

EOS Matrix d.o.o. · Horvatova 82 · 10010 Zagreb

7 107- 751-1250/18

2

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Prilježeno neposredno - preporučeno (obično - preporučeno)
25-09-2020 god. u 2. rubrika sa 46000
Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim omotom
Predan na poštu preporučeno dana 22-9-20 god
Plaćena pristojba _____ kuna u državnim bilježima - manje
plaćeno _____ kuna - podnesak primljen bez pristojbe.
Prilježene vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.) _____
Zagreb, 22.9.2020.
Potpis djelatnika: _____
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU



Europska avenija 7
31 000 Osijek

Poslovni broj: St-1250/2018

Stečajni i založni vjerovnik:

EOS MATRIX dodo., Zagreb, Horvatova 82, 10000 Zagreb,
OIB:76674680107

Stečajni dužnik:

INSPEKT-ING d.o.o., Osijek, Ivana Gundulića 5, OIB:
65016422359

**PPODNESAK STEČAJNOG VJEROVNIKA
PRIJEDLOG ZA PRODAJU NEKRETNINE**

.....

Moli se Naslovni sud donijeti donijeti Rješenje o prodaji nekretnine suglasno dostavljenoj procjeni nekretnine opisane kao k.o. 320668, OSIJEK, zkul. 16606, zkčbr. 5236/11, POSLOVNA ZGRADA I EKONOMSKO DVORIŠTE ULICA I. GUNDULIĆA, površine 646 m² i to na:

- Suvlasničkom dijelu: 945/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), POSLOVNI PROSTOR 9 koji se sastoji iz kancelarije sa 36,74 m², kancelarije sa 18,17 m², kancelarije sa 18,24 m², kancelarije sa 17,89 m², kancelarije sa 17,87 m², kancelarije sa 18,62 m², kancelarije sa 18,67 m², ukupne površine 146,20 m²;
- Suvlasničkom dijelu 238/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11), POSLOVNI PROSTOR 10 koji se sastoji iz kancelarije sa 36,79 m² ukupne površine 36,79 m²
- Suvlasničkom dijelu 16/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), POSLOVNI PROSTOR 11 koji se sastoji od kancelarije površine 18,02 m²;
- Suvlasničkom dijelu 119/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13), POSLOVNI PROSTOR 12 koji se sastoji iz kancelarije sa 18,36 m²;

EOS Matrix d.o.o.
Horvatova 82 · 10010 Zagreb
Telefon +385 1 2016 160
Fax: +385 1 6407 109
www.eos-matrix.hr

MB: 02358212
MBS: 080649671
OIB: 76674680107
Društvo je upisano pri
Trgovačkom sudu u Zagrebu,
temeljni kapital 37.000,00 kn
uplaćen je u cijelosti.

Direktori:
Barbara Cerinski
Bernhard Melischnig

Raiffeisenbank Austria d.d.:
IBAN: HR 3424840081104720418
SWIFT: RZBHHR2X

 **huan**
HRVATSKA PODUGA AGENCIJA ZA NAPIJATU POTRAŽIVANJA

EOS Matrix d.o.o. · Horvatova 82 · 10010 Zagreb

- Suvlasničkom dijelu 121/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), POSLOVNI PROSTOR 13 koji se sastoji iz kancelarije sa 18,70 m²;
- Suvlasničkom dijelu 116/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), POSLOVNI PROSTOR 14 koji se sastoji iz kancelarije sa 17,94 m²

Opreza radi, vjerovnik dostavlja nalaz i mišljenje vještaka prema kojoj procijeni predlaže utvrditi vrijednost iste.

Procjena je već dostavljena vještaku.

EOS MATRIX d.o.o.

Ana Zelenika

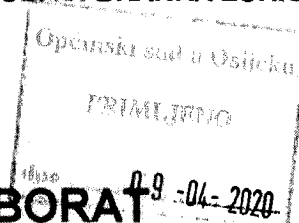
Po punomoći - Su – 135/18

EOS MATRIX d.o.o.
ZAGREB
11

Stalni sudski vještak i procjenitelj vrijednosti nekretnina DRAŽEN
KRAJLAH, mag.ing.aedif.
Učka 1, 31000 Osijek

e-mail: drazen.krajlah@gmail.com
mob: 098 195 44 11

RH OPĆINSKI SUD U OSIJEKU
PREDMET: 81 OVR - 1562/2018
SUDAC: BRANKA LUKIĆ



PROCJEMBENI ELABORAT

UREDSKI POSLOVNI PROSTOR

Zk. uložak 16606, suvlasnički udio redni broj: 10, 11, 12, 13, 14, 15,
Općinski sud u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina Osijek, k.č.br.
5236/11



Lokacija: I. Gundulića 5, 31000 Osijek
Ovrhovoditelj: EOS MATRIX d.o.o., Zagreb, Horvatova 82
Ovršenik: INSPEKT-ING d.o.o., Osijek, I. Gundulića 5
Naručitelj: Općinski sud u Osijeku
Svrha: određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku

Osijek, 30. ožujak 2020.

Dražen Krajlah, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina



SAŽETAK

Nekretnina:	poslovni prostor, uredske namjene
Adresa:	I. Gundulića 5, 31000 Osijek
Općinski sud:	u Osijeku
Zemljišnoknjižni odjel:	Osijek
Zemljišnoknjižni uložak:	16606
Zemljišnoknjižni poduložak:	10, 11, 12, 13, 14, 15
Zemljišnoknjižna čestica:	5236/11
Katastarska čestica:	5236/11
Katastarska općina:	Osijek
Namjena:	uredska
Površina zemljišta:	646,00 m ²
NKP građevine:	256,01 m ²
Vrijednost po m ² NKP:	919,42 €/m ²
Godina izgradnje:	prije 1950. godine, rekonstruirano oko 1980. godine
Legalitet:	<ul style="list-style-type: none">- nekretnina je upisana u zemljišne knjige i ucrтана u katastru,- pozitivna zabilježba o legalnosti nekretnine nije upisana,- nekretnina ima direktan pristup na JPP.
Svrha procjenjivanja:	određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku
Dan kakvoće:	03. ožujka 2020.
Dan vrednovanja:	03. ožujka 2020.
Metoda procjene:	prihodovna metoda
Tržišna vrijednost:	1.750.000,00 kn 235.300,00 €

Sadržaj

- Imenovanje procjenitelja
- Reference
- 1. ZADATAK
- 2. POLOŽAJ I LOKACIJA
 - Makro lokacija
 - Mikro lokacija
 - Kartografski prikaz
- 3. PODACI O NEKRETNINI
 - Zemljišne knjige
 - Izvadak iz katastra
 - Opis zatečenog stanja
 - Legalni status
 - Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini
 - Fotodokumentacija
 - Tehnički opis objekta
 - Izračun površina i volumena prostora
- 4. 4. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
- 5. PROCJENA
 - Metode procjenjivanja
 - Prikaz i analiza pribavljenih podataka
 - Poredbene nekretnine
 - Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje
- 6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - Izračun visine zakupa poredbenom metodom
 - Izračun vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom
 - Tržišna vrijednost nekretnine
- 7. ZAKLJUČAK
 - Posebne napomene
 - Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Imenovanje procjenitelja

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
 URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-724/2016-4.
 Osijek, 24. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sudu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 182/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, i 29/16), a povodom zahtjeva Dražena Krajlaka iz Osijeka, Učka 1, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DRAŽEN KRAJLAH, mag. ing. aedif. iz Osijeka, Učka 1, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom **1. veljače 2017. godine.**

Obrazloženje

Dražen Krajlak iz Osijeka, Učka 1, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-810/12-4. od 22. siječnja 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13, i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

**SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
 POSLOVA SUDSKE UPRAVE**

Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Dražen Krajlak
 Osijek, Učka 1
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva

Za točnost otpisavka
 Anda Gotal

Reference

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)

Analiza tržišnih cijena :

Podaci o cijenama građevinskog zemljišta / stanova / poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina

Tržišna vrijednost nekretnine je "Procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile."

1. ZADATAK

Naručitelj: Općinski sud u Osijeku

Datum: 12. veljače 2020.

Svrha: određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Datum procjene

Dan kakvoće: 03. ožujka 2020.

Dan vrednovanja: 03. ožujka 2020.

Vrsta nekretnine:

poslovni prostor, uredske namjene

na adresi:

I. Gundulića 5, 31000 Osijek

Opseg pregleda:

Obavljen je pregled objekta izvana i njegove okućnice, te pregled i izmjera unutrašnjosti objekta. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i drugo) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove.

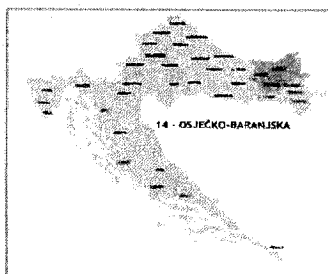
2. POLOŽAJ I LOKACIJA

Makro lokacija

Makroekonomski indikatori - Republika Hrvatska

Površina:	56.594 km ²
Populacija:	4,204 mil. stanovnika
Glavni grad:	Zagreb
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 1,6%
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

Opis regije – Osječko-baranjska županija:



Površina:	4.155 km ² (7,3%)
Populacija:	305.032 stanovnika (2011.)
Sjedište / stanovništvo:	Osijek / 107.784 (2011)
BDP - po stanovniku:	61503 kn; 8.121EUR
BDP:	18.502 mil.kn, 2.433 mil. EUR

Informacije o ekonomiji županije:

Osječko-baranjska županija je kontinentalna županija u Panonskoj nizini na sjeveroistoku Hrvatske, smještena na površini od 4.152 km² na plodnom tlu Panonske nizine između rijeke Save, Drave i Dunava. Područje Županije pretežito je ravničarsko i pogoduje razvitku poljoprivrede. Proizvodni kapaciteti u primarnom dijelu poljoprivrede svrstavaju Osječko-baranjsku županiju u najkvalitetniji dio hrvatske žitnice. Od ukupne površine županije poljoprivredne površine čine 58%, a šume 20%. Obradive poljoprivredne površine na području Županije omogućuju intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju, kao i proizvodnju na ekološkim načelima.

Od ukupno 23 djelatnosti industrijske proizvodnje na području Županije, najviše je zastupljena prerađivačka industrija i to proizvodnja hrane i pića, te proizvodnja celuloze, papira i proizvoda od papira, a zatim slijedi proizvodnja kemikalija i kemijskih proizvoda.

U proizvodnji hrane i pića značajni su kapaciteti u mlinsko-pekarskoj industriji, industriji šećera, proizvodnji stočne hrane, industriji mlijeka, klaoničkoj industriji i preradbenim kapacitetima, preradi voća i povrća, konditorskoj industriji, proizvodnji vina i piva.

Drveno-prerađivačka i papirna industrija tradicionalno su izvozno orijentirani, te predstavljaju radno intenzivnu proizvodnju koja zauzima značajno mjesto u gospodarstvu Županije. Osim navedenog potrebno je istaknuti kemijsku industriju, industriju graditeljskih materijala, metalo-prerađivačku industriju.

Opsi grada - Grad Osijek

Stanovništvo: 107.784 stanovnika

Površina grada: 171 km²

Gustoća populacije: 630,30 stanovnika/km²

Osijek je smješten u ravnici na desnoj obali rijeke Drave između 16-og i 24-og kilometra od ušća u Dunav. Najveći je grad u Slavoniji, četvrti po veličini grad u Hrvatskoj te sjedište Osječko-baranjske županije. Grad je industrijsko, upravno, sudsko i kulturno središte.

U sastavu grada Osijeka nalazi se 11 naselja (stanje iz 2006), to su: Brijest, Brijesće, Josipovac, Klisa, Nemetin, Osijek, Podravlje, Sarvaš, Tenja, Tvrđavica, Višnjevac.

Gospodarstvo

U Osijeku je razvijena strojogradnja (poljodjelski strojevi), kemijska industrija (deterdženti), prehrambena industrija (sladorane, proizvodnja vafela, keksa, proizvodnja piva).

Obrazovanje:

Sveučilište sa 17 znanstveno-nastavnih sastavnica, 20 srednjoškolskih i 20 osnovnoškolskih ustanova.

Kultura:

Hrvatsko narodno kazalište (1866.), Dječje kazalište Branka Mihaljevića u Osijeku, Muzej Slavonije, Arheološki muzej, Državni arhiv u Osijeku, Galerija likovnih umjetnosti, Gradska i sveučilišna knjižnica Osijek, Kinematografi

Spomenici i znamenitosti:

Povijesna jezgra – Tvrđa (1687.), Kužni pil, Konkatedrala (19.st.), crkve, dvorci, palače.

Opis prometa i prometna povezanost:

Autocesta D5 – Slavonika (Beli Manastir – Svilaj) povezuje Osijek prema jugu sa autocestom A3 (Bregana – Lipovac). Kroz Osijek prolazi lokalna željeznička pruga Beli Manastir – Osijek – Vinkovci i glavna međunarodna željeznička pruga Pečuh (Republika Mađarska) – Osijek – Đakovo – Sarajevo (Federacija Bosne i Hercegovine). U Osijeku se nalazi i međunarodna zračna luka .

Udaljenost od većih regionalnih centara:

Zagreb 280 km Z

Vukovar 35 km JI

Požega 100 km JZ

Slavonski Brod 90 km J

Mikro lokacija

Opis lokacije:

Širi centar grada Osijeka, unutar poslovnog kompleksa uredske namjene.

Opis pristupačnosti:

Osobni prijevoz, gradski prijevoz.

Opis infrastrukture:

Blizina sadržaja svakodnevnih potreba.

Opis mogućnosti za parkiranje:

Kratkoročna parking zona uz naknadu.

Komunalna infrastruktura:

Vodovod, kanalizacija, struja, telefon, centralno grijanje.

Emitiranje:

Nema štetnih emisija.

Pristup:

Putem javne površine, u zgradi kroz zajednički prostor.

Konkurencija na predmetnoj lokaciji:

Srednja.

Naslijeđeno onečišćenje:

Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.

Kartografski prikaz



www.google.hr/maps

3. PODACI O NEKRETNINI

Zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OSIJEK

Stanje na dan: 04.03.2020. 00:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 16606

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3895/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 10, 11, 12, 13, 14, 15 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5236/11	POSLOVNA ZGRADA I EKONOMSKO DVORIŠTE ULICA I. GUNDULIĆA			646	
		UKUPNO:			646	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno: 26.01.2000. br. Z-401/00. Na temelju aneksa ugovora od 07.12.1999., br. OV-16229/99. uknjižuje se pravo služnosti kolnog prolaza kroz zajednički kolni ulaz i dvorište zgrade izgrađene na katastarskoj čestici 5236/4 k.o. Osijek, upisane u zemljišnoknjižni uložak 15942 k.o. iste te pravo priključka i služnosti zajedničkih instalacija i infrastrukture, za korist katastarske čestice 5236/20, spojene sa katastarskom česticom 5236/11, upisane u A, a na teret katastarske čestice 5236/4, u zemljišnoknjižnom uložku 15942 k.o. Osijek.	
2.1	Zaprimljeno 17.08.2009. broj Z-7895/09 Na temelju Rješenja RH Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Osijeku od 31.3.2009. broj 532-04-09/1-09-01- zabilježbuje se da se stavljaju pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra nekretnine u A, a najduže do 12.5.2012.	
3.1	Zaprimljeno 11.05.2010. broj Z-4614/10 Na temelju ugovora o ustanoavljenju prava služnosti na nekretnini, od 10.05.2010. broj OV-11135/10, uknjižuje se pravo služnosti postavljanja, montaže, korištenja i održavanja plinske podstanice, stanice hidrocela i lift stanice u tri prizemne prostorije koje se nalaze izgrađene na kčbr. 5236/7 na teret svagdašnjeg vlasnika poslužne nekretnine - kčbr. 5236/7 u z.k. ul. 16226, k.o. iste, a za korist svagdašnjeg vlasnika povlasne nekretnine - kčbr. 5236/11 u A.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Suvlasnički dio: 945/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) POSLOVNI PROSTOR 9 koji se sastoji iz kancelarije sa 36,74 m2, kancelarije sa 18,17 m2, kancelarije sa 18,24 m2, kancelarije sa 17,89 m2, kancelarije sa 17,87 m2, kancelarije sa 18,62 m2, kancelarije sa 18,67 m2, ukupne površine 146,20 m2 "INSPEKT-ING" D.O.O., OSIJEK, GUNDULIĆEVA 5	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 16606

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 14.12.2015.g. pod brojem Z-10142/2015 ZABILJEŽBA. Temeljem RJEŠENJE od 11.12.2015. klasa: UP-I/110/07/15-01/8835, ur. br. 04-06-15-8835-41 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom - uknjiženim vlasnikom nekretnina INSPEKT-ING d.o.o. OSIJEK.	
10.2	Zaprimljeno 19.07.2018.g. pod brojem Z-15430/2018 ZABILJEŽBA, na temelju zaključka Općinskog suda u Osijeku, 14 OVR-1562/2018-3 od 18.07.2018. na nekretnine u A, zabilježuje se rješenje o ovrši Općinskog suda u Osijeku broj 14. OVR-1562/2018-2 od 18. srpnja 2018. godine	na 10 (1.1), 11 (1.1), 12 (1.1), 13 (1.1), 14 (1.1), 15 (1.1)
10.3	Zaprimljeno 28.06.2019.g. pod brojem Z-10672/2019 ZABILJEŽBA. Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku broj 7 St-1250/2018-25 od 26.06.2019., zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnina u A	na 10 (1.1)
10.4	Zaprimljeno 28.02.2020.g. pod brojem Z-3895/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 7 ST-1250/18-45 26.02.2020	na 10 (1.1)
11. Suvlasnički dio: 238/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) POSLOVNI PROSTOR 10 koji se sastoji iz kancelarije sa 36,79 m² ukupne površine 36,79 m² "INSPEKT-ING" D.O.O., OSIJEK, GUNDULICEVA 5		
11.1	Zaprimljeno 14.12.2015.g. pod brojem Z-10142/2015 ZABILJEŽBA. Temeljem RJEŠENJE od 11.12.2015. klasa: UP-I/110/07/15-01/8835, ur. br. 04-06-15-8835-41 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom - uknjiženim vlasnikom nekretnina INSPEKT-ING d.o.o. OSIJEK.	
11.2	Zaprimljeno 19.07.2018.g. pod brojem Z-15430/2018 ZABILJEŽBA, na temelju zaključka Općinskog suda u Osijeku, 14 OVR-1562/2018-3 od 18.07.2018. na nekretnine u A, zabilježuje se rješenje o ovrši Općinskog suda u Osijeku broj 14. OVR-1562/2018-2 od 18. srpnja 2018. godine	na 10 (1.1), 11 (1.1), 12 (1.1), 13 (1.1), 14 (1.1), 15 (1.1)
12. Suvlasnički dio: 116/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) POSLOVNI PROSTOR 11 koji se sastoji od kancelarije površine 18,02 m² "INSPEKT-ING" D.O.O., OSIJEK, GUNDULICEVA 5		
12.1	Zaprimljeno 14.12.2015.g. pod brojem Z-10142/2015 ZABILJEŽBA. Temeljem RJEŠENJE od 11.12.2015. klasa: UP-I/110/07/15-01/8835, ur. br. 04-06-15-8835-41 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom - uknjiženim vlasnikom nekretnina INSPEKT-ING d.o.o. OSIJEK.	
12.2	Zaprimljeno 19.07.2018.g. pod brojem Z-15430/2018 ZABILJEŽBA, na temelju zaključka Općinskog suda u Osijeku, 14 OVR-1562/2018-3 od 18.07.2018. na nekretnine u A, zabilježuje se rješenje o ovrši Općinskog suda u Osijeku broj 14. OVR-1562/2018-2 od 18. srpnja 2018. godine	na 10 (1.1), 11 (1.1), 12 (1.1), 13 (1.1), 14 (1.1), 15 (1.1)
13. Suvlasnički dio: 119/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) POSLOVNI PROSTOR 12 koji se sastoji iz kancelarije sa 18,36 m² "INSPEKT-ING" D.O.O., OSIJEK, GUNDULICEVA 5		

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uinak:

Broj ZK uložka: 16606

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Kbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 14.12.2015. g. pod brojem Z-10142/2015 ZABILJEŽBA, Temeljem RJEŠENJE od 11.12.2015. klasa: UP-I/110/07/15-01/8835, ur. br. 04-06-15-8835-41 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom - uknjiženim vlasnikom nekretnina INSPEKT-ING d.o.o. OSIJEK.	
13.2	Zaprimljeno 19.07.2018. g. pod brojem Z-15430/2018 ZABILJEŽBA, na temelju zaključka Općinskog suda u Osijeku, 14 OVR-1562/2018-3 od 18.07.2018. na nekretnine u A. zabilježuje se rješenje o ovrši Općinskog suda u Osijeku broj 14. OVR-1562/2018-2 od 18. srpnja 2018. godine	na 10 (1.1), 11 (1.1), 12 (1.1), 13 (1.1), 14 (1.1), 15 (1.1)
14. Suvlasnički dio: 121/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) POSLOVNI PROSTOR 13 koji se sastoji iz kancelarije sa 18,70 m ² "INSPEKT-ING" D.O.O., GUNDULICEVA 5		
14.1	Zaprimljeno 14.12.2015. g. pod brojem Z-10142/2015 ZABILJEŽBA, Temeljem RJEŠENJE od 11.12.2015. klasa: UP-I/110/07/15-01/8835, ur. br. 04-06-15-8835-41 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom - uknjiženim vlasnikom nekretnina INSPEKT-ING d.o.o. OSIJEK.	
14.2	Zaprimljeno 19.07.2018. g. pod brojem Z-15430/2018 ZABILJEŽBA, na temelju zaključka Općinskog suda u Osijeku, 14 OVR-1562/2018-3 od 18.07.2018. na nekretnine u A. zabilježuje se rješenje o ovrši Općinskog suda u Osijeku broj 14. OVR-1562/2018-2 od 18. srpnja 2018. godine	na 10 (1.1), 11 (1.1), 12 (1.1), 13 (1.1), 14 (1.1), 15 (1.1)
15. Suvlasnički dio: 116/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) POSLOVNI PROSTOR 14 koji se sastoji iz kancelarije sa 17,94 m ² "INSPEKT-ING" D.O.O., OSIJEK, GUNDULICEVA 5		
15.1	Zaprimljeno 14.12.2015. g. pod brojem Z-10142/2015 ZABILJEŽBA, Temeljem RJEŠENJE od 11.12.2015. klasa: UP-I/110/07/15-01/8835, ur. br. 04-06-15-8835-41 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom - uknjiženim vlasnikom nekretnina INSPEKT-ING d.o.o. OSIJEK.	
15.2	Zaprimljeno 19.07.2018. g. pod brojem Z-15430/2018 ZABILJEŽBA, na temelju zaključka Općinskog suda u Osijeku, 14 OVR-1562/2018-3 od 18.07.2018. na nekretnine u A. zabilježuje se rješenje o ovrši Općinskog suda u Osijeku broj 14. OVR-1562/2018-2 od 18. srpnja 2018. godine	na 10 (1.1), 11 (1.1), 12 (1.1), 13 (1.1), 14 (1.1), 15 (1.1)

C

Teretovnica

Kbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 10 (945/10000)			
4.2	Zaprimljeno 08.03.2018. g. pod brojem Z-5190/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o prijenosu od 15.02.2018. uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog temeljem solemniziranog Ugovora o kreditu od 29.02.2012. g. br. Ov-1707/12, u iznosu od 113.324,75 EUR plativo u kunsjoj protivvrijednosti uz sve kamate, troškove i uvjete kako je to navedeno u citiranom Ugovoru upisano pod poslovnim brojem Z-2300/12 (Z-2538/12) na imena ovlaštenika založnog prava Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, OIB 53056966535, na novog ovlaštenika založnog prava - založnog vjerovnika.	113.324,75 EUR	na 4.1

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 16606

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
EOS MATRIX D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 76674680107, HORVATOVA 82, 10000 ZAGREB, HRVATSKA			
3. Na suvlasnički dio: 11 (238/10000)			
3.2	Zaprimljeno 08.03.2018.g. pod brojem Z-5190/2018	113.324,75 EUR	na 3.1
<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO. Na temelju Ugovora o prijenosu ov-1558/18 od 15.02.2018. uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog temeljem solenniziranog Ugovora o kreditu od 29.02.2012. g. br. Ov-1707/12, u iznosu od 113.324,75 EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti uz sve kamate, troškove i uvjete kako je to navedeno u citiranom Ugovoru upisano pod poslovnim brojem Z-2300/12 (Z-2538/12) sa imena ovlaštenika založnog prava Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, OIB 53056966535, na novog ovlaštenika založnog prava - založnog vjerovnika.</p> <p>EOS MATRIX D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 76674680107, HORVATOVA 82, 10000 ZAGREB, HRVATSKA</p>			
4. Na suvlasnički dio: 12 (116/10000)			
4.2	Zaprimljeno 08.03.2018.g. pod brojem Z-5190/2018	113.324,75 EUR	na 4.1
<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO. Na temelju Ugovora o prijenosu ov-1558/18 od 15.02.2018. uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog temeljem solenniziranog Ugovora o kreditu od 29.02.2012. g. br. Ov-1707/12, u iznosu od 113.324,75 EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti uz sve kamate, troškove i uvjete kako je to navedeno u citiranom Ugovoru upisano pod poslovnim brojem Z-2300/12 (Z-2538/12) sa imena ovlaštenika založnog prava Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, OIB 53056966535, na novog ovlaštenika založnog prava - založnog vjerovnika.</p> <p>EOS MATRIX D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 76674680107, HORVATOVA 82, 10000 ZAGREB, HRVATSKA</p>			
4. Na suvlasnički dio: 13 (119/10000)			
4.2	Zaprimljeno 08.03.2018.g. pod brojem Z-5190/2018	113.324,75 EUR	na 4.1
<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO. Na temelju Ugovora o prijenosu ov-1558/18 od 15.02.2018. uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog temeljem solenniziranog Ugovora o kreditu od 29.02.2012. g. br. Ov-1707/12, u iznosu od 113.324,75 EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti uz sve kamate, troškove i uvjete kako je to navedeno u citiranom Ugovoru upisano pod poslovnim brojem Z-2300/12 (Z-2538/12) sa imena ovlaštenika založnog prava Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, OIB 53056966535, na novog ovlaštenika založnog prava - založnog vjerovnika.</p> <p>EOS MATRIX D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 76674680107, HORVATOVA 82, 10000 ZAGREB, HRVATSKA</p>			
4. Na suvlasnički dio: 14 (121/10000)			
4.2	Zaprimljeno 08.03.2018.g. pod brojem Z-5190/2018	113.324,75 EUR	na 4.1
<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO. Na temelju Ugovora o prijenosu ov-1558/18 od 15.02.2018. uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog temeljem solenniziranog Ugovora o kreditu od 29.02.2012. g. br. Ov-1707/12, u iznosu od 113.324,75 EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti uz sve kamate, troškove i uvjete kako je to navedeno u citiranom Ugovoru upisano pod poslovnim brojem Z-2300/12 (Z-2538/12) sa imena ovlaštenika založnog prava Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, OIB 53056966535, na novog ovlaštenika založnog prava - založnog vjerovnika.</p> <p>EOS MATRIX D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 76674680107, HORVATOVA 82, 10000 ZAGREB, HRVATSKA</p>			

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 16606

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 15 (116/10000)			
4.2	Zaprimljeno 08.03.2018.g. pod brojem Z-5190/2018 UKNJIŽBA. ZALOŽNO PRAVO. Na temelju Ugovora o prijenosu ov-1558/18 od 15.02.2018. uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog temeljem soleminiziranog Ugovora o kreditu od 29.02.2012. g. br. Ov-1707/12, u iznosu od 113.324,75 EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti uz sve kamate, troškove i uvjete kako je to navedeno u citiranom Ugovoru upisano pod poslovnim brojem Z-2300/12 (Z-2538/12) sa imena ovlaštenika založnog prava Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, OIB 53056966535, na novog ovlaštenika založnog prava - založnog vjerovnika. EOS MATRIX D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 76674680107, HORVATOVA 82, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	113.324,75 EUR	na 4.1
50. Na suvlasnički dio: 10 (945/10000)			
50.1	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-912/2019 ZABILJEŽBA. ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, založnog prava na nekretninama u A.		vezano uz B 10 (1.1)
51. Na suvlasnički dio: 11 (238/10000)			
51.1	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-912/2019 ZABILJEŽBA. ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, založnog prava na nekretninama u A.		vezano uz B 11 (1.1)
52. Na suvlasnički dio: 12 (116/10000)			
52.1	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-912/2019 ZABILJEŽBA. ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, založnog prava na nekretninama u A.		vezano uz B 12 (1.1)
53. Na suvlasnički dio: 13 (119/10000)			
53.1	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-912/2019 ZABILJEŽBA. ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, založnog prava na nekretninama u A.		vezano uz B 13 (1.1)
54. Na suvlasnički dio: 14 (121/10000)			
54.1	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-912/2019 ZABILJEŽBA. ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, založnog prava na nekretninama u A.		vezano uz B 14 (1.1)
55. Na suvlasnički dio: 15 (116/10000)			
55.1	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-912/2019 ZABILJEŽBA. ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, založnog prava na nekretninama u A.		vezano uz B 15 (1.1)

Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

Prava i tereti koji nisu upisani u zemljišne knjige neće se evidentirati.

Izvadak iz katastra

Izvadak iz digitalnog katastarskog plana



www.geoportal.dgu.hr

Opis zatečenog stanja

Poslovni prostori uredske namjene, nalaze se na 1. katu poslovne zgrade u dvorišnoj zgradi. Zgrada je sadržaja P+2, poslovni prostori se nalaze na 1. katu. Pristup je izveden zajedničkim stubištem i dizalom, te središnjim hodnikom. Sanitarni čvor na katu je zajednički.

Legalni status

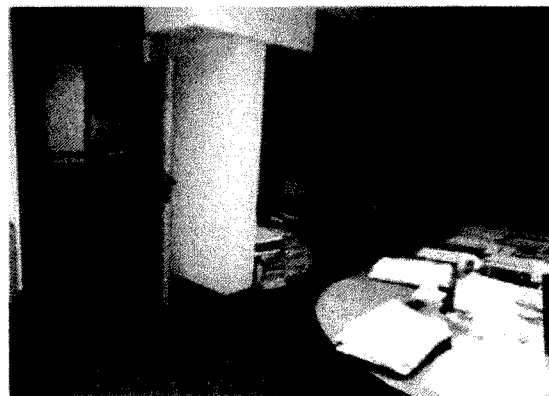
Nekretnina je upisana u zemljišne knjige kao etažni dio.

Procjena je rađena bez uvid u gl. projekt i dokaz legaliteta.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina ima pristup preko javne površine k.č.br. 5236/1, k.o. Osijek, upisane u zk.ul. 18643 kao put u vlasništvu Grada Osijeka

Fotodokumentacija



Tehnički opis objekta

Namjena objekta:	poslovni prostor, uredske namjene
Katnost:	P+2
Godina izgradnje:	prije 1950. godine, namjene podno skladište žitarica
Godina rekonstrukcije:	oko 1975. godine
Temleji i podne ploče:	armiranobeotnski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska monolitna skeletna konstrukcija, armiranobetonska stropna ploča
Krovnna konstr. i pokrov:	drvena na dvije vode, pokrov crijep
Pročelje:	uređeno, ožbukano i bojano
Unutarnji zidovi:	ožbukani i bojani, pregrade od gips ploča
Vanjska stolarija:	eloksirana bravarija, izo ostakljena
Unutarnja stolarija:	drvena, tapacirana
Podne obloge:	tapson
Instalacije:	elektro, vodovod, odvodnja, telefon, IT, vatrodajava, alarm
Grijanje:	centralno na toplanu
Sanitarije / kupaonica:	nisu u etažnom dijelu, zajednički su prostor
Rasveja / el. oprema:	srednjeg standarda
Izgradnja i održavanje:	stanje u odnosu na starost objekta je dobro, osnovno održavanje
Nedostaci građevine:	nema vidljivih nedostataka
Certifikat energetske učinkovitosti:	nije prezentiran

Izračun površina i volumena prostora

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²
1. KAT	h = 2,75 m (korisna visina prostora)		
10. SUVLASNIČKI DIO, ETAŽA E-10, poslovni prostor 9			
ured	36,74	1,00	36,74
ured	18,17	1,00	18,17
ured	18,24	1,00	18,24
ured	17,89	1,00	17,89
ured	17,87	1,00	17,87
ured	18,62	1,00	18,62
ured	18,67	1,00	18,67
E-10 UKUPNO:	146,20		146,20
11. SUVLASNIČKI DIO, ETAŽA E-11, poslovni prostor 10			
ured	36,79	1,00	36,79
E-11 UKUPNO:	36,79		36,79
12. SUVLASNIČKI DIO, ETAŽA E-12, poslovni prostor 11			
ured	18,02	1,00	18,02
E-12 UKUPNO:	18,02		18,02
13. SUVLASNIČKI DIO, ETAŽA E-13, poslovni prostor 12			
ured	18,36	1,00	18,36
E-13 UKUPNO:	18,36		18,36
14. SUVLASNIČKI DIO, ETAŽA E-14, poslovni prostor 13			
ured	18,70	1,00	18,70
E-14 UKUPNO:	18,70		18,70
15. SUVLASNIČKI DIO, ETAŽA E-15, poslovni prostor 14			
ured	17,94	1,00	17,94
E-15 UKUPNO:	17,94		17,94
SVEUKUPNO:	256,01		256,01
NKP:	256,01 m²		

4. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2019. u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 0,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 8,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,4%, a u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 8,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 0,4%, a u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 8,0%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2019. u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,8%, u prosjeku su za Jadran niže za 1,0% i u prosjeku su za Ostalo više za 1,7%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,2%, za Jadran za 5,2% i za Ostalo za 3,5%.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

		Indeksi (2015 = 100) ²⁾					
		Indices (2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,18
	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,98	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,58	101,38	98,26
2017	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,68	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,78	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2016	Q1	109,44	99,03	111,58	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,28	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2015	Q1	117,56	109,00	119,52	125,02	118,87	100,59
	Q2	120,80	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,38	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr/>

5. PROCJENA

Metode procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metode procjene su: troškovna, poredbena i prihodovna.

Troškovna metoda – zamjenska vrijednost

Koristeći ovaj pristup, potrebno je utvrditi umanjenu zamjensku vrijednost, a zatim dodati vrijednost zemljišta na kojem je izgrađen predmetni objekt kako bi utvrdili ukupnu vrijednost nekretnine. Ova metoda je pogodna u situaciji u kojoj nema dostupnih informacija o postignutim transakcijama nekretnina sličnih svojstava ili kada je teško pretpostaviti potencijalne prihode od predmetne nekretnine.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina je uredske namjene i prema svojim obilježjima može generirati prihode, te je za procjenu vrijednosti odabrana prihodovna metoda. Visina zakupa primijenjena u prihodovnoj metodi, prethodno je utvrđena je poredbenom metodom.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za poredbu prihodovne metode, potrebno je utvrditi visinu zakupa korištenjem transakcija iz baze podataka eNekretnine. Odabrane su zakupnine poslovnih prostora iste namjene.

Poredbene nekretnine



predmetna nekretnina



poredbena nekretnina

Poredba 1:

Uredski prostor na 4. katu

Osijek, Vukovarska cesta 31

ID ZKC: 1151173

Katastarska čestica: 5989/1

Katastarska općina: Osijek

Obilježja: površina u prometu: 134,54 m²

zakupnina: 7.946,25 kn

datum transakcije: 23.07.2019.

Podaci o nekretnini		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1151173
Datum pregleda		30.3.2020.
Vrsta nekretnine		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Površina u prometu		134,54
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		7.946,25
Datum ugovora		23.07.2019
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		TVRBA - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M - MJEŠOVITA NAMJENA

Poredba 2:

Uredski prostor na 1. katu

Osijek, Hrvatske Republike 43

ID ZKC: 1130540

Katastarska čestica: 5425/4

Katastarska općina: Osijek

Obilježja: površina u prometu: 21,90 m²

zakupnina: 1.000,00 kn

datum transakcije: 01.07.2019.

Podaci o nekretnosti		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1130540
Datum pregleda		30.3.2020.
Vrsta nekretnosti		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Površina u prometu		21,90
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		1.000,00
Datum ugovora		01.07.2019
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M - MJEŠOVITA NAMJENA

Poredba 3:

Uredski prostor na 2. katu

Osijek, I. Gundulića 5

ID ZKC: 1146729

Katastarska čestica: 5236/4

Katastarska općina: Osijek

Obilježja: površina u prometu: 18,41 m²

zakupnina: 750,00 kn

datum transakcije: 30.05.2019.

Podaci o nekretnosti		
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1146729
Datum pregleda		30.3.2020.
Vrsta nekretnosti		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Površina u prometu		18,41
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		750,00
Datum ugovora		30.05.2019
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		GORNJI GRAD - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M - MJEŠOVITA NAMJENA

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

Odabrane poredbene nekretnine su međuvremenski izjednačene prema danu prodaje na dan procjene prema Indeksu cijena stambenih nekretnina, Državnog zavoda za statistiku.

Kamatne stope na nekretnine

Kamatne stope na nekretnine obuhvaćaju opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina, a utvrđuju se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njima odgovarajućih čistih prihoda koji se mogu ostvariti od najma ili zakupa nekretnine za istovrsno izgrađene i korištene nekretnine uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade prema osnovama prihodovne metode.

Prikladna kamatna stopa na nekretninu utvrđuje se prema vrsti nekretnine (primjerice najamne nekretnine, nekretnine mješovite namjene, trgovačke nekretnine, gospodarske nekretnine ili slično) i položaja na tržištu nekretnina. U slučaju da se na lokalnom ili regionalnom tržištu nekretnina ne mogu utvrditi kamatne stope na nekretnine, dopušteno je korištenje kamatnih stopa iz drugih usporedivih područja. Kamatnom stopom na nekretnine uzimaju se općenito u obzir svi očekivani budući razvoji.

Orijentacijske vrijednosti kamatnih stopa na nekretnine koje se mogu koristiti u prijelaznom razdoblju, do objave kamatnih stopa na nekretnine za lokalno tržište, propisane su u tablicom (Priloga 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina):

stambena namjena:		posebna namjena:	
obiteljske kuće	2,0 - 3,0 %	hoteli	6,0 - 7,0 %
višestambene zgrade	3,0 - 5,0 %	gastronomija	6,0 - 7,0 %
poslovna namjena:		rehabilitacija, domovi	6,0 - 7,0 %
poslovni prostor	4,5 - 6,0 %	klinike	6,5 - 7,5 %
poslovne zgrade	5,0 - 6,0 %	sport, rekreacija, zabava	7,0 - 8,0 %
trgovački centri	5,0 - 6,0 %		
robne kuće	5,5 - 6,5 %		
javne garaže	6,0 - 7,0 %		
skladišne hale	6,0 - 7,0 %		
benzinske crpke	6,5 - 8,0 %		
logistički centri	6,5 - 8,0 %		
proizvodne građevine	6,5 - 8,0 %		

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:

stanovi	4,0 %
uredi	5,0 %
lokali	5,5 %
robne kuće	5,5 %

Kriteriji za ocjenu položaja nekretnine (lokacija):

- a) Izvrsna lokacija – ima karakteristike mirne stambene lokacije u središtu grada ili u područjima grada gdje su smještena zemljišta s najvećom potražnjom. Lokacije na prestižnim adresama, tip izgradnje stambene vile s dovoljno zelenila i kvalitetnom infrastrukturom.
- b) Vrlo dobra lokacija – ima karakteristike mirne stambene lokacije u središtu naselja ili na lokaciji koja je na drugi način povoljna i ima veliku potražnju. Višestambene zgrade i obiteljske kuće sa zelenilom i dobrom infrastrukturom.
- c) Dobra lokacija – ima karakteristike stambene lokacije u području naselja s mješovitom izgradnjom prema namjeni i obliku te osrednjom infrastrukturom, gdje još postoji potražnja. Djelomično su moguće imisije uslijed prometa.
- d) Loša lokacija – nalazi se u području naselja s umjerenim ili bez društvenih sadržaja ili/i nedovoljnom infrastrukturom, te jedva postoji potražnja. Moguće su imisije uslijed prometa ili/i proizvodnih podova.

Kriteriji za ocjenu stanja nekretnine i kvalitetu izgradnje:

Nova ili rekonstruirana nekretnina više vrijedi od nekretnine u koju nakon kupovine treba uložiti u rekonstrukciju. Nekretnine koje su u lošem stanju imaju manju vrijednost po jedinici površine. Kod usporednih poredbenih nekretnina treba uskladiti vrijednosti novih, renoviranih i nekretnina koje treba renovirati.

6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun visine zakupa poredbenom metodom

Adresa Nekretnine	Datum vrednovanja
Osijek, I. Gundulića 5	03. 03.2020.

Redni broj	1	2	3
Datum transakcije	23.07.2019.	01.07.2019.	30.05.2019.
Adresa nekretnine	Osijek, Vukovarska cesta 31	Osijek, Hrvatske Republike 43	Osijek, I. Gundulića 5
Izvor podataka	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC	1151173	1130540	1146729
Korisna površina m ²	134,54	21,90	18,41
Zakupnina - kn	7.946,25	1.000,00	750,00
Cijena kn/m ²	59,06	45,66	40,74

Međuvremensko izjednačenje (prema indeksu cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku)

Indeks / dan vrednovanja:	103,98	103,98	103,98
Indeks / dan transakcije:	103,98	102,24	102,24
Korekcijski faktor:	0,00%	1,70%	1,70%
Međuvrem. izjed. cijena - kn/m ²	59,06	46,44	41,43

Interkvalitativno izjednačavanje

Lokacija nekretnine	dobra	vrlo dobra	dobra
dobra	0%	-5%	0%
Stanje nekretnine	ново uređeno	dobro	dobro
dobro	-5%	0%	0%
Ukupna korekcija	-5,00%	-5,00%	0,00%
Ukupna korigirana vrijednost	56,11	44,12	41,43

Ukupna prosječna cijena

47,22

Kontrola - statistička obrada

Konačno izjednačena cijena	56,11	44,12	41,43
Apsolutno odstup. od prosj. cijene	8,89	-3,10	-5,79
Relativno odstup. od prosj. cijene	18,83%	-6,57%	-12,26%
Apsolutna vrijed. aps. odstupanja	8,89	3,10	5,79
Kvadrat odstupanja	79,03	9,62	33,49
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstup. od prosj. cij.	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 47,22

Standardna devijacija 6,38

Dvostruka standardna devijacija 12,76

Prosječno apsolutno odstupanje 5,93

Vrijednost zakupa: 47,22 kn/m²
6,33 €/m²

Izračun vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Određivanje ostatka održivog vijeka trajanja građevine:

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- izvrsna lokacija, - velika potražnja za vrstom zgrade - skoro nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - vrlo dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- vrlo dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom zgrade - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - još postoji potražnja za vrstom zgrade - dovoljno ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom zgrade - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- loša lokacija, - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABIR KLASIFIKACIJE		2-3	2-3	1
ODABRANI FK			2,5	

G - starost građevine : 40
 OVK - održivi vijek korištenja: (od 40 do 80 godina - prilog 9. Pravilnika) 80
 FK - faktor korištenja: 2,5
 relativna starost (G/OVK %) : 50,0
 OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10. Pravilnika) = 51% x OVK = 41

Određivanja kamate na nekretnine:

početna orijentacijska kamatna stopa za poslovni prostor je 4,5-6,0%

Početno odabrana kamatna stopa	Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine				Prilagođena kamatna stopa
	položaj nekretnine (-1,0% do +1,0%)	kvaliteta građevine (-0,5% do +1,0%)	gospodarska situacija (-0,5% do +1,0%)	razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%)	
5,0%	0,0%	0,0%	1,0%	0,0%	6,0%

Prilog 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)

Prihodovna metoda:

PARAMETAR			VRIJEDNOST
ZAKUPNINA			
prostor	256,01 m ²	47,22 kn /m ²	12.088,67 kn
UKUPNO:	256,01 m ²	- kn /m ²	12.088,67 kn
UKUPNO GODIŠNJE:			145.064,02 kn
TROŠKOVI			
upravljanje		2,00%	241,77 kn
održavanje i zaštita		3,00%	362,66 kn
mogućnost ne iznajmljivanja prostora		10,00%	1.208,87 kn
mogućnost izostanka najma		5,00%	604,43 kn
TROŠKOVI UKUPNO:		20,00%	2.417,73 kn
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			29.012,80 kn
GODIŠNJI NETO PRIHOD			116.051,22 kn
kamatna stopa		6,00%	
preostali vijek trajanja		41 god.	
Multiplikator - Faktor kapitalizacije		15,12	
VRIJEDNOST OBJEKTA			1.754.705,65 kn
UKUPNA VRIJEDNOST:			1.754.705,65 kn

Tržišna vrijednost nekretnine

zaokruženo:

1.755.000,00 knTržišna Vrijednost po NKP = 6.855,20 kn/m²919,42 €/m²

7. ZAKLJUČAK

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih nekretnina, uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Fer tržišna vrijednost na dan 03. ožujka 2020. godine (zaokruženo):

1.750.000,00 kn ili 235.300,00 €

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HRVATSKE NARODNE BANKE na dan 03. ožujka 2020. godine i iznosi 7,456 kn/€ (srednji tečaj).

Osijek, 30. ožujak 2020.

Elaborat izradio:

Dražen Krajlah, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina



Posebne napomene

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Mišljenja o legalnosti nekretnine su pretpostavke iskazane temeljem dostupne dokumentacije i vizualnog pregleda građevina i ne mijenjaju odluke nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani od strane Procjenitelja. Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja. Nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaćam nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat, te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost, njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Svjestan sam svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiram kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nisam odgovoran za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Mogu delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinim bez suglasnosti Klijenta, odgovoran sam za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko sam to učinio uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nisam odgovoran za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Izjavljujem da nemam nikakve imovinskopravne ili druge veze sa predmetom procjene, da nemam osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, te da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju moju nepristranost i neovisnost.

Dražen Krajlah, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina

