



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-405/23

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: **VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju**
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
OIB: 61181317399

PREDMET PROCJENE: **GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA**

LOKACIJA: Ulica Frana Galovića 38, Reka
k.č. 1223, k.o. Reka

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

34.600,00 €

(261.000,00 kn)

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 36 stranica s prilogima. Izrađen je u dva primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

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

DIREKTOR: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, ožujak 2023. godine



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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA****Ulica Frana Galovića 38, Reka****k.č. 1223, k.o. Reka****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.**

TD: P-405/23

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 KATASTRA –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)**

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. Utvrdjivanje vrijednosti 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-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: ožujak 2023.

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, Reka

List: 3

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.

A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis
Datum: 30.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080864740

OIB:

68545337493

EUID:

HRSR.080864740

TVRTKA:

- 1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o. sa 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-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: ožujak 2023.

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, Reka

List: 4

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički 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 pisaača, fotokopiranja i termokopiranja |
| 1 | * | - gospodarenje šumama |
| 1 | * | - proizvodnja šumskog reprodukcijuskog materijala |
| 1 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz bošićnih drvaca |
| 1 | * | - stavljanje na tržište šumskog reprodukcijuskog materijala |
| 1 | * | - djelatnost maloprodaje, veleprodaje, 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 vatrootalnih 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-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: ožujak 2023.

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, Reka

List: 5

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički 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 reprodukcijuskog materijala |
| 1 | * | - djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina |
| 2 | * | - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina |
| 2 | * | - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

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

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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

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

NARUČITELJ:

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

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: ožujak 2023.

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, Reka

List: 6

VJEŠTAČ:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.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 / 2.654,46 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 | 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**

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: ožujak 2023.

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, Reka

List: 7

VJEŠTAK:

**k.č. 1223, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički 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 / | 25.04.2022 | elektronički upis |

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



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

Broj zapisa: 00jJp-KgBil-zglg0-reybW-Deiif
Kontrolni broj: 9pE2D-FJboW-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:

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

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, Reka

List: **8**

VJEŠTAK:

k.č. 1223, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.

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**

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADADatum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, RekaList: **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 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**

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, Reka

List: **10**

VJEŠTAK:

k.č. 1223, k.o. Reka

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.

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-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADADatum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, RekaList: **11**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.

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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec****GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA****Ulica Frana Galovića 38, Reka****k.č. 1223, k.o. Reka****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.**

TD: P-405/23

Datum: ožujak 2023.

List: 12

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KOPRIVNICA
Stanje na dan: 24.03.2023. 15:11

Katastarska općina: 314501, REKA

Broj ZK uložka: 1485

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. | 1223 | 28 | ULICA FRANA GALOVIĆA DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA, ULICA FRANA GALOVIĆA STAMBENA ZGRADA, KBR. 38, ULICA FRANA GALOVIĆA | 2090 2006 33 51 | |
| | | | UKUPNO: | 2090 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|-----------------------|--|------------|
| 3. Vlasnički dio: 1/1 | | |
| | VIKIKING USLUGE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 61181317399, ČAKOVEČKA 2, STRAHONINEC 40000 ČAKOVEC | |
| 3.2 | 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 3 (3.1) |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| 1. | | | |

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA****Ulica Frana Galovića 38, Reka****k.č. 1223, k.o. Reka****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.**

TD: P-405/23

Datum: ožujak 2023.

List: 13

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 314501, REKA

Broj ZK uloška: 1485

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|---------------|-----------------|
| 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: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487 | 987.675,83 KN | Sporadni uložak |
| 1.2 | Zaprimljeno 10.07.2019.g. pod brojem Z-6119/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2578 k.o REKA | | na 1.1 |
| 1.3 | Zaprimljeno 10.07.2019.g. pod brojem Z-6119/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba određena (čl. 259 st. 2. OZ-a.). | | na 1.1 |
| 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

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, Reka

List: **15**

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 nekretnine koja u naravi predstavlja stambenu i gospodarsku zgradu sa dvorištem . Nekretnina se nalazi u naselju Reka na adresi Ulica Frana Galovića 38.

Predmet procjene su stambena zgrada tlocrtna površine 39,24 m² i gospodarska zgrada 52,64 m², sa zemljištem ukupne površine 2090,00 m².

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:

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

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADADatum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, RekaList: **16**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**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. |

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI**Dokumentacija:**

- Izvadak iz BZP-a – Neslužbena kopija, stanje na dan 24. ožujka 2023. godine
- Izvod iz katastarskog plana – Neslužbena kopija, stanje na dan 24. ožujka 2023. godine

Projektna dokumentacija: Nije predočena**Građevinska dozvola: Nije predočena**

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Nalazi se u naselju Reka koje je prigradsko naselje grada Koprivnice. Do parcele je izvedena infrastruktura elektro distribucije i vodovoda.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:Nekretnina je u naravi predstavlja dvije zgrade – gospodarska i stambena zgrada te dvorište ukupne površine 2090 m². Nekretnina je upisana u zemljišne knjige ZK uložak 1485 kao k.č.1223, k.o.Reka.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

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

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: **ožujak 2023.**

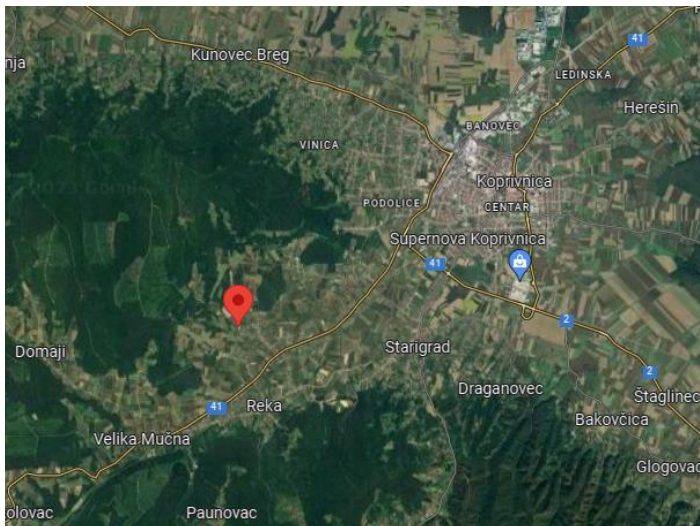
LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, Reka

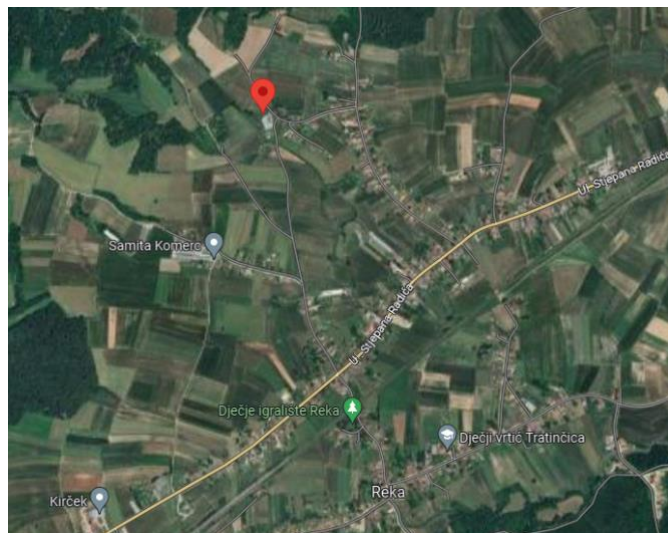
List: **17**

VJEŠTAK:

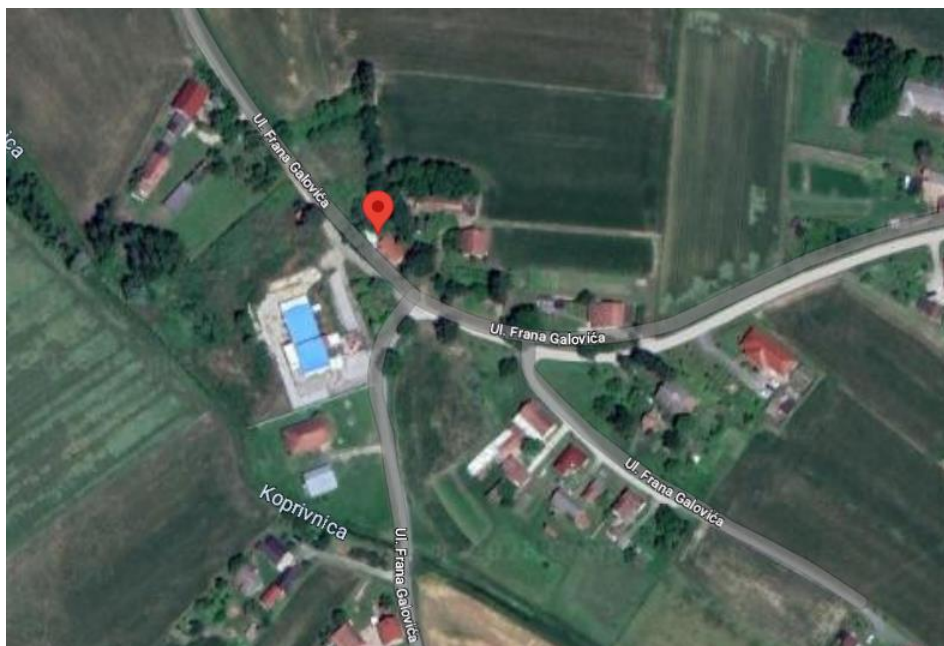
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



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:

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

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

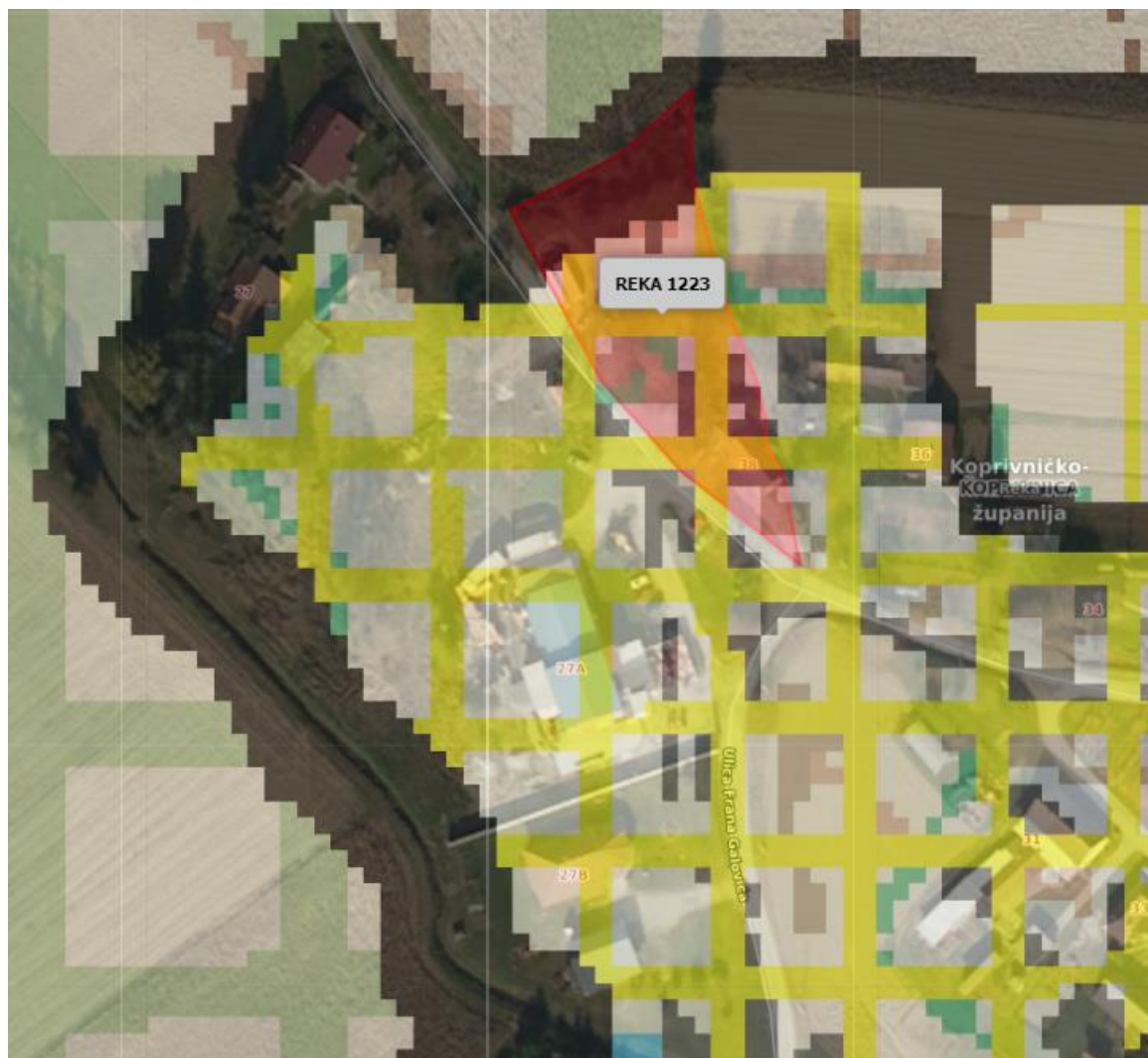
Ulica Frana Galovića 38, Reka

List: **18**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

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:

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

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADADatum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, RekaList: **19**

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 68/20)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine“ broj 93/17)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr
- 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:

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

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, Reka

List: **20**

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 BZP-a – Neslužbena kopija, stanje na dan 24. ožujka 2023. godine
- Izvod iz katastarskog plana – Neslužbena kopija, stanje na dan 24. ožujka 2023. godine

Zatečeno stanje:

Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.

Zgrada je priključena na javnu infrastrukturu elektro distribucije i vodovoda.

Vještaku nije predočena građevinska i uporabna dozvola, niti je predočena projektna dokumentacija.

Okoliš i buka:

Nema utjecaja.

Stanje nekretnine:

Nekretnina je u dobrom stanju. Zgrada se ne koristi.

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:

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

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADADatum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, RekaList: **21**

VJEŠTAK:

**k.č. 1223, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.**

C.4. GRAĐEVINA

C.4.1. Osnovni podaci o građevinama

TEHNIČKI OPIS GOSPODARSKA ZGRADA

Godina gradnje: 2012.

Godina adaptacije: -

Katnost građevine: PR

Namjena po etažama:
Stambena

Uporaba građevine: Građevina se ne koristi

Pripadak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: AB trakasti
Nosiva konstrukcija: opeka, AB serklaži
Međukatna konstrukcija: -
Krovište: izolirani ravni krov
Pokrov: TPO folija
Pregradni zidovi: zidani opekom
Pročelja: žbukano, obojano
Limarija: pocinčana, bojana
Vanjska stolarija: drvena

Interijeri

Podovi: betonski pod, keramika
Zidovi: gletani i bojani, keramičke pločice
Stropovi: gletanii i obojani
Unutarnja stolarija: drvena

Instalacije

Niskonaponska elektromreža: Da
Vodoopskrba: Da
Odvodnja: Septička jama
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-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADADatum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, RekaList: **22**

VJEŠTAK:

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

STAMBENA ZGRADA

Godina gradnje: 2012.
Godina adaptacije: -
Katnost građevine: PR
Namjena po etažama: Gospodarska
Uporaba građevine: Građevina se ne koristi
Pripadak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: AB trakasti
Nosiva konstrukcija: opeka, AB serklaži
Međukatna konstrukcija: -
Krovište: drveno dvostrešno
Pokrov: biber crijep
Pregradni zidovi: -
Pročelja: žbukano, obojano
Limarija: pocinčana, bojana
Vanjska stolarija: drvena

Interijeri

Podovi: betonski pod, keramika
Zidovi: gletani i bojani, keramičke pločice
Stropovi: -
Unutarnja stolarija: -

Instalacije

Niskonaponska elektromreža: Da
Vodoopskrba: Da
Odvodnja: Septička jama
Plin: Ne
Toplovod: Ne
Telefon: Ne
Klimatizacija: Ne
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-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, Reka

List: **23**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.



Slika 4.: Pročelje gospodarske zgrade



Slika 5.: Oba objekta



Slika 6.: Pročelje stambene zgrade



Slika 7.: Ulaz u stambenu zgradu



Slika 8.: Pročelje stambene zgrade



Slika 9.: Oba objekta



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

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

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, Reka

List: **24**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.



Slika 10.: Pročelje stambene zgrade



Slika 11.: Pročelje gospodarske zgrade



Slika 12.: Pročelje gospodarske zgrade



Slika 13.: Dvorište



Slika 14.: Dvorište



Slika 15.: Dvorište

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

NARUČITELJ:

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

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADADatum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, RekaList: **25**

VJEŠTAK:

k.č. 1223, k.o. Reka**TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.****C.4.2. Osnovna obilježja građevine**

| Opis | GBP [m ²] | Pov. poda | koeficijent | Površina korisna [m ²] | Volumen [m ³] |
|--------------------|-----------------------|-----------|-------------|------------------------------------|---------------------------|
| Gospodarska zgrada | 39,24 | | | 32,70 | 111,83 |
| Stambena zgrada | 52,64 | | | 42,11 | 200,03 |
| | 91,88 | | | 74,81 | 311,86 |

| Opis | Površina zemljišta [m ²] |
|---|--------------------------------------|
| Građevinsko zemljište - k.č. br. 1223, Reka | 2.090,00 |
| Sveukupno | 2.090,00 |



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

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

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, Reka

List: **26**

VJEŠTAK:

k.č. 1223, k.o. Reka

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.

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 „Zagrepečani 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 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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

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

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA
Ulica Frana Galovića 38, Reka
k.č. 1223, k.o. Reka
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-405/23

Datum: ožujak 2023.

List: 27

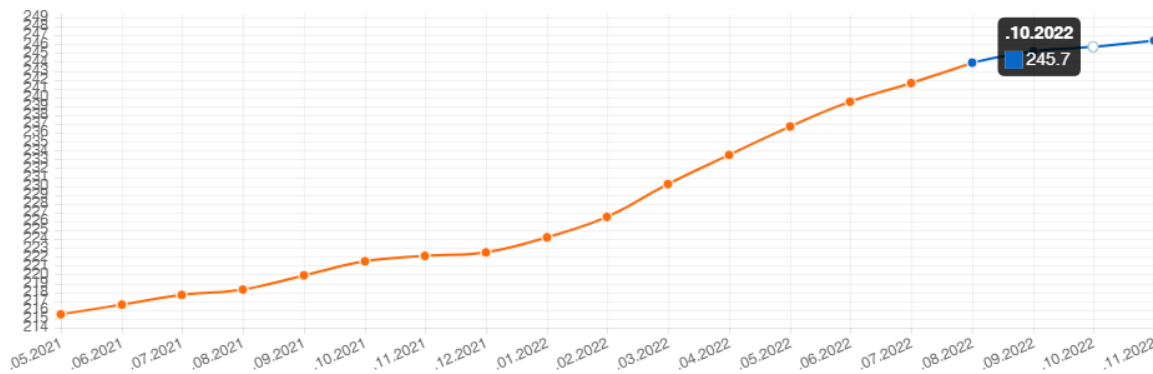
I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti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

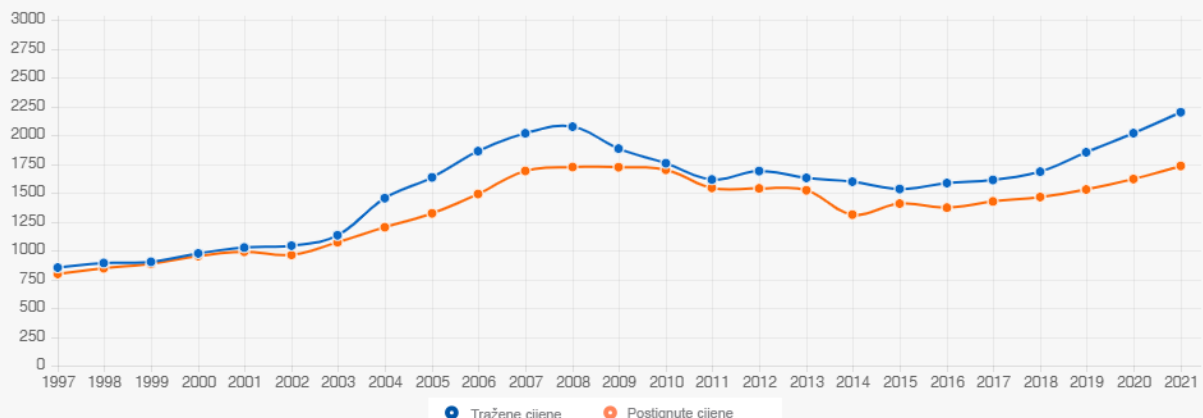
11,69%

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-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: ožujak 2023.

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, Reka

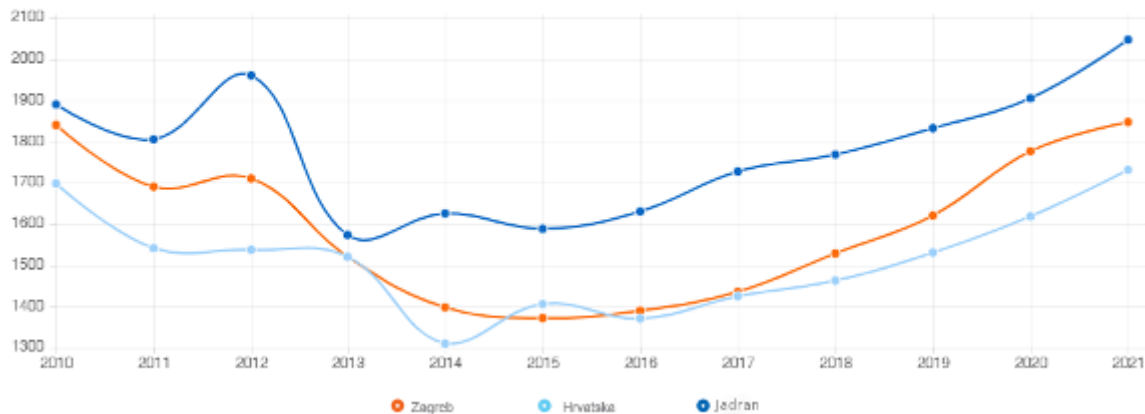
List: 28

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

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 parkirno-garažno mjesto, 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.

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec****GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA****Ulica Frana Galovića 38, Reka****k.č. 1223, k.o. Reka****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-405/23

Datum: ožujak 2023.

List: 29

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 zgrada za procjenu građevine je korištena troškovna metoda.

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. |

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

NARUČITELJ:

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

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADADatum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, RekaList: **30**

VJEŠTAK:

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

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

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁸: 139,65

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) | 2.090,00 | 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 |

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**GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA****Ulica Frana Galovića 38, Reka****k.č. 1223, k.o. Reka****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.**

TD: P-405/23

Datum: ožujak 2023.

List: 31

D.5.2. Izračun vrijednosti zgrade troškovnom metodom⁹

| GOSPODARSKA ZGRADA | | | | TEČAJ: | |
|---|---|--------------------|-------------------------------|---------------|----------------------------------|
| | | | | EUR | HRK |
| | | | | 1,00 € | 7,53 kn |
| KOMUNALNI DOPRINOS | | | | | |
| | Bruto volumen | Bv = | 111,83 m ³ | | |
| | Jedinična cijena komunalnog doprinosa | Jckd = | 3,98 €/m ³ | iii | 30,00 kn/m ³ |
| | Vrijednost komunalnog doprinosa: | Vkd = | 445,27 € | | 3.354,90 kn |
| VODNI DOPRINOS | | | | | |
| | Bruto volumen | Bv = | 111,83 m ³ | | |
| | Jedinična cijena vodnog doprinosa | Jckd = | 0,37 €/m ³ | iii | 2,82 kn/m ³ |
| | Vrijednost vodnog doprinosa: | Vkd = | 41,86 € | | 315,36 kn |
| TROŠKOVI PRIKLJUČAKA | | | | | |
| | troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu | | 10,00 €/m ² | iii | 75,35 kn/m ² |
| | Vrijednost priključaka: | | 392,40 € | | 2.956,54 kn |
| | vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno): | | 879,53 € | | 6.626,80 kn |
| TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO | | | | | |
| | troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga | | 20,00 €/m ² GBP | iii | 150,69 kn/m ² GBP |
| | Vrijednost tehničke dokumentacije: | | 784,80 € | | 5.913,08 kn |
| OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade) | | | | | |
| | ostali troškovi | | 5,00 €/m ² GBP | iii | 37,67 kn/m ² GBP |
| | Vrijednost ostalih troškova: | | 196,20 € | | 1.478,27 kn |
| | sveukupna vrijednost: | | 1.860,53 € | | 14.018,14 kn |
| GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE | | | | | |
| | OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (GBP) | P _{GBP} = | 39,24 m ² | | |
| | troškovi građenja i opremanja | | 794,40 €/m ² GBP | iii | 5.985,41 kn/m ² GBP |
| | VRIJEDNOST NOVOGRADNJE | | 31.172,26 € | | 234.867,36 kn |
| SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI | | | | | |
| GODINA PROCJENE: | | | 2023 godina | | |
| GODINA IZGRADNJE: | | | 2012 godina | | |
| STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G): | | | 11 godina | | |
| OVK (održivi vijek korištenja zgrade) | | | 100 godina | | Pravilnik, Prilog 9. |
| preostali vijek korištenja | | | 89 godina | | |
| FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ) | | | | | |
| A lokacija / tržište | | | 4 | | Pravilnik, Prilog 10. |
| B zgrada općenito | | | 2 | | |
| C stanje zgrade | | | 2 | | |
| Odabrani FK | | | 4 | | |
| Rs relativna starost (G/OVK) | | | 0,11 | 11% | |
| OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade | | | 38 godina | 38 | Pravilnik, Prilog 10. |
| Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) | | | 62 godina | | |
| Linearno umanjenoje vrijednosti (Gz/OVK) | | | 0,62 | 62% | |
| SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST: | | | | | |
| Umanjenje NGV postotkom umanjenoje troškova građenja | | | | EUR | HRK |
| P _{NGV} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenoje | | | 19.326,80 € | | 145.617,76 kn |
| SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]: | | | 11.845,46 € | | 89.249,60 kn |
| SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE: | | | | | |
| ukupna vrijednost: | | | 13.705,98 € | | 103.267,71 kn |
| jedinična vrijednost po jedinici površine: | | | 349,29 €/m² | | 2.631,69 kn/m² |

⁹ U tablici „Pravilnik“ se odnosi na Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15)

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA****Ulica Frana Galovića 38, Reka****k.č. 1223, k.o. Reka****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.**

TD: P-405/23

Datum: **ožujak 2023.**List: **32****STAMBENA ZGRADA****TEČAJ:**EUR
1,00 € HRK
7,53 kn**KOMUNALNI DOPRINOS**

| | | | | |
|---|--------------|------------------------|-----|--------------------------|
| Bruto volumen | Bv = | 200,03 m ³ | | |
| Jedinična cijena komunalnog doprinosa | Jckd = | 3,98 € /m ³ | iii | 30,00 kn /m ³ |
| Vrijednost komunalnog doprinosa: | Vkd = | 796,46 € | | 6.000,90 kn |

VODNI DOPRINOS

| | | | | |
|-------------------------------------|--------------|------------------------|-----|-------------------------|
| Bruto volumen | Bv = | 200,03 m ³ | | |
| Jedinična cijena vodnog doprinosa | Jckd = | 0,65 € /m ³ | iii | 4,93 kn /m ³ |
| Vrijednost vodnog doprinosa: | Vkd = | 130,88 € | | 986,15 kn |

TROŠKOVI PRIKLJUČAKA

| | | | | |
|---|--|-------------------------|-----|--------------------------|
| troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu | | 10,00 € /m ² | iii | 75,35 kn /m ² |
| Vrijednost priključaka: | | 526,40 € | | 3.966,16 kn |
| vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno): | | 1.453,74 € | | 10.953,21 kn |

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO

| | | | | |
|---|--|-----------------------------|-----|-------------------------------|
| troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga | | 20,00 € /m ² GBP | iii | 150,69 kn /m ² GBP |
| Vrijednost tehničke dokumentacije: | | 1.052,80 € | | 7.932,32 kn |

OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)

| | | | | |
|-------------------------------------|--|----------------------------|-----|------------------------------|
| ostali troškovi | | 5,00 € /m ² GBP | iii | 37,67 kn /m ² GBP |
| Vrijednost ostalih troškova: | | 263,20 € | | 1.983,08 kn |
| sveukupna vrijednost: | | 2.769,74 € | | 20.868,61 kn |

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE

| | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------------|-----|---------------------------------|
| OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP) | P _{NKP} = | 52,64 m² | | |
| troškovi građenja i opremanja | | 794,40 € /m ² GBP | iii | 5.985,41 kn /m ² GBP |
| VRIJEDNOST NOVOGRADNJE | | 41.817,22 € | | 315.071,81 kn |

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

| | | | | |
|---|------------------|-----------|--|-----------------------|
| GODINA PROCJENE: | 2023 godina | | | |
| GODINA IZGRADNJE: | 2012 godina | | | |
| STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G): | 11 godina | | | |
| OVK (održivi vijek korištenja zgrade) | 100 godina | | | Pravilnik, Prilog 9. |
| preostali vijek korištenja | 89 godina | | | |
| FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ) | | | | |
| A lokacija / tržište | 4 | | | Pravilnik, Prilog 10. |
| B zgrada općenito | 3 | | | |
| C stanje zgrade | 2 | | | |
| Odabrani FK | 4 | | | |
| Rs relativna starost (G/OVK) | 0,11 | 11% | | |
| OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade | 38 godina | 38 | | Pravilnik, Prilog 10. |
| Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) | 62 godina | | | |
| Linearno umanjenoje vrijednosti (Gz/OVK) | 0,62 | 62% | | |

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

| | | |
|---|--------------------|----------------------|
| Umanjenje NGV postotkom umanjenoje troškova građenja | EUR | HRK |
| P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenoje | 25.926,67 € | 195.344,52 kn |
| SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]: | 15.890,54 € | 119.727,29 kn |

SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:

| | | |
|---|--------------------------------|-----------------------------------|
| ukupna vrijednost (zaokruženo): | 18.660,28 € | 140.595,88 kn |
| jedinična vrijednost po jedinici površine: | 354,49 € /m² | 2.670,89 kn /m² |

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

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA****Ulica Frana Galovića 38, Reka****k.č. 1223, k.o. Reka****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-405/23

Datum: **ožujak 2023.**List: **33****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 - gospodarska zgrada | | | | 13.705,98 € |
| troškovna metoda - stambena zgrada | | | | 18.660,28 € |
| poredbena metoda - građ. zemljište | | | | 2.307,01 € |
| procjenjena vrijednost: | | | | 34.673,27 € |
| tržišna vrijednost nekretnine | 34.673,27 € tj. | | 377,38 €/m ² | |
| | | | ili | |
| | 261.245,75 kn tj. | | 2.843,34 kn/m ² | |

Rekapitulacija – tržišna vrijednost gospodarske i stambene zgrade

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 od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn zaokružuju se na cijele tisućice pa se vrijednost zaokružuje na **261.000,00 kn** što u eurima izračunato prema fiksnom tečaju konverzije (1 € = 7,53450 kn) iznosi 34.640,65 €.

Dobiveni iznos se može zaokružiti približno na **34.600,00 €**.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

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

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA

Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, Reka

VJEŠTAK:

k.č. 1223, k.o. Reka

List: **34**

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu na adresi Ulica Frana Galovića 38, Reka, na k.č.br. 1223, k.o. Reka, utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 10. ožujka 2023. godine s ukupnom vrijednošću od

34.600,00 €
(*261.000,00 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 stan 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:

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

TD: P-405/23

PREDMET PROCJENE:

GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADADatum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

Ulica Frana Galovića 38, RekaList: **35**

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:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec**GOSPODARSKA I STAMBENA ZGRADA****Ulica Frana Galovića 38, Reka****k.č. 1223, k.o. Reka****TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-405/23

Datum: **ožujak 2023.**List: **36****H. SAŽETAK**

| SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA | | |
|--|--|---------------------------------|
| Naručitelj procjene: | VIKIKING USLUGE D.O.O. U STEČAJU, ČAKOVEČKA 2, STRAHONINEC 40000 ČAKOVEC OIB: 61181317399 | |
| Adresa nekretnine | Grad i poštanski broj | 48305 Reka |
| | Naziv ulica i k.br. | Ulica Frana Galovića 38 |
| | Gradska četvrt | Reka |
| | zemljopisne koordinate | 46°08'20.3"N 16°45'55.4"E |
| Tip nekretnine: | Kuća samostojeća i gospodarska zgrada | |
| Namjena nekretnine: | Stambena | |
| Zemljišnik | uložak zemljišne knjige: | 1485 |
| | poduložak: | - |
| | zk. čestica, br.: | 1223 |
| | katstarska općina: | Reka |
| Katistar | posjedovni list, br: | 1485 |
| | k. čestica, br.: | 1223 |
| | katstarska općina: | Reka |
| Katnost: | PR | |
| Pripadak: | /// | |
| Površina zemljišta [m ²]: | 2.090,00 | |
| Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]: | 74,81 | |
| tržišna vrijednost nekretnine: | 34.600,00 € | 261.000,00 kn |
| Legalitet: | Nije predloženo | |
| Odobrenje za građenje: | Nije predloženo | |
| Uporabna dozvola: | Nije predloženo | |
| Neposredan pristup na javnu prometnicu: | DA | |
| Usklađenost zemljišnih knjiga i katstarskog operata: | DA | |
| Godina završetka izgradnje: | 2012. | |
| Godina adaptacije: | - | |
| Procjenitelj | Naziv tvrtke: | QUADRIGA PROJEKT d.o.o. |
| | Za tvrtku procijenio: | Tomislav Radman, dipl.ing.građ. |