

Sprengnetter d.o.o.
Ulica grada Vukovara 284
10000 Zagreb
Hrvatska
+3851 3010 474



Procjembeni elaborat

Nekretnina: Dvije poslovne zgrade



Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, 2. i 3. suvlasnički dio, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina Osijek
Tržišna vrijednost na dan 03.12.2019. (zaokruženo) EUR: 179.000,00

Izrada procjembenog elaborata:

Kontrola:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "I. Borović Milašinović".



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Darko Sabolović".

Iva Borović Milašinović d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Darko Sabolović i.g.

Zagreb, 03.12.2019.

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek

**Općenito**

Klijent	
Klijent	EOS MATRIX d.o.o.
Adresa klijenta	Horvatova 82, Osijek
Nekretnina	
Adresa	Bednjanska 4, 31000 Osijek
Tip nekretnine	Dvije poslovne zgrade
Datum vrednovanja	03.12.2019.
Pravni pregled	
Vlasnik	2. suvlasnički dio. ½ TOKIĆ IVAN, OIB: 72917495156, ŠIROKO POLJE, ĐAKOVAČKA 16-C 3. suvlasnički dio. ½ TOKIĆ ANA, OIB: 71047763190, ŠIROKO POLJE, ĐAKOVAČKA 16-C ½
Zk uložak	1087
Suvlasnički udio	2. suvlasnički dio. ½ 3. suvlasnički dio. ½
Katastarska općina	Osijek
Sažetak procjembenog elaborata	
Metoda	Poredbena
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	179.000,00€
Jedinična cijena	270,00 €/m²
PDV	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.

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Sadržaj

Općenito	2
Imenovanje	4
Reference	6
Zadatak	7
Osnovne informacije i dokumentacija	8
Analiza tržišnih cijena	8
Nalaz	9
Lokacija	9
Država: Hrvatska	10
Grad: Osijek	10
Mikrolokacija	10
Legalni status	11
Opis nekretnine	12
Fotodokumentacija	13
Iskaz površina	14
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	16
Metoda procjenjivanja	18
Prihodovna metoda	18
Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna	18
Vrijednosti zemljišta	19
Poredbene vrijednosti zakupa	20
Uredski dio	20
Skladišni dio	22
Izračun tržišne vrijednosti	24
Zaključak	25
Povjerljivost, uvjeti i opseg procjembenog elaborata	26
Dokumentacija	27

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Imenovanje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 108/2019
Zagreb, 25. siječnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Sprengnetter d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **SPRENGNETTER d.o.o.** iz Zagreba, Ul. grada Vukovara 284 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Sprengnetter d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Sprengnetter d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Ive Borović Milašinović, stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Sprengnetter d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. SPRENGNETTER d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek

Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,

Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina

Osijek



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 (153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017, 34/2018, 36/2019)
- 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 (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 49/19)

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Zadatak

**Procjembeni elaborat je
izrađena za potrebe**

EOS MATRIX d.o.o.

Pozivamo se na detaljne upute definirane u Uvjetima angažmana za procjenu gore navedene nekretnine.

Uslugu procjene vrijednosti nekretnine vršimo u svojstvu VANJSKOG PROCJENITELJA.

Potvrđujemo da imamo dovoljna znanja potrebna za procjenu ove vrste nekretnine kao i znanja o lokalnom tržištu te vještine i razumijevanje za kompetentnu procjenu vrijednosti nekretnine, a sve u skladu sa zakonskim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

U mogućnosti smo pružiti nepristranu i objektivnu procjenu nekretnine. Potvrđujemo da nemamo konflikt interesa koji bi mogao spriječiti izradu procjene u ime Klijenta. Nemamo materijalnih interesa, sadašnjih ili budućih, vezanih uz predmetnu nekretninu koji bi mogli dovesti do sukoba interesa te naša naknada ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti.

Upućeni smo da je procjena vrijednosti nekretnine zatražena kao PODRŠKA INTERNE PROCEDURE DONEOŠENJA ODLUKA.

Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Potrebno ga je promatrati kao cjelinu, uključujući pretpostavke, uvjete i odredbe koji su dio ovog elaborata.

Vrijednost nekretnine određena u ovom elaboratu predstavlja tržišnu vrijednost, čija je definicija prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina „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.“

Potvrđujemo da je ovaj elaborat dan na povjerenje stranci kojoj je upućen, sa određenom svrhom za koju je izrađen i da ne postoji nikakva odgovornost trećih osoba.

Ovaj elaborat, kao i 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.

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek

**Osnovne informacije i dokumentacija**

X	Zk izvadak	X	Iskaz površina		Nenadoknadivi troškovi
x	Kopija katastarskog plana		Nacrti		Interni procjembeni elaborat
	Prostorni plan		Kupoprodajni ugovor	x	Procjembeni elaborat eksternog procjenitelja
	Građevinska dozvola		Ugovor o zakupu		Račun dobiti i gubitka
	Uporabna dozvola		Lista zakupaca	X	Fotografije
X	Tehnički opis		Troškovi održavanja		

Analiza tržišnih cijena

Podaci o cijenama pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Opći uvjeti su priloženi na kraju elaborata. Procjembeni elaborat treba promatrati zajedno sa ovim poglavljem.

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek

Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,

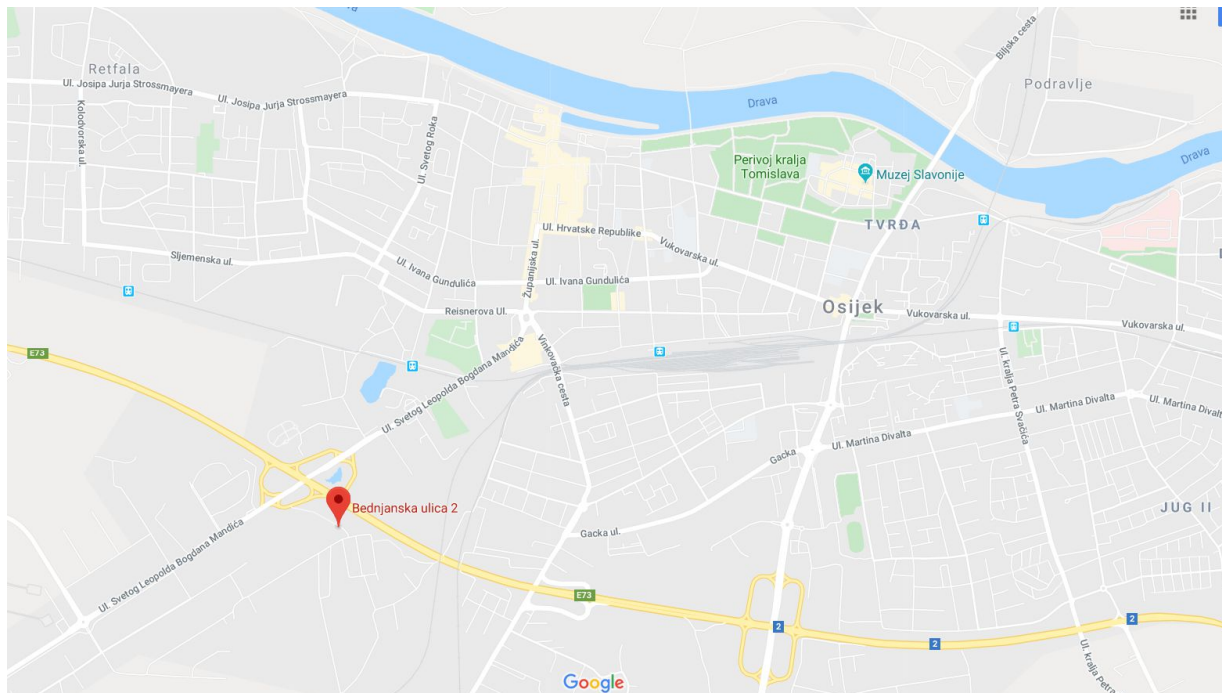
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina

Osijek

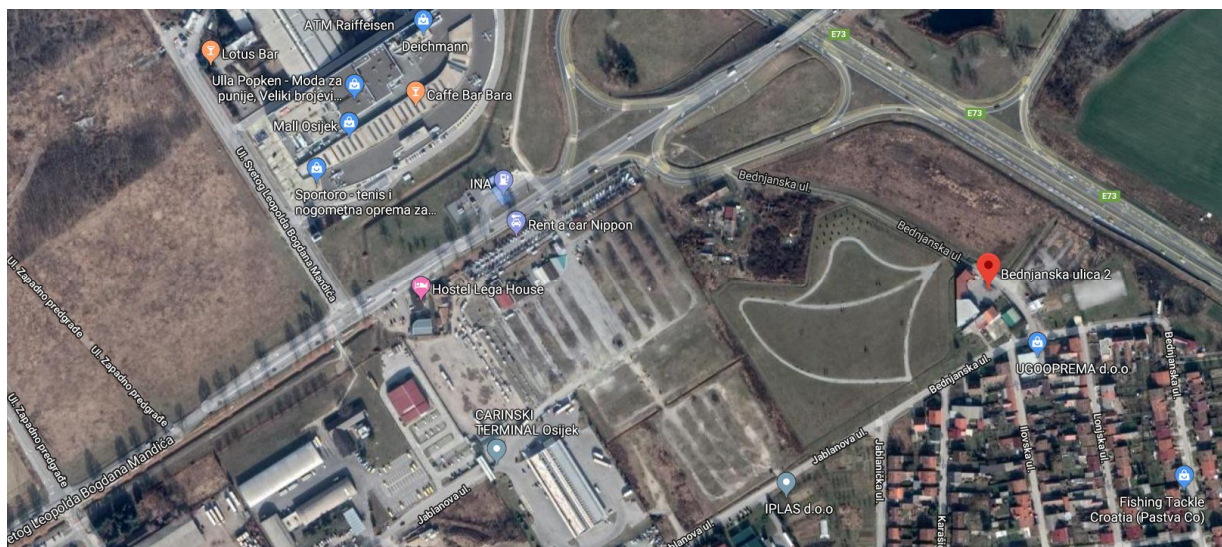


Nalaz

Lokacija



google.maps



google.maps

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Država: Hrvatska

Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4.284.889 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Osijek / 790.017
Valuta	Kuna (100 lipa)

Grad: Osijek

Površina	171 km ²
Populacija	107.784
Gustoća naseljenosti	630,30 stan./km ²
Udaljenost od regionalnih centara	Zagreb 280 km Z Vukovar 35 km JI Požega 100 km JZ Slavonski Brod 90 km J

Mikrolokacija

Lokacija	Predmetni Poslovna zgrada se nalazi na rubnom dijelu gospodarske zone. Okružena je obiteljskim kućama i manjim poslovnim zgradama Od centra grada je udaljena oko 5 km.
Pristupačnost	Pristup nekretnini omogućen je osobnim automobilom i tramvajem
Infrastruktura	Većina potrebnih sadržaja dostupna je u centru
Parking	U dvorištu
Komunalna infrastruktura	Vodovod, kanalizacija, struja, telefon, plin
Emitiranje I nasljedno onečišćenje	Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.
Pristup	Putem javne površine
Konkurencija na predmetnoj lokaciji	Srednja

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Legalni status

Ulaz u nekretninu nije bio omogućen.

Procjena je prema zahtjevu naručitelja izrađena temeljem vanjskog uvida i podataka iz procjene koju je izradio Stjepan Marolin 27.12.2012.

Tehnički podaci su preuzeti iz gore navedene procjene. Pretpostavlja se da je stanje nekretnine ostalo slično onome opisano u prethodnoj procjeni, odnosno da nisu nastala oštećenja koja bi bila izvan okvira redovnog korištenja.

U prethodnoj procjeni je navedeno da su za predmetne zgrade ishođene uporabne dozvole:

- poslovna zgrada 1: ishođena uporabna dozvola klasa: UP/I-361-05/03-01/272, Urbroj: 2158-03-02/3-03-3, Osijek, 23.12.2003. (poslovna građevina – uredi i skladište tekstilnih proizvoda)
- poslovna zgrada 2: ishođena uporabna dozvola klasa: UP/I-361-05/04-01/220, Urbroj: 2158-03-02/3-05-05, Osijek, 27.03.2005. (poslovna građevina – uredi i proizvodno-skladišni prostor tekstilnih proizvoda)

Zgrade su upisane u zemljišne knjige i katastar.

Temeljem gore navedenoga nekretnina se procjenjuje pod pretpostavkom legalnosti.

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Opis nekretnine

Generalni opis objekta:	Nekretnina se sastoji od dvije poslovne zgrade sa skladištima
Koncepcija poslovnog prostora	Zgrada 1: poslovna zgrada sa skladištem, katnosti pr + 1. Sastoji se od aneksa katnosti pr + 1 u kojemu su smješteni uredi sa pratećim sadržajima te prizemnog skladišnog prostora Zgrada 2: poslovna zgrada sa skladištem, katnosti pr + 1. Sastoji se od aneksa katnosti pr + 1 u kojemu su smješteni uredi sa pratećim sadržajima te prizemnog skladišnog prostora
Katovi:	prizemlje + djelomično kat
Godina izgradnje:	2003-2004
Konstrukcija:	Zidana od opeke
Temelji	Armirano-betonski
Međukatna konstrukcija	Polumontažni fert strop
Krovna konstrukcija i pokrov:	Čelična konstrukcija, pokrov termopaneli
Pročelje	Ožbukano i obojano sa toplinskom izolacijom
Unutarnji zidovi:	Od opeke
Vanjski otvori	PVC stolarija i kopelit
Vrata:	Drvena, furnirana
Podne obloge:	Uredski dio: keramičke pločice i laminat Skladište: beton
Grijanje / ventilacija:	Centralno plinsko
Sanitarije:	Srednjeg standarda
Rasvjeta / električna oprema:	Srednjeg standarda
Posebni elementi:	Protuprovalni alarm
Standard opreme:	Aдекватно starosti zgrade, dobar
Vanjski sadržaji:	Uređeno ekonomsko dvorište
Parkirališta:	Gradsko parkiralište na ulici, uz naknadu (1. parkirna zona)
Kategorija nekretnine	B (izgrađeno nakon 1980)
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: vanjski uvid Procjena stanja: vanjskim uvidom nisu uočena oštećenja
Nedostaci gradnje/građevine	-
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Utrživost

Srednja

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek

Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,

Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina

Osijek



Fotodokumentacija



Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek

**Iskaz površina**

ZGRADA 1	tlocrtna površina m²	koef.	neto korisna površina m²
POSLOVNI DIO			
PRIZEMLJE h = 2,5 m			
ulazni hall	21,90	0,75	16,43
ured	26,24	0,75	19,68
čajna kuhinja	9,61	0,75	7,21
sanitarni čvor	2,37	0,75	1,78
sanitarni čvor	3,87	0,75	2,90
UKUPNO PRIZEMLJE	63,99		47,99
KAT h = 2,63 m			
hall	4,70	1,00	4,70
hodnik	8,07	1,00	8,07
kupaonica	4,08	1,00	4,08
ured	15,11	1,00	15,11
ured	12,59	1,00	12,59
balkon	10,20	0,25	2,55
ured	12,59	1,00	12,59
čajna kuhinja	4,61	1,00	4,61
UKUPNO	71,95		64,30
UKUPNO - POSLOVNI DIO	135,94		112,29
SKLADIŠNI DIO			
PRIZEMLJE h = 3,8 m			
skladište	157,25	0,50	78,63
UKUPNO SKLADIŠNI DIO	157,25		78,63
SVEUKUPNO - ZGRADA 1	293,19		190,92

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



ZGRADA 2	tlocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²
POSLOVNI DIO			
PRIZEMLJE	2,45		
ulazni hall	25,09	0,75	18,82
UKUPNO PRIZEMLJE	25,09		18,82
KAT h = 2,63 m			
hodnik	14,00	1,00	14,00
ured	24,87	1,00	24,87
balkon	4,70	0,25	1,18
ured	12,69	1,00	12,69
ured	9,96	1,00	9,96
čajna kuhinja	8,25	1,00	8,25
wc	3,20	1,00	3,20
UKUPNO	77,67		74,15
UKUPNO - POSLOVNI DIO	102,76		92,96
SKLADIŠNI DIO			
PRIZEMLJE	h = 3,83-6,50 m		
skladište h = 3,83 m	52,42	0,50	26,21
skladište h = 5-6,5 m	214,56	0,75	160,92
UKUPNO SKLADIŠNI DIO	266,98		187,13
SVEUKUPNO - ZGRADA 2	369,74		280,09
SVEUKUPNO - ZGRADA 1 i 2	662,93		471,01

Površine su preuzete iz procjene koju je izradio Stjepan Marolin 27.12.2012.

Tlocrtne površine su korigirane koeficijentima korisnih vrijednosti površina (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prilog 1)

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek




Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2019. u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,4%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 2,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 8,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 10,7%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2019. u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su za Grad Osijek više za 4,9%, za Jadran za 0,5% i za Ostalo za 1,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Osijek više za 14,5%, za Jadran za 9,1% i za Ostalo za 3,3%.

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 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
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	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	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

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

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Tržište nekretnina

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,71%, a u odnosu na početak godine 4.77%.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina.

Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna. Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima.

Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu.

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.



Izvor: www.burza-nekretnina.com

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Metoda 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

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.

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Obzirom da je predmet procjene zakupna nekretnina za koju se očekuje da generira prihode od zakupa, za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine odabrana je prihodovna metoda. Slijedom gore navedenoga, prihodovna metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

Korištenje nekretnine	Predmetna nekretnina namijenjena ja za uredsko-skladišnu namjenu
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)	Ostatak održivog vijeka trajanja određen je na temelju (prosječne) starosti građevine (G), održivog vijeka korištenja (OVK), te FK matrice (FK), a sve prema prilogu 9 i 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Za predmetnu nekretninu odabrani su slijedeće parametri G – 16 godinu; OVK – 50 godina; FK – 2; OOVK – 32 godinu
Popunjenost	Nepoznata
Prihodi	Za potrebe izračuna prihoda od zakupa predmetne poslovna zgrade odabrani su ostvareni zakupi sa Internet stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja https://nekretnine.mgipu.hr .
Stopa kapitalizacije	Određene prema prilogu 13 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Početna amatna stopa	Prilagođavanje kamatnih stopa na nakretnine				Kamatna stopa ukupno
	položaj nekretnine (-0,5% do +1,0%)	kvaliteta građevine (-0,5% do +1,0%)	gospodarska situacija (-0,5% do +1,0%)	razvojni potencijal nekretnine (0% do -2,0%)	
7,0%	0,5%	0,0%	1,0%	0,0%	8,5%

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Vrijednosti zemljišta

Obilježja procjenjivane nekretnine							
k.č.	Datum vrednovanja	Površina	Namjena	Kategorija	kis		
9732/2 Osijek	3.12.2019	1.450 m ²	G	I			

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Lokacija	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena	kis	Kupoprodajna cijena EUR/m ²
1	Divaltova	1121917	18.4.2019	2.500,00 m ²	300.000,00 kn	1,00	16,16
2	Divaltova	675566	5.12.2016	2.500,00 m ²	379.700,00 kn	1,00	20,56
3	Divaltova	665708	21.9.2016	1.261,00 m ²	225.200,00 kn	1,00	24,06

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	Divaltova	tra-19	16,16	102,24	102,24	1,00	16,16
2	Divaltova	pro-16	20,56		98,26	1,04	21,39
3	Divaltova	ruj-16	24,06		97,74	1,05	25,17

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	kategorija	površina	mjera građevinskog zemljišta	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m ²
1	Divaltova	16,16	0%	0%	0%	0%	16,16
2	Divaltova	21,39	0%	0%	0%	0%	21,39
3	Divaltova	25,17	0%	0%	0%	0%	25,17

Srednja vrijednost EUR/m ²						20,91
---------------------------------------	--	--	--	--	--	-------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	16,16	-4,75	-23%	4,75	22,53	prihvatljivo	prihvatljivo
2	21,39	0,48	2%	0,48	0,23	prihvatljivo	prihvatljivo
3	25,17	4,27	20%	4,27	18,19	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena

20,91

Standardna devijacija

3,69

Dvostruka standardna devijacija

7,39

Prosječno apsolutno odstupanje

3,16

Tržišna vrijednost

1.450 m²

x

21 €/m²

=

30.450,00 €

226.229,65 kn

Klijent: EOS MATRIX d.o.o.

GoValue ID: VTyDz

Page 19 of 30

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Poredbene vrijednosti zakupa

Uredski dio

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Namjena	Godina izgradnje
Bednjanska 2	03.12.2019.	238,70 m ²	pr+1	uredski dio	2003

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Vrijednost zakupa	Godina izgradnje	Vrijednost zakupa EUR/m ²
1	Bednjanska	1010191	16.2.2018	110,29 m ²	3.500,00 kn	2003	4,27
2	Divaltova	1150555	18.7.2019	530,00 m ²	16.618,38 kn	novije	4,25
3	Divaltova	1169337	15.1.2017	500,00 m ²	15.087,42 kn	novije	4,00

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Vrijednost zakupa EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	Bednjanska	vj-18	4,27	102,24	99,57	1,03	4,38
2	Divaltova	srp-19	4,25		102,24	1,00	4,25
3	Divaltova	sij-17	4,00		95,53	1,07	4,28

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	kvaliteta uređenja prostora / starost	površina nekretnine	kat	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m ²
1	Bednjanska	4,38	0%	0%	0%	0%	4,38
2	Divaltova	4,25	0%	0%	0%	0%	4,25
3	Divaltova	4,28	0%	0%	0%	0%	4,28

Srednja vrijednost EUR/m ²	4,30
---------------------------------------	------

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek

Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,

Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina

Osijek



Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena EUR/m2	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	4,38	0,08	2%	0,08	0,01	prihvatljivo	prihvatljivo
2	4,25	-0,06	-1%	0,06	0,00	prihvatljivo	prihvatljivo
3	4,28	-0,02	-1%	0,02	0,00	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 4,30

Standardna devijacija 0,06

Dvostruka standardna devijacija 0,12

Prosječno apsolutno odstupanje 0,05

Vrijednost zakupa 238,70 m² x 4,30 €/m² = 1.026,41 €
7.625,76 kn

Poredbene nekretnine



Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Skladišni dio

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Namjena	Godina izgradnje
Bednjanska 2	03.12.2019.	424,23 m ²	pr	skladište, radiona	2003

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Vrijednost zakupa	Godina izgradnje	Vrijednost zakupa EUR/m ²
1	Divaltova	1132488	29.6.2019	1.191,00 m ²	23.000,00 kn	slično	2,61
2	Divaltova	1018254	5.9.2018	1.000,00 m ²	12.000,00 kn	slično	1,62
3	Vukovarska	1151160	6.5.2019	1.000,00 m ²	12.000,00 kn	slično	1,62

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Vrijednost zakupa EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	Divaltova	lip-19	2,61	102,24	102,24	1,00	2,61
2	Divaltova	ruj-18	1,62		100,51	1,02	1,64
3	Vukovarska	svi-19	1,62		102,24	1,00	1,62

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	kvaliteta uređenja prostora / starost	površina nekretnine	lokacija	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m ²
1	Divaltova	2,61	0%	0%	-10%	-10%	2,35
2	Divaltova	1,64	0%	0%	0%	0%	1,64
3	Vukovarska	1,62	0%	0%	0%	0%	1,62

Srednja vrijednost EUR/m ²	2,00
---------------------------------------	------

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek

Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,

Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina

Osijek



Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena EUR/m2	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	2,35	0,48	26%	0,48	0,23	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1,64	-0,23	-12%	0,23	0,05	prihvatljivo	prihvatljivo
3	1,62	-0,25	-13%	0,25	0,06	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 1,87

Standardna devijacija 0,34

Dvostruka standardna devijacija 0,68

Prosječno apsolutno odstupanje 0,32

Vrijednost zakupa 424,23 m² x 2,00 €/m² = 848,46 €
6.303,67 kn

Poredbene nekretnine



Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Izračun tržišne vrijednosti

preostali vijek trajanja 32 god., stopa kapitalizacije 8,50%

G - starost građevine : 16
OVK - održivi vijek korištenja: 50
FK - faktor korištenja: 2,0
G/OVK 32%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka
korištenja (prilog 10 Pravilnika) 64%
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) **32%** 32 god
zamjenska starost (OVK-OOVK) : 18 god

Namjena prostora

uredski dio	238,70 m2	4,30 €/m2	1.026,41 €
skladišni dio	424,23 m2	2,00 €/m2	848,46 €
godišnji bruto prihod	662,93 m2	2,83 €/m2	22.498,44 €

Troškovi

upravljanje	1,00%	224,98 €
održavanje	12,00%	2.699,81 €
rizik gubitka zakupa	5,00%	1.124,92 €
pogonski troškovi	10,00%	2.249,84 €
TROŠKOVI UKUPNO:	28,00%	6.299,56 €

oportunitetni trošak zemljišta 30.450,00 € 8,50% 2.588,25 €

godišnji neto prihod	13.610,63 €
-----------------------------	--------------------

Tržišna vrijednost (prihodovnom metodom)

godišnji neto prihod 13.610,63 €
stopa kapitalizacije 8,50% , Multiplikator 10,90007757

Tržišna vrijednost

Vrijednost objekta	148.356,89 €
Vrijednost zemljišta	30.450,00 €
Tržišna vrijednost	178.806,89 €

1.328.453,82 kn

Tržišna vrijednost na dan 03.12.2019. zaokruženo	179.000,00 €
---------------------------------------------------------	---------------------

1.330.000,00 kn

Srednji tečaj HNB-a na dan 03.12.2019. 1 EUR = 7,429545 kn

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Zaključak

Ocjena lokacije	3- Srednja – Gospodarska zona, ali rubni dio
Ocjena nekretnine	3- Srednja
Ocjena utrživosti	2- Loša

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno dostavljenoj i dostupnoj dokumentaciji. U razmatranje su uzete usporedne nekretnine kao i eventualne posebne okolnosti. Posebna pažnja posvećena je lokaciji predmetne nekretnine, razvojnom potencijalu, alternativnoj namjeni, postojećim teretima kao i stanju na tržištu.

Na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u ovom elaboratu, mišljenja smo da je na dan **03.12.2019.**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	179.000,00€ 1.330.000,00 kn
Jedinična vrijednost	270,00 €/m ²
PDV	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.
Izrada procjembenog elaborata:	Iva Borović Milašinović d.i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Kontrola	Darko Sabolović i.g.
Osijek	03.12.2019.

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Povjerljivost, uvjeti i opseg procjemenog elaborata

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen za internu upotrebu naručitelja te procjenitelj nije odgovoran trećim stranama, čak ako je ovaj elaborat prosljeđen trećoj osobi od strane samog Procjenitelja. Sve treće osobe oslanjaju se na podatke iz elaborata na vlastitu odgovornost te Procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Ne pregledavamo dokumentaciju o zakupu ili dokumente o vlasništvu te ne preuzimamo odgovornost za njihovo tumačenje. Kad je to moguće, vlasnička dokumentacija se dostavlja u elektronskom obliku. Preporučamo da dobivena dokumentacija bude pregledana, potvrđena i protumačena od strane pravnika. Pretpostavljamo, osim ukoliko nije drugačije navedeno da svaka nekretnina ima valjan vlasnički list te da je utrživa, da je sva dokumentacija valjana te da ne postoje tereti, ograničenja, služnosti ili drugi bitni faktori koji bi imali značajan utjecaj na vrijednost. Nekretnina se smatra slobodnom i bez tereta te pretpostavljamo da nisu u procesu sudski sporovi.

Procjena je subjektivne prirode i predstavlja naše mišljenje o vrijednosti nekretnine. Zaključci navedeni u ovom elaboratu važeći su na dan vrednovanja, a ne uzimaju u obzir buduće događaje. Ne pretpostavljaju se nikakve promjene u nacionalnim ili lokalnim zakonima, propisima ili kodeksima. Podaci, procjene i mišljenja sadržani u ovom elaboratu, a koji su dobiveni iz vanjskih izvora pretpostavljaju se kao pouzdani i neovisno potvrđeni. Sve procjene prihoda i rashoda sadržane u ovom elaboratu koriste se samo u svrhu procjene vrijednosti i ne predstavljaju predviđanja budućih rezultata poslovanja. Analize sadržane u ovom elaboratu uključuju brojne procjene i pretpostavke vezane uz nekretnine, opće i lokalne gospodarske i gospodarske uvjete, kao i druga pitanja. Neke od procjena ili pretpostavke se neće ostvariti i može doći do nepredviđenih događaja i okolnosti. Dakle, stvarni događaji mogu se razlikovati od naših procjena, a takve varijacije mogu biti materijalno značajne.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako ne čine sastavni dio građevine.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

U našem procjembenom elaboratu nastojimo ukazati na sve lako uočljive nedostatke ili oštećenja koje smo uočili tijekom očevida kao i na nužna ulaganja ili popravke na koje smo bili upozoreni. Ne provodimo nikakva ispitivanja na nekretninama kao niti ispitivanje kvalitete nosive konstrukcije.

Za potrebe procjene se pretpostavlja da nije došlo do kontaminacije nekretnine (npr. kontaminacije tla), osim u slučaju da smo bili drugačije informirani. Međutim, ukoliko se ovakva pretpostavka pokaže netočnom, vrijednost procjene se može umanjiti.

Očevid na nekretnini je izvršen od strane Procjenitelja, a podaci dostavljeni od strane Klijenta su uzeti u obzir za potrebe procjene. Nismo proveli nikakva detaljna istraživanja na nosivoj konstrukciji obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe. Troškovi očiglednih oštećenja i potrebnih obnavljanja uzeti su u obzir. Nismo detaljno istraživali dozvole i legalni status zgrade, obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe.

Informacije vezane uz prostorne planove, kad je to moguće, prikupljene su u elektronskom obliku ili usmeno od strane ovlaštene osobe iz Ureda prostornog uređenja, a ukoliko je potrebna službena potvrda, preporučamo da se ovjera pribavi od strane odvjetnika.

Ako je to relevantno i ukoliko nije drugačije navedeno, pretpostavljamo da nekretnina posjeduje potrebne dozvole određene Zakonom i da nema odluka ili prijedloga Zakona koji bi mogli utjecati negativno ili pozitivno na predmetnu nekretninu.

Neto korisna površina preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od strane klijenta. Nije provjeravano jesu li ti dokumenti još uvijek ažurni. Izmjera nekretnine nije predmet narudžbe i nije izvršena od strane Procjenitelja, dakle, ne možemo dati jamstvo na ispravnost površina.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu te je potrebno revidirati i ponovo izraditi procjembeni elaborat. Postojeći procjembeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama navedenim u elaboratu. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjembeni elaborat. Kako bi uzeli u obzir nepredviđene buduće događaje, kao što je promjena ekonomske situacije, visina zakupa ili stopa popunjenosti, preporuča se redovna revizija procjemenog elaborata.

Svjesni smo svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiramo kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu u 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.

Nismo odgovorni za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Možemo delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinimo bez suglasnosti Klijenta, odgovorni smo za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko smo to učinili uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nismo odgovorni za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 02.12.2019. 23:50

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10418/2019
Aktivne plombe: Z-14641/2019

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10870

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	9732/2	POSLOVNA ZGRADA BR. 2 (URED I SKLADIŠTE TEKSTILNIH PROIZVODA), EKONOMSKO DVORIŠTE, POSLOVNA ZGRADA (PROIZVODNO-SKLADIŠNI PROSTOR TEKSTILNIH PROIZVODA)			1450	
		UKUPNO:			1450	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/2 TOKIĆ IVAN, OIB: 72917495156, ŠIROKO POLJE, ĐAKOVAČKA 16-C		
2.1	Zaprimljeno 07.07.2010. broj Z-6475/10 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva obavljen sa imena i vlasništva LONATI d.o.o. Osijek, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.187.660,63 KN.	
3.1	Zaprimljeno 18.12.2013. broj Z-11272/13 Zabilježuje se da je predmet pod br. Z-11272/13 odbijen.	
2.2	Zaprimljeno 28.05.2019. g. pod brojem Z-8937/2019 ZABILJEŽBA, ODBUJENI PRIJEDLOG, radi provedbe zaključka Općinskog suda u Osijeku br. 71 Ovr-512/19.	na 3 (1.1)
2.3	Zaprimljeno 24.06.2019. g. pod brojem Z-10418/2019 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, na Z-8937/19	
3. Suvlasnički dio: 1/2 TOKIĆ ANA, OIB: 71047763190, ŠIROKO POLJE, ĐAKOVAČKA 16-C		
2.1	Zaprimljeno 07.07.2010. broj Z-6475/10 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva obavljen sa imena i vlasništva LONATI d.o.o. Osijek, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.187.660,63 KN.	
3.2	Zaprimljeno 28.05.2019. g. pod brojem Z-8937/2019 ZABILJEŽBA, ODBUJENI PRIJEDLOG, radi provedbe zaključka Općinskog suda u Osijeku br. 71 Ovr-512/19.	na 3 (1.1)
3.3	Zaprimljeno 24.06.2019. g. pod brojem Z-10418/2019 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, na Z-8937/19	

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



Katastarska općina: 320668, OSIJEK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 10870

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 13.7.2004. br. Z-5673/04 Na temelju ugovora o kreditu od 9.7.2004. Ou-1527/04 uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A u iznosu od 250.000,00 EUR uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zaonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate abilo sudske ili izvansudske prirode za korist:	250.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 23.01.2019. g. pod brojem Z-1188/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem ugovora o ustupu tražbine br. OV-12493/18. od 20.12.2018., mijenja se vjerovnik kod uknjižene tražbine u iznosu od 250.000,00 EUR u korist Erste&Steiermärkische bank d.d. temeljem ovosudnog rješenja br. Z-5673/04. opisana pod C rbr. 1.1. na nekretnini upisanoj u A na novog vjerovnika za korist: EOS MATRIX D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 76674680107, HORVATOVA 82, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		na 1.1
3.			
3.4	Zaprimljeno 06.10.2014. broj Z-7497/14 Zaprimljeno 23.03.2009. broj Z-3131/09. Temeljem ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 20.03.2009. solemniziranog po javnom bilježniku Mirjani Borić iz Osijeka, Vij.J.Gotovca 13 pod brojem ov-6506/09. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A - u iznosu od 1.006.846,97 EUR-a uvećano za pripadajuću kamatu i sve ostale troškove u skladu s priloženim ugovorom za korist: H-ABDUO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6-A	1.006.846,97 EUR	
3.5	Zaprimljeno 23.03.2009. broj Z-3131/09. zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod C rbr.3. 4.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 07.11.2014. broj Z-8475/14 Temeljem čl. 127 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98,137/99,114/01,100/04 i 107/07, 152/08, 126/10, 55/13),zabilježuje se da je izjavljen prigovor Tokić Ane i Tokić Ivana na rješenje ovoga suda br. Z- 7497/14.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 07.11.2014. broj Z-8475/14 Zabilježuje se da je odbijen prigovor Tokić Ivana i Tokić Ane izjavljen na rješenje ovoga suda br. Z- 7497/14,		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.12.2019.

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.12.2019. 23:50

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OSIJEK (Mbr. 320668)

Posjedovni list: 5756

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LONATI D.O.O., PROMINSKA ULICA 50, OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	52264356000

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		9732/2	BEDNJANSKA	1450	12		
			POSLOVNA ZGRADA, BEDNJANSKA 2	257			
			POSLOVNA ZGRADA, BEDNJANSKA	320			
			EKONOMSKO DVORIŠTE	873			
Ukupna površina katastarskih čestica				1450			

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

Dvije poslovne zgrade

Bednjanska 4, 31000 Osijek
Zk uložak 1087, Općinski sud u Osijeku,
Zemljišnoknjižni odjel Osijek, Katastarska općina
Osijek



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 03.12.2019