
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 9

2

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

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

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

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



Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

O tome obavijest:

1. Tomislav Radman
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 10

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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 11

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 zaključnu policu od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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

Predsjednik suda
Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

O tome obavijest:

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 12

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

➤ **IZVADAK IZ BZP-a** – Neslužbena kopija, stanje na dan 24. ožujka 2023. godine



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KOPRIVNICA
Stanje na dan: 24.03.2023. 15:26

Katastarska općina: 314501, REKA

Broj ZK uložka: 1946

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7989/2020
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1244	28	ULICA FRANA GALOVIĆA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, ULICA FRANA GALOVIĆA	340 319 21	
			UKUPNO:	340	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	VIKIKING USLUGE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 61181317399, ČAKOVEČKA 2, STRAHONINEC 40000 ČAKOVEC	
2.1	Zaprimljeno 24.09.2020.g. pod brojem Z-7543/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Wolendro d.o.o. za trgovinu i usluge OIB: 06266754273, Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 10 za uknjižbu prava vlasništva na nekretninama u A.	na 2 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 10.07.2019.g. pod brojem Z-6119/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL.BROJ 17 OVR-121/2019-2 10.07.2019, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja u iznosu od 987.675,83 kn (glavnica 980.203,50 kn i kamate 7.472,33 kn) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnog duga po kamatnoj stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem za tri postotna poena prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, a koje teku od 31. svibnja 2019. pa do isplate, kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu do 9.880,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama po kamatnoj stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem za tri postotna poena prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, koje teku od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, sve za korist:	987.675,83 KN	Sporadni uložak

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 13

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 314501, REKA

Broj ZK uložka: 1946

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487		
1.2	Zaprimljeno 10.07.2019.g. pod brojem Z-6119/2019		na 1.1
	ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2578 k.o REKA		
1.3	Zaprimljeno 10.07.2019.g. pod brojem Z-6119/2019		na 1.1
	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba određena (čl. 259 st. 2. OZ-a.).		
2.			
2.1	Zaprimljeno 24.09.2020.g. pod brojem Z-7545/2020		
	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Wolendro d.o.o. za trgovinu i usluge OIB:06266754273, Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 10 za uknjižbu prava zaloga na nekretninama u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.03.2023.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 14

IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija, stanje na dan 24. ožujka 2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KOPRIVNICA

Stanje na dan: 24.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. REKA
k.č.br.: 1244

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: **ožujak 2023.**

List: **15**

Fotodokumentacija





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 16

B. OPĆI PODACI

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

Opći podaci o nekretnini:

Prema zahtjevu Naručitelja bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište. Nekretnina se nalazi u naselju Reka, ukupne površine 340 m², upisane u ZK uložak 1946 kao k.č.br. 1244, k.o. Reka.

Zemljišni odjel Suda						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina / m ² /		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
1244	1946	-	Reka	DVORIŠTE	340,00		1244	Reka	1946
UKUPNO:					340,00				

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.

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: **ožujak 2023.**List: **17**

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 prema opisu u B.1.

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- IZVADAK IZ BZP-a – Neslužbena kopija, stanje na dan 24. ožujka 2023. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija, stanje na dan 24. ožujka 2023. godine

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

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

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Nalazi se u naselju Reka koje je prigradsko naselje grada Koprivnice. Do parcele je izvedena sva infrastruktura.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Nekretnina je u naravi građevinsko zemljište upisano u ZK uložak 1946 kao k.č.br. 1244, k.o. Reka, ukupne površine 340 m². Zemljište ima oblik trokuta. Teren je ravan.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

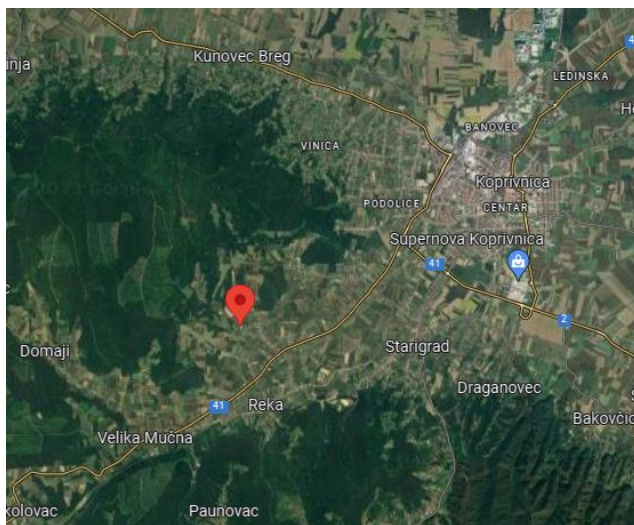
VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

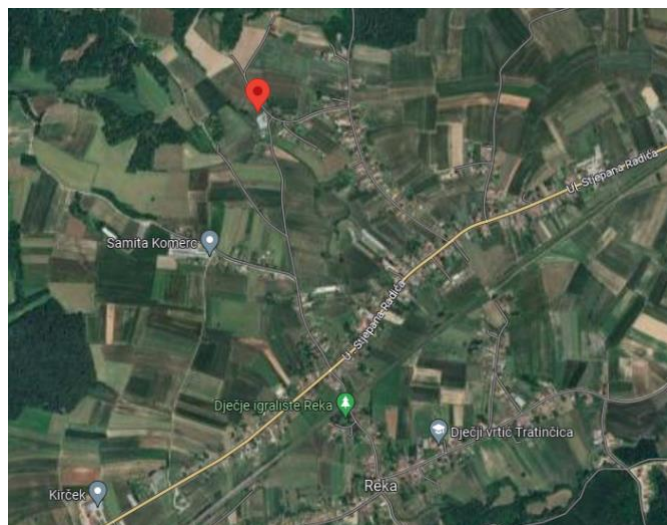
TD: P-404/23

Datum: **ožujak 2023.**

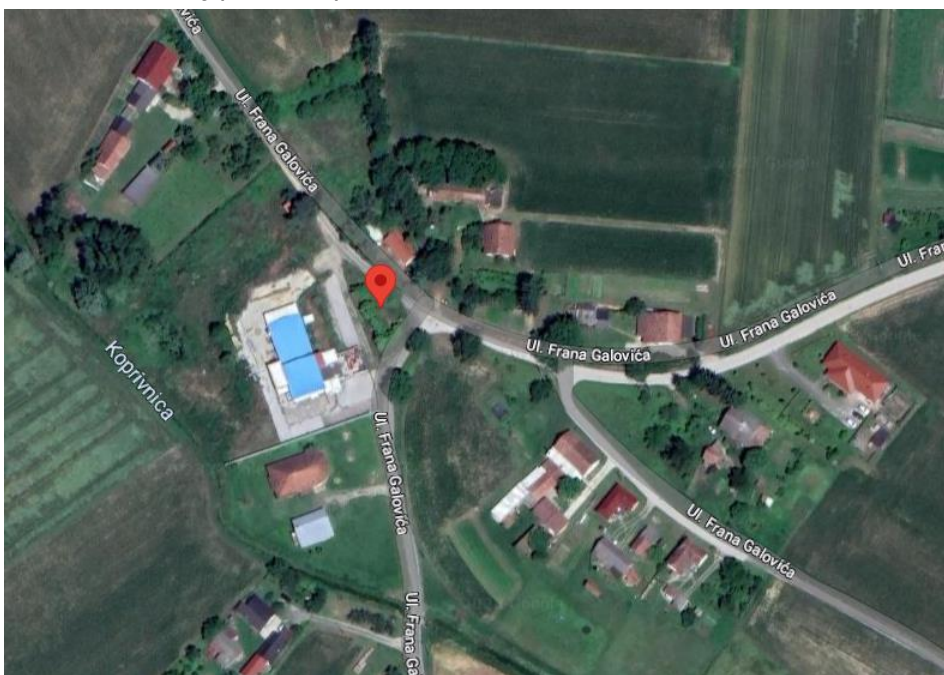
List: **18**



Slika 1.: Položaj prema Koprivnici¹



Slika 2.: Položaj unutar naselja Reka²



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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: **ožujak 2023.**

List: **19**

Izvadak iz PP⁴ uređenja Grada Koprivnice za predmetnu lokaciju – stambena 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 Prostornog plana uređenja Grada Koprivnice – izmjene i dopune 2015. (Glasnik Grada Koprivnice 3/15)



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: **ožujak 2023.**

List: **20**

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

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ broj 68/20)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine“ broj 93/17)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr
- Prostorni plan uređenja Grada Koprivnice
- <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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 21

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 BZP-a – Neslužbena kopija, stanje na dan 24. ožujka 2023. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija, stanje na dan 24. ožujka 2023. godine

Zatečeno stanje:

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

Okoliš i buka:

Nema utjecaja.

Stanje nekretnine:

Zemljište ima oblik trokuta. Teren je ravan.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Reka je prigradsko naselje grada Koprivnice. Leži u Riječkom polju, uz rječicu Koprivnicu, na pruzi Zagreb-Koprivnica. U naselju živi 1.713 stanovnika (prema popisu iz 2001.god.). U naselju se nalazi područna škola (od 1. do 4. razreda) i dječji vrtić.⁵

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Naselje Reka nalazi se 5 km jugozapadno od grada Koprivnice.

⁵ [https://bs.wikipedia.org/wiki/Reka_\(Koprivnica\)](https://bs.wikipedia.org/wiki/Reka_(Koprivnica))



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 22

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 „Zagrepcani 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 06.12.2022. 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 drugom 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



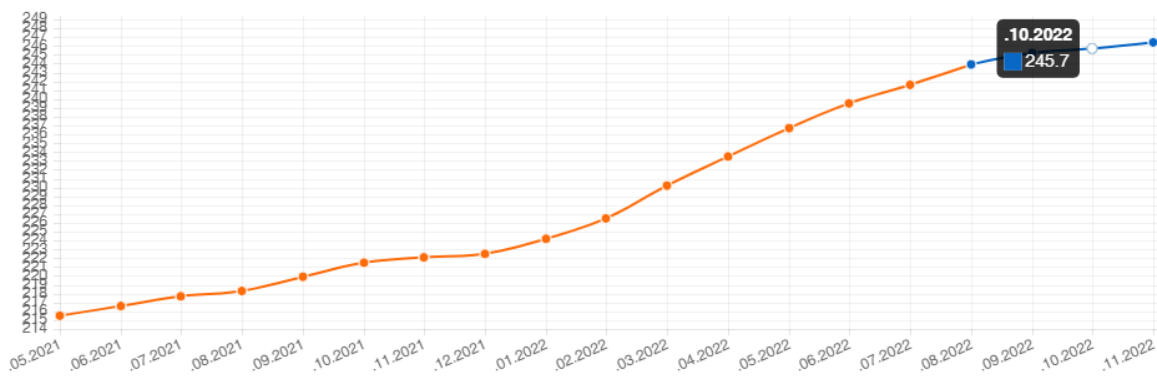
I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti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

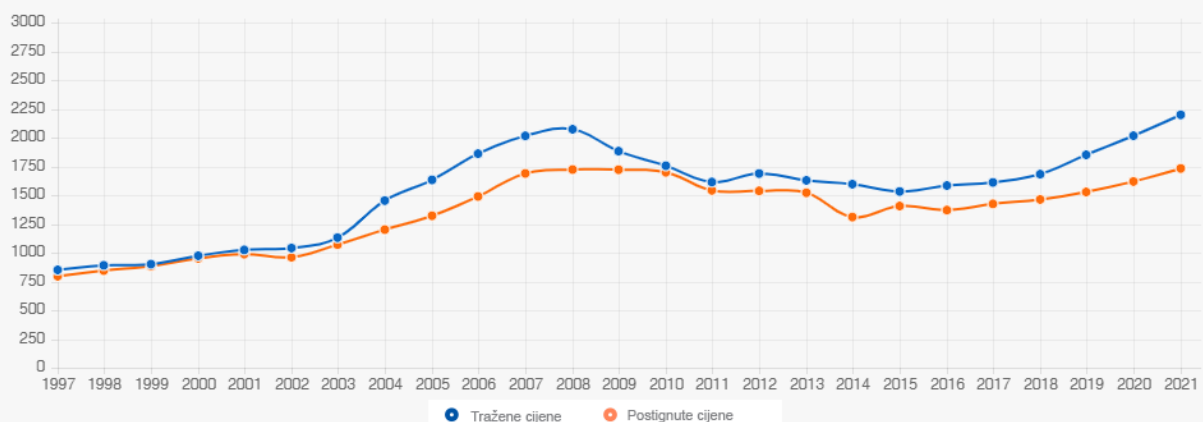
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

Tražene i postignute cijene

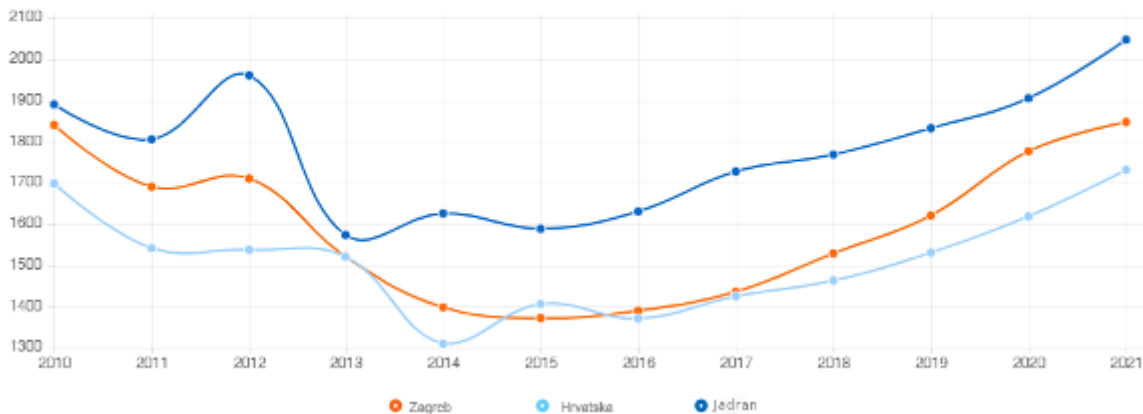
Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.





Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina 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 izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.;

Izvor podataka br. 3

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

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao glavna metoda procjene za određivanje vrijednosti zemljišta.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: **ožujak 2023.**

List: **25**

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

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

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ broj 78/2015, odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnina. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su 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.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 26

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti 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	1445149	Reka	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	3.699,00	4.000,00	Domaja - naselje	18.05.21.
2	1817883	Reka	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	3.880,00	4.000,00	Reka - Naselje	01.02.23.
3	1840763	Reka	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	5.144,00	5.000,00	Koprivnica - P i Š zemljište	29.11.22.
4	1394796	Reka	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	989,00	994,83	Reka - Naselje	15.12.20.

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodana građevinska zemljišta⁷

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁸: 139,65

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

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 27

Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID ZKC	OPIS NEKRENTINE	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (€/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	1445149	Građevinsko zemljište	3699,00	1,08	122,17	139,65	1,14	1,23
2	1817883	Građevinsko zemljište	3880,00	1,03	139,65	139,65	1,00	1,03
3	1840763	Građevinsko zemljište	5144,00	0,97	139,65	139,65	1,00	0,97
4	1394796	Građevinsko zemljište	989,00	1,01	119,45	139,65	1,17	1,18

Statistička obrada i izračun:

Građevinsko zemljište	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Reka	1445149	1817883	1840763	1394796
Površina (m²)	340,00	3.699,00	3.880,00	5.144,00	989,00
Cijena po m² [€]		1,23	1,03	0,97	1,18
Indikator vrijednosti - €/m²	1,10	1,23	1,03	0,97	1,18
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		0,13	-0,07	-0,13	0,08
Odstupanje od prosjeka u postotku:		12%	-7%	-12%	7%
Kvadrat odstupanja:		0,02	0,01	0,02	0,01
Standardno odstupanje:	0,11	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	0,22	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: **ožujak 2023.**List: **28****D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

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

Metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - građevinsko zemljište		375,00 €
	procjenjena vrijednost:	375,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	375,00 € tj. 1,10 €/m ²	
	ili 2.825,00 kn tj. 8,31 kn/m ²	

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

Prema čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, iznosi do 100.000,00 kn zaokružuju se na cijele stotice pa se vrijednost zaokružuje na **2.800,00 kn** što u eurima izračunato prema fiksnom tečaju konverzije (1 € = 7,53450 kn) iznosi 371,62 €.

Dobiveni iznos se može zaokružiti približno na **400,00 €**.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 29

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretnine na k.č. 1244, k.o. Reka, utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 10. ožujka 2023. godine s ukupnom vrijednošću od

400,00 €
(*2.800,00 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. 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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 30

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 vještaka te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažće.

G. IZJAVA VJEŠTAKA

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

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1244, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-404/23

Datum: ožujak 2023.

List: 31

H. SAŽETAK

SAŽETAK		
Naručitelj procjene:	VIKIKING USLUGE D.O.O. U STEČAJU, ČAKOVEČKA 2, STRAHONINEC 40000 ČAKOVEC	
Adresa nekretnine:	k.č. 1244 k.o. Reka	
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište	
Namjena nekretnine:	Stambena	
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	1946
	poduložak:	-
	zk. čestica, br.:	1244
	katastarska općina:	Reka
Katastar	posjedovni list, br:	1946
	k. čestica, br.:	1244
	katastarska općina:	Reka
Katnost:	-	
Površina zemljišta iz ZK [m ²]:	340,00	
Neto korisna površina zgrade [m ²]:	-	
Legalitet zgrade:	-	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastra	DA	
Tvrtka procjenitelja:	QUADRIGA PROJEKT d.o.o.	
Procjenitelj:	Tomislav Radman, dipl.ing.građ.	
Tržišna vrijednost nekretnine:	400,00 €	2.800,00 kn