



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-399/23

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

OIB: 61181317399

PREDMET PROCJENE: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA: k.č. 5/20, k.o. Cubinec

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

10.100,00 €

(76.200,00 kn)

*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 34 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 nekretnima

Kraljice Katarine 2
Velika Gorica

DIREKTOR: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, ožujak 2023. godine



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

Dr. J. Dobrile 8, HR-10410 Velika Gorica; e-mail: info@quadriga-projekt.hr; web: www.quadriga-projekt.hr; OIB: 68545337483; IBAN: HR932360001102370328,

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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

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 ZEMLJIŠNE KNJIGE – Neslužbena kopija
 - PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA - 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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TD: P-399/23

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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

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 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:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

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 |
|---|---|

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

D004
Stranica: 3 od 5

**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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-399/23

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 / 2.654,46 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-13/17636-4	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

Ispisano: 2023-01-30 23:12:22
Podaci od: 2023-01-30D004
Stranica: 4 od 5



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TD: P-399/23

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 /	25.04.2022	elektronički upis

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



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

Broj zapisa: 00jJp-KgBil-zglg0-reybW-Deiif
Kontrolni broj: 9pE2D-FJbcW-7XzMs-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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.

TD: P-399/23

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,

TD: P-399/23

PREDMET PROCJENE:

Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec

Datum: **ožujak 2023.**

LOKACIJA:

k.č. 5/20, k.o. Cubinec

List: **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
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TD: P-399/23

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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: ožujak 2023.

List: 12

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

➤ **IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE** – Neslužbena kopija, stanje na dan 31. ožujka 2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KRIŽEVCI
Stanje na dan: 31.03.2023. 15:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315338, CUBINEC

Broj ZK uložka: 394

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5742/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5/20	VEL.LIVADE LIVADA			657 657	
		UKUPNO:			657	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.11.2010. broj Z-3208/10	
1.1	Na temelju prijedloga pododsjeka za imovinsko-pravne poslove i društvene djelatnosti, Ispostava Križevci KI: UP-I-944-01/10-01/158 ur. Br. 2137-04/2-10-2 od 15.11.2010. i čl. Zakona o izvlaštenju (NN RH br. 9/94, 35/94, 112/00 i 114/01) zabilježuje se nepotpuno izvlaštenje prema prijedlogu Hrvatske autoceste d.o.o. Zagreb, Šenoina 4 radi izgradnje autoceste A 12 dionica: Gradec-Velika Mučna, poddionica Gradec-Kloštar Vojakovački, čvor Vrbovec II (28)-Križevci-Koprivnica-GP Gola (granica Republike Mađarske): Rekonstrukcija dalekovoda 10 (20) na nekretninama u A.	
	Zaprimljeno 23.03.2022.g. pod brojem Z-5563/2022	
2.1	PROMJENA, NASLOVNA STRANICA ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU A3 18.03.2022, ODLUKA O JAVNOJ CESTI 18.03.2022, OČITOVANJE UPRAVITELJA JAVNE CESTE 18.03.2022, PRIJAVNI LIST I GEODETSKI ELABORAT POTVRĐEN U ODJELU ZA KATASTAR NEKRETNINA KRIŽEVCI, BR.KL. 932-06/2021-02/300 22.03.2022, ODLUKA MINISTARSTVA MORA, PROMETA I INFRASTRUKTURE (NN 18/2021) O RAZVRSTAVANJU JAVNIH CESTA I OČITOVANJE UPRAVITELJA ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA UPRAVLJANJE ŽUPANIJSKIM I LOKALNIM CESTAMA KC-KŽ ŽUPANIJE NA JAVNOJ CESTI 15.02.2021, na 5/20 u A.	
	Zaprimljeno 14.04.2022.g. pod brojem Z-7301/2022	
3.1	ZABILJEŽBA, zabilježba odbijenog prigovora od strane AMCO-Asset Management Company S.P. A. Via Santa Brigida 39, 80133 Napulj na ovosudno ZK Rješenje posl.br. Z-5563/2021.	
	Zaprimljeno 27.03.2023.g. pod brojem Z-5742/2023	
3.2	ZABILJEŽBA, zabilježuje se Žalba na ZK Rješenje posl.br. Z-7301/2022 koju je izjavio AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. d.d. Via Santa Brigada 39, 80133 Napulj, Italija.	na 3.1

**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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-399/23

Datum: ožujak 2023.

List: 13

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 315338, CUBINEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 394

B**Vlastovnica**

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

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.			
11.1	Zaprimljeno 09.03.2015. broj Z-835/15	948.052,00 EUR	
	Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj KS-025-2015 od 02.02.2015. i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 02.02.2015. solemniziranog po javnom bilježniku br. OV-901/15 od 04.02.2015. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnini Viki D.O.O., Strahoninec, Čakovečka 2 OIB: 34608215472, radi osiguranja novčane tražbine Veneto banke d.d. Zagreb, Draškovićeve 58 OIB-81712716992, prema Viki d.o.o. Strahoninec, Čakovečka 2 OIB-34608215472, po Ugovoru o dugoročnom kreditu broj KS-025-2015 u iznosu od 948.052,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB na dan plaćanja, uvećano za ugovorene kamate (promjenjiva kamatna stopa), zakonske kamate, naknade, provizije i troškove, s dospijecom i ostalim uvjetima sukladno Sporazumu za korist:		
11.2	Zaprimljeno 30.10.2020.g. pod brojem Z-14434/2020		na 11.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OV-11083/2020 21.10.2020, PUNOMOĆ 20.10.2020 AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., OIB: 29163637960, VIA SANTA BRIGIDA 39, NAPULJ, ITALIJA, ITALIJA		
12.			
12.1	Zaprimljeno 02.12.2015.g. pod brojem Z-12981/2015		
	UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 5/20, UGOVOR O USTANOVLJAVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, BROJ: 400601-8079/15-PD, BR. OV-7616/15 19.11.2015, prolaza, izgradnje i održavanja elektroenergetskog objekta, za korist: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
13.			
13.1	Zaprimljeno 23.05.2018.g. pod brojem Z-8121/2018	400.000,00 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 20.04.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 400.000,00EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Banke na dan dospijeca, uvećano za pripadajuće ugovorene kamate, zatezne kamate, naknade i sve ostale troškove, radi osiguranja novčane tražbine iz naprijed opisanog sporazuma, uz istovremeni upis zabilježbe obveze brisanja hipoteka uknjižene na predmetnoj nekretnini upisanih pod Z-835/15 i hiopteke koja će biti upisana temeljem predmetnog Sporazuma za korist: ADDIKO BANK DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB		
14.			



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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: ožujak 2023.

List: 14

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 315338, CUBINEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 394

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	Zaprimljeno 08.11.2018.g. pod brojem Z-16308/2018 UKNJIŽBA, ŠTVARNA SLUŽNOST na k.č. 5/20, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE UREDA DRŽAVNE UPRAVE U KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKOJ ŽUPANIJ I SPOSTAVA KRIŽEVCI, KLASA: UP-I-944-01/10-01/158 URBROJ: 2137-04/2-10-5 27.12.2010, u površini izvlaštenja od 273 m2. HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
15.			
15.1	Zaprimljeno 24.09.2020.g. pod brojem Z-12509/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI OD 10.09.2020., BROJ: OV-3247/2020 10.09.2020, do najvišeg iznosa glavnice od 4.000.000,00 kuna, s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnice po stopi koja je propisana člankom 29. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje predhodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena koja teče od dospijea svakog pojedinog iznosa, s najkasnijim rokom dospijea bilo koje od tražbina do 01.01.2028. godine, za korist WOLENDRO D.O.O., OIB: 06266754273, ULICA GRADA VUKOVARA 274, 10000 ZAGREB	4.000.000,00 KN	Sporadni uložak
15.2	Zaprimljeno 24.09.2020.g. pod brojem Z-12509/2020 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2050 k.o CUBINEC		na 15.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.03.2023.



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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: ožujak 2023.

List: 15

➤ **PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA** – Neslužbena kopija, stanje na dan 31. ožujka 2023. godine



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 31.03.2023. 14:56

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CUBINEC (Mbr. 315338)

Posjedovni list: 1539

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

Podaci o katastarskim česticama

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

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



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: ožujak 2023.

List: 16

➤ **IZVADAK IZ KATASTRA** – Neslužbena kopija, stanje na dan 31. ožujka 2023. godine



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

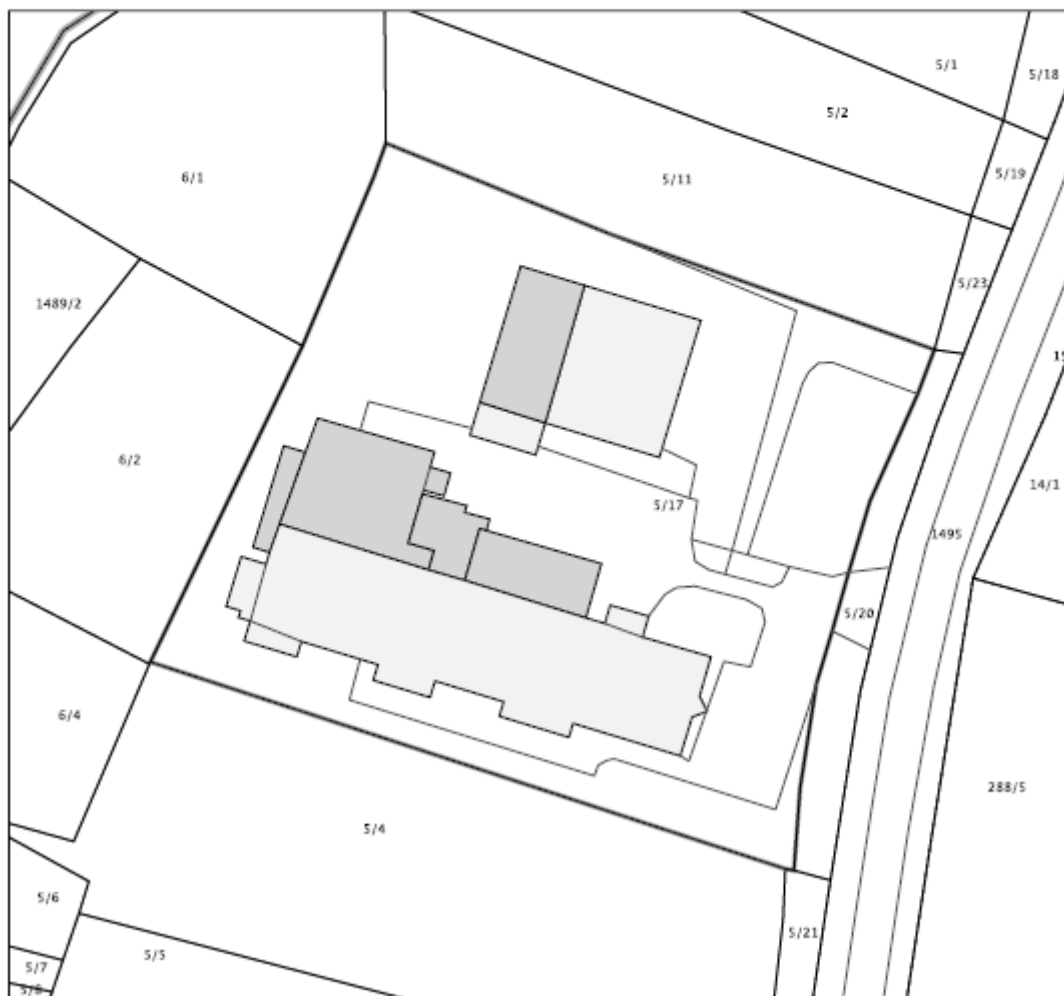
Stanje na dan: 31.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. CUBINEC
k.č.br.: 5/17

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880





QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: **ožujak 2023.**

List: **17**

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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: **ožujak 2023.**

List: **18**





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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: ožujak 2023.

List: 19

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 tj. zeleni pojas između prometnice i parkinga ispred gospodarskog kompleksa za preradu mesa. Nekretnina se nalazi u naselju Cubinec, površine 657 m², upisane u ZK uložak 394 kao k.č.br. 5/20, k.o. Cubinec.

Zemljišni odjel Suda						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina / m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
5/20	394	-	Cubinec	LIVADA	657,00		5/20	Cubinec	1539
UKUPNO:					657,00				

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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: ožujak 2023.

List: 20

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 ZEMLJIŠNE KNJIGE – Neslužbena kopija, stanje na dan 31. ožujka 2023. godine
- PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA - Neslužbena kopija, stanje na dan 31. ožujka 2023. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija, stanje na dan 31. 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 Cubinec koje je naselje u sastavu grada Križevaca. Do parcele je izvedena sva infrastruktura.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Nekretnina je u naravi građevinsko zemljište upisano u ZK uložak 394 kao k.č.br. 5/20, k.o. Cubinec, ukupne površine 657 m². Zemljište ima oblik izduženog pravokutnika. Teren je ravan.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

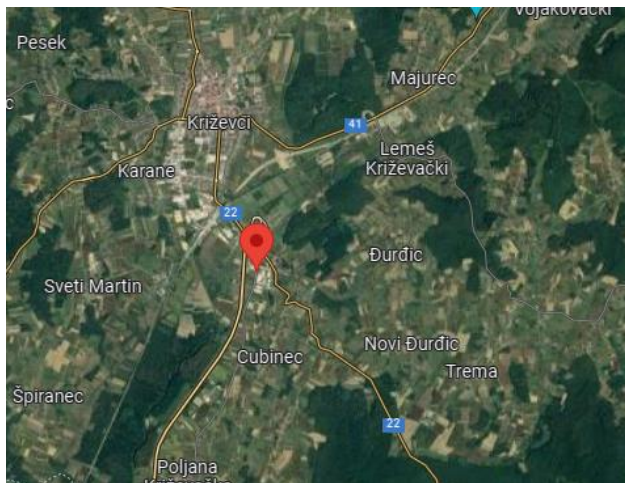
VJEŠTAK:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

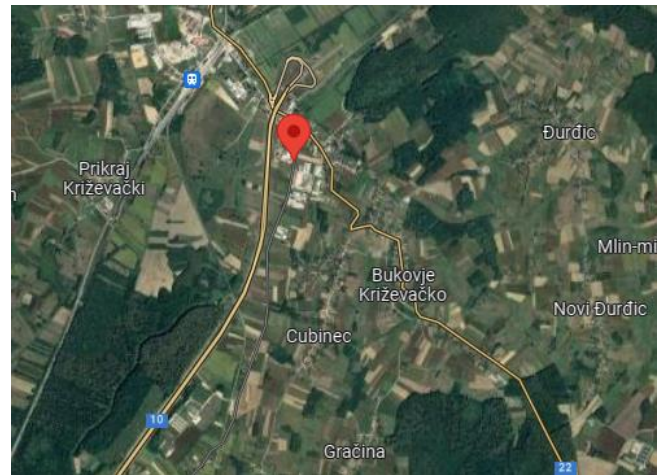
TD: P-399/23

Datum: **ožujak 2023.**

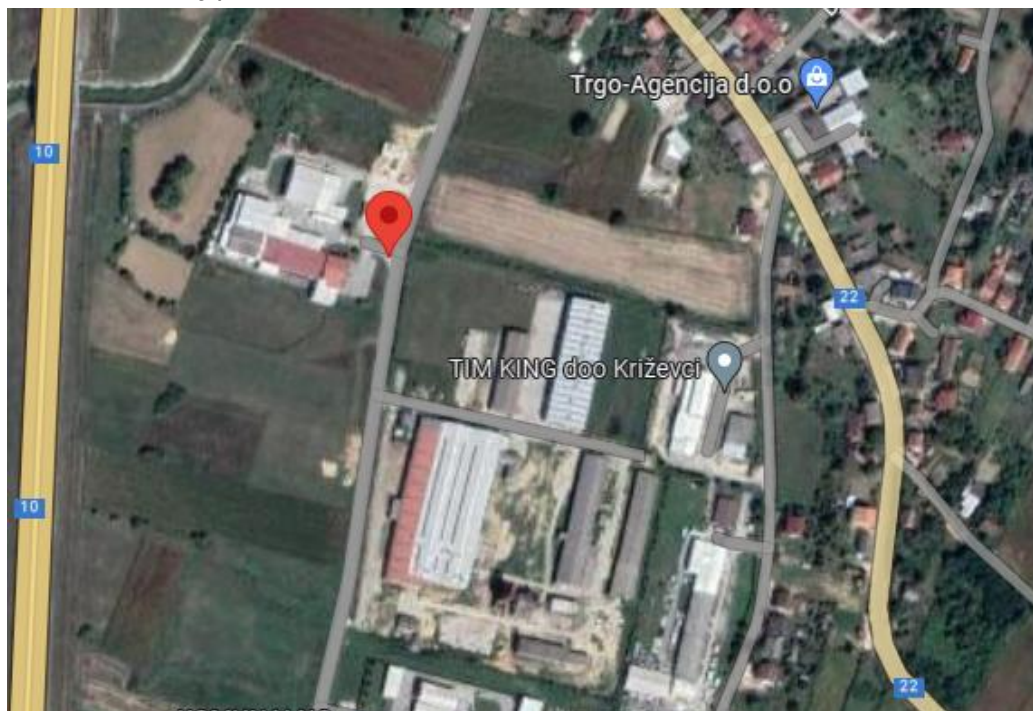
List: **21**



Slika 1.: Položaj prema Križevcima¹



Slika 2.: Položaj unutar naselja Cubinec²



Slika 3.: Položaj unutar naselja³

¹ <https://www.google.hr/maps/place/>

² <https://www.google.hr/maps/place/>

³ <https://www.google.hr/maps/place/>



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

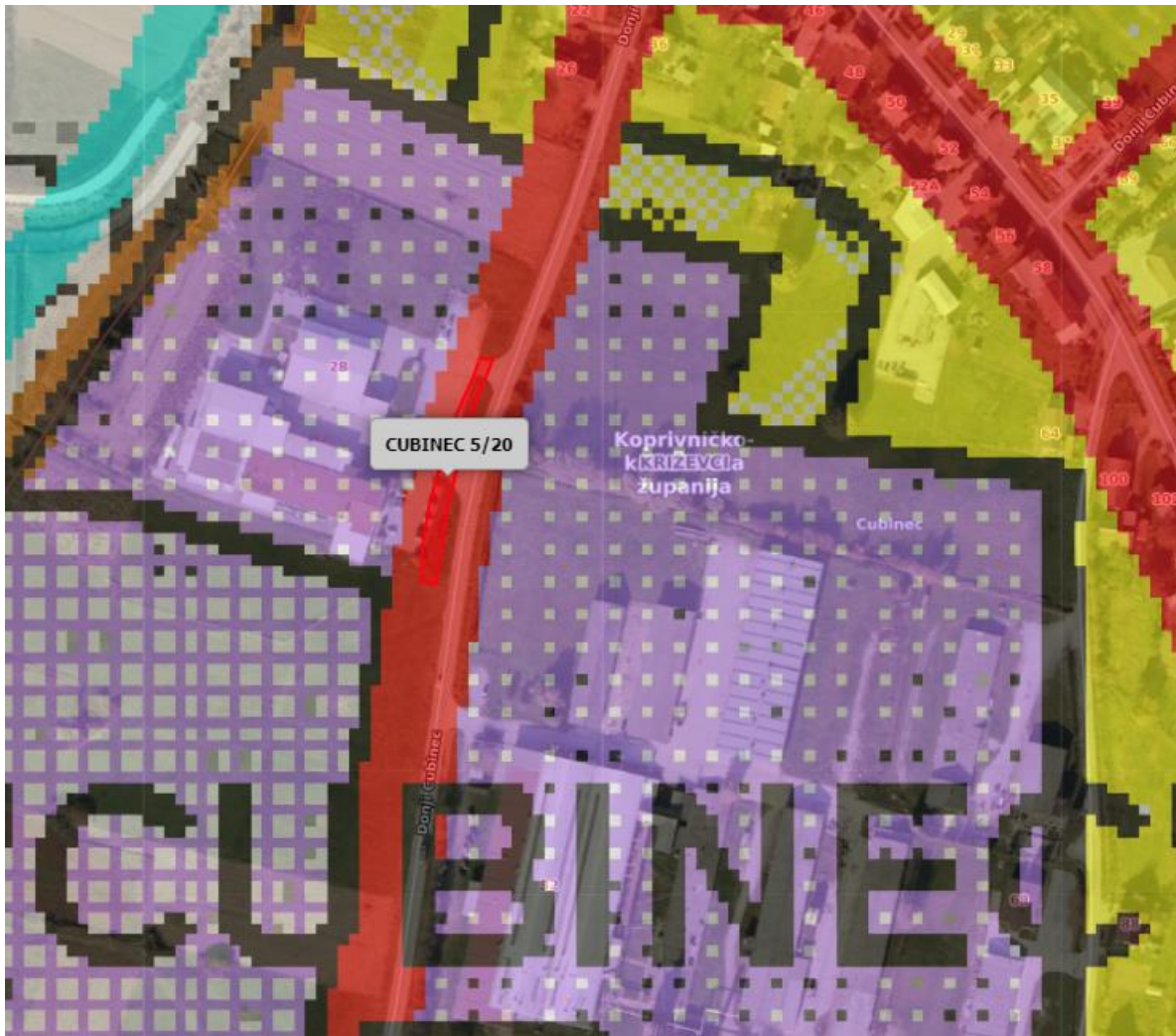
VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: **ožujak 2023.**

List: **22**

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



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

⁴ II. Izmjene i dopune 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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: **ožujak 2023.**

List: **23**

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

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ broj 68/20)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine“ broj 93/17)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- 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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: ožujak 2023.

List: 24

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

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – Neslužbena kopija, stanje na dan 31. ožujka 2023. godine
- PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA - Neslužbena kopija, stanje na dan 31. ožujka 2023. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija, stanje na dan 31. 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 izduženog pravokutnika. Teren je ravan.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

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

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Cubinec je jedno od 60 naselja u sastavu grada Križevaca.



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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: ožujak 2023.

List: 25

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. ⁵

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.

⁵ BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina



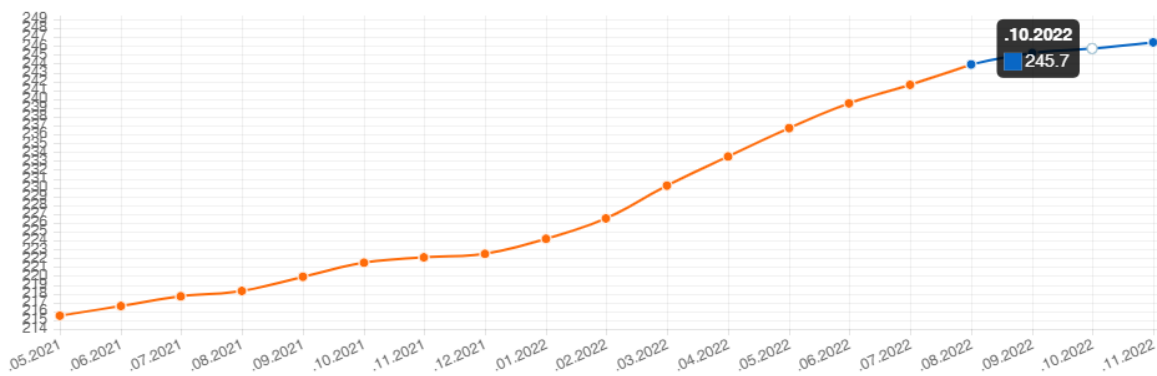
I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti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

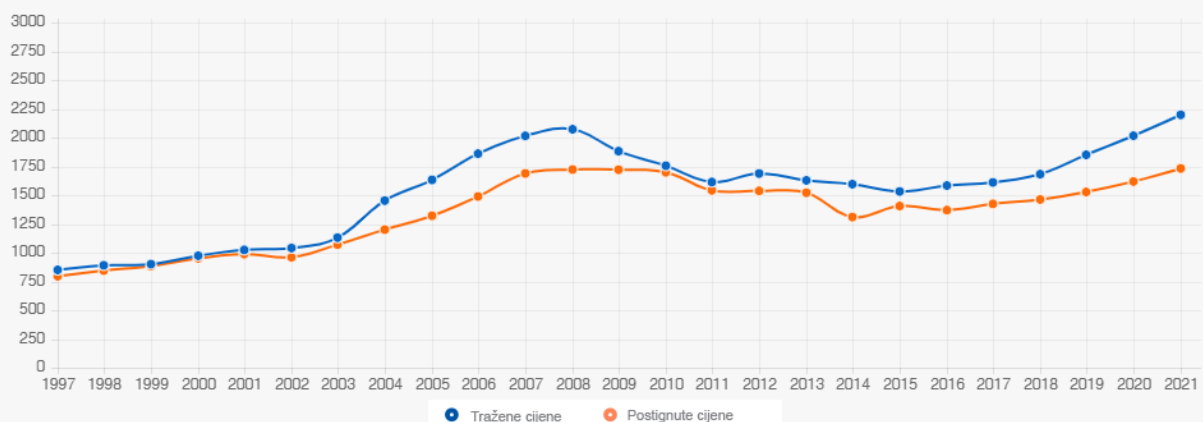
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

Tražene i postignute cijene

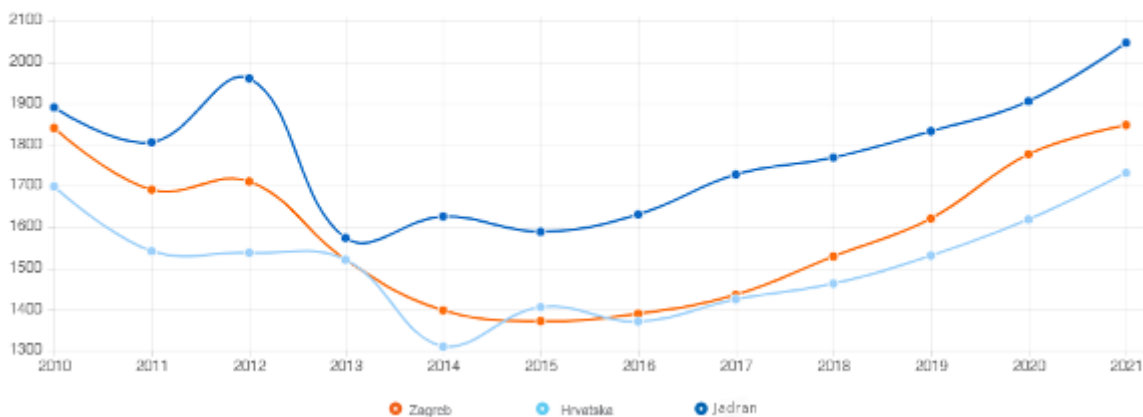
Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.





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.



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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: **ožujak 2023.**

List: **28**

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 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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: ožujak 2023.

List: 29

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

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodana građevinska zemljišta⁶

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁷: 139,65

⁶ Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

⁷ 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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: ožujak 2023.

List: 30

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	1755691	Građevinsko zemljište	196,00	12,30	139,65	139,65	1,00	12,30
2	1667294	Građevinsko zemljište	421,00	10,08	132,32	139,65	1,06	10,64
3	1322015	Građevinsko zemljište	2302,00	16,12	119,45	139,65	1,17	18,85
4	1303496	Građevinsko zemljište	1292,00	16,04	113,35	139,65	1,23	19,76

Statistička obrada i izračun:

Građevinsko zemljište	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Cubinec	1755691	1667294	1322015	1303496
Površina (m²)	657,00	196,00	421,00	2.302,00	1.292,00
Cijena po m² [€]		12,30	10,64	18,85	19,76
Indikator vrijednosti - €/m²	15,39	12,30	10,64	18,85	19,76
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-3,09	-4,75	3,46	4,38
Odstupanje od prosjeka u postotku:		-20%	-31%	22%	28%
Kvadrat odstupanja:		9,53	22,54	11,97	19,14
Standardno odstupanje:	3,97	26%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	7,95	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

**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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: **ožujak 2023.**List: **31****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		10.109,00 €
	procjenjena vrijednost:	10.109,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	10.109,00 € tj. 15,39 €/m ² ili 76.166,00 kn tj. 115,93 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 **76.200,00 kn** što u eurima izračunato prema fiksnom tečaju konverzije (1 € = 7,53450 kn) iznosi 10.113,48 €.

Dobiveni iznos se može zaokružiti približno na **10.100,00 €**.



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

VIKIKING USLUGE d.o.o. u stečaju,
Čakovečka 2, Strahoninec, Čakovec
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

TD: P-399/23

Datum: **ožujak 2023.**

List: **32**

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretnine na k.č. 5/20, k.o. Cubinec, utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 10. ožujka 2023. godine s ukupnom vrijednošću od

10.100,00 €
(*76.200,00 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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.**

TD: P-399/23

Datum: ožujak 2023.

List: 33

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine. Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenim Elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka. Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažće.

G. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su 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. 5/20, k.o. Cubinec
TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.građ.

TD: P-399/23

Datum: **ožujak 2023.**

List: **34**

H. SAŽETAK

SAŽETAK		
Naručitelj procjene:	VIKIKING USLUGE D.O.O. U STEČAJU, ČAKOVEČKA 2, STRAHONINEC 40000 ČAKOVEC	
Adresa nekretnine:	k.č. 7/20 k.o. Cubinec	
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište	
Namjena nekretnine:	Poslovna	
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	394
	poduložak:	-
	zk. čestica, br.:	5/20
	katastarska općina:	Cubinec
Katastar	posjedovni list, br:	1539
	k. čestica, br.:	5/20
	katastarska općina:	Cubinec
Katnost:	-	
Površina zemljišta iz ZK [m ²]:	657,00	
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:	10.100,00 €	76.200,00 kn