

# Global rent d.o.o.

---

Procjena fer vrijednosti

Procjenitelj: Agram brokeri d.d. i BDO Savjetovanje d.o.o.

Datum procjene: listopad 2020.

## Sadržaj

1	Priprema i podloga procjene vrijednosti.....	1
1.1	Korišteni interni podaci .....	1
1.2	Korišteni eksterni podaci .....	2
2	Makroekonomska analiza.....	3
2.1	Kretanje BDP-a .....	4
2.2	Tržište rada .....	8
2.3	Inflacija.....	9
2.4	Vanjska trgovina i konkurentnost.....	10
2.5	Tržište kapitala .....	12
2.6	Uvjeti financiranja i tokovi kapitala.....	14
2.7	Monetarna politika .....	16
2.8	Javne financije .....	18
3	Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj.....	21
4	Kratke informacije o Društvu.....	23
4.1	Osnovni podaci .....	23
4.2	Djelatnost Društva i predmet poslovanja .....	23
4.3	Nadzorni odbor.....	24
4.4	Osobe ovlaštene za zastupanje.....	24
4.5	Vlasnička struktura .....	25
5	Pregled nekretnina u vlasništvu društva .....	26
6	Pregled nekretnina za povećanje temeljnog kapitala .....	90
7	Poslovanje Društva .....	99
7.1	Poslovni rezultati i financijski položaj Društva.....	99
7.2	Sudski sporovi Društva.....	103
8	Metodološki okvir.....	105
8.1	MSFI 13 .....	105
8.2	Model procjene temeljem koeficijenata usporedivih poduzeća .....	106
8.3	Model procjene temeljem neto knjigovodstvene vrijednosti imovine .....	107
9	Izračun fer vrijednosti .....	108



## 1 Priprema i podloga procjene vrijednosti

Na temelju ugovora o poslovnoj suradnji i naloga Naručitelja za provođenjem financijskog vještačenja kojim bi se procijenila fer vrijednost trgovačkog društva GLOBAL RENT d.o.o. (dalje: Društvo) od strane Procjenitelja, obavljani su razgovori te uvid u dostavljenu poslovnu dokumentaciju, kao i uvid u ostale potrebne podatke pribavljene u procesu vještačenja, pa se u nastavku daje očitovanje o postavljenim zadacima.

Studija o procjeni vrijednosti, analize te obrazloženje fer vrijednosti sadržava stajališta temeljena na najboljem znanju i iskustvu Procjenitelja. Pri izradi ove Studije o procjeni vrijednosti Društva rukovodili smo se isključivo dostupnim podacima te svojim stručnim znanjem i savješću.

Studija se odnosi samo na procjenu vrijednosti Društva temeljenu na dostavljenoj nam dokumentaciji, načelima struke i standardnim metodama i modelima procjene ekonomske vrijednosti Društva s posebnim osvrtom na Međunarodni standard financijskog izvještavanja 13 – Mjerenje fer vrijednosti i posebne naputke Uprave Naručitelja te ne odgovaramo ako postoji dokument ili dokumenti iz kojeg ili kojih bi proizlazilo drukčije mišljenje ili stajalište ili drukčiji zaključci.

Procjena fer vrijednosti je pripremljena uz pretpostavku neograničenog vremenskog poslovanja bez namjere likvidacije, ograničenog obujma poslovanja ili ulaska u transakcije prema nepovoljnim utjecajima odnosno unutar nametnutih transakcija, te bez značajnih promjena u upravljanju i poslovanju.

### 1.1 Korišteni interni podaci

Za potrebe procjene korišteni su interni podaci koje je Društvo pribavilo od trgovačkog društva predmetom procjene i/ili njihovih djelatnika.

Među najvažnijim izvorima internih podataka izdvajaju se:

- Financijski izvještaji Društva za 2017., 2018. i 2019. godinu,
- Financijski izvještaji Društva za prvih 9 mjeseci 2020. godine,
- Elaborat o procjeni vrijednosti poslovnog prostora u Splitu, SIMETRALA d.o.o., za graditeljstvo i usluge, siječanj 2020. godine,
- Elaborat o procjeni vrijednosti poslovnog prostora u Metkoviću, PBZ Nekretnine d.o.o., 31.12.2019.,
- Elaborat o procjeni vrijednosti poslovnih prostora u Zagrebu, PBZ Nekretnine d.o.o., 31.12.2019.,
- Elaborat o procjeni vrijednosti stana u Zagrebu, Mladen Rukavina, Stalni sudski vještak u graditeljstvu, 26.01.2020.,
- Elaborat o procjeni vrijednosti poslovnog prostora u Osijeku, Daria Halbauer, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 31.12.2019.,
- Elaborat o procjeni vrijednosti poslovnog prostora u Koprivnici, Daria Halbauer, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 31.12.2019.,
- Elaborat o procjeni vrijednosti poslovne zgrade u Virovitici, Mladen Rukavina, Stalni sudski vještak u graditeljstvu, 26.01.2020.,



- Elaborat o procjeni vrijednosti građevinskog zemljišta i devastirane građevine poslovne namjene u Labinu, Daria Halbauer, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 31.12.2019.,
- Elaborat o procjeni vrijednosti zemljišta u Samoboru, Marko Marković, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 25.03.2020.,
- Elaborat o procjeni vrijednosti poslovne zgrade u Čakovcu, Spiller Farmer d.o.o., 31.12.2019.,
- Elaborat o procjeni vrijednosti građevinskog zemljišta u Zagrebu, Mladen Rukavina, Stalni sudski vještak u graditeljstvu, 12.10.2020.,
- Elaborat o procjeni vrijednosti poslovnog objekta u Sesevskom Kraljevcu, Mladen Rukavina, Stalni sudski vještak u graditeljstvu, 12.10.2020.

## 1.2 Korišteni eksterni podaci

Prilikom vrednovanja su korišteni isključivo eksterni podaci sadržani u standardnim bazama podataka. Drugi dio eksternih podataka preuzet je iz relevantne svjetske i domaće literature.

Među najvažnijim izvorima eksternih podataka izdvajaju se:

- bilteni Hrvatske narodne banke,
- različite publikacije Hrvatske narodne banke,
- Hrvatska gospodarska komora, Gospodarska kretanja,
- Godišnji financijski izvještaji Društva,
- Godišnji financijski izvještaji konkurencije Društva javno dostupni na njihovim Internet stranicama i putem FINA-e (servis javne objave), i
- javne objave trgovačkog društava predmetom procjene na Zagrebačkoj burzi,
- podaci o trgovanju i statistike dostupne na internetskim stranicama Zagrebačke burze,
- financijska izvješća odabranih hotelskih poduzeća,
- podaci o kotacijama i trgovanju dostupni putem Bloomberg informacijskog servisa,
- priopćenja Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga,
- Informacijski sustav Bloomberg professional, i
- druga dokumentacija dostupna Društvu u vrijeme sastavljanja ovog dokumenta.

## 2 Makroekonomska analiza

Nakon što je hrvatsko gospodarstvo 2018. godinu završilo s pozitivnim gospodarskim rastom od 2,7%, rast gospodarske aktivnosti nastavio se u 2019. godini, pri čemu je zabilježeno blago dinamiziranje gospodarske aktivnosti, te se realni bruto domaći proizvod povećao za 2,9%.

Krajem veljače 2020. godine, potvrđen je prvi slučaj COVID-19 u Hrvatskoj. S pojavom te daljnjim širenjem virusa, javne institucije Republike Hrvatske uvele su mnogobrojne mjere u svrhu suzbijanja širenja virusa, a koje značajno utječu na gospodarstvo uzrokujući poremećaje u poslovanju i osjetan pad gospodarskih aktivnosti.

**Tablica:** Pregled ekonomskih indikatora

	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Površina (km <sup>2</sup> )	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594
Broj stanovnika (mil.) <sup>a</sup>	4,303	4,290	4,280	4,268	4,256	4,238	4,204	4,174	4,125	4,089	4,067
BDP (mil. HRK, tekuće cijene) <sup>b</sup>	330.771	328.824	333.215	330.509	331.209	331.343	339.696	351.169	366.426	382.965	400.102
BDP (mil. EUR, tekuće cijene)	45.067	45.130	44.822	43.966	43.732	43.426	44.640	46.640	49.118	51.654	53.969
BDP po stanovniku (EUR)	10.474	10.520	10.472	10.301	10.275	10.247	10.619	11.174	11.907	12.632	13.270
BDP, realna godišnja stopa rasta (%)	-7,4	-1,5	-0,3	-2,2	-0,5	-0,1	2,4	3,5	3,1	2,7	2,9
Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena	2,4	1,1	2,3	3,4	2,2	-0,2	-0,5	-1,1	1,1	1,5	0,8
Tekući račun platne bilance (mil. EUR) <sup>c</sup>	-2.959	-974	-799	-789	-461	111	1.452	994	1.702	951	1.499
Tekući račun platne bilance (% BDP-a)	-6,6	-2,2	-1,8	-1,8	-1,1	0,3	3,3	2,1	3,5	1,8	2,8
Izvoz robe i usluga (% BDP-a)	32,7	36,2	38,9	39,6	40,5	43,3	46,4	47,7	50,1	50,5	52,3
Uvoz robe i usluga (% BDP-a)	38,3	37,9	40,6	41,2	42,5	43,7	46,1	46,5	49,4	51,3	52,5
Inozemni dug (mil. EUR, na kraju razdoblja) <sup>d</sup>	48.173	49.423	49.117	47.575	48.471	49.095	48.230	44.714	43.683	42.710	40.877
Inozemni dug (% BDP-a)	106,9	109,5	109,6	108,2	110,8	113,1	108,0	95,9	88,9	82,7	75,7
Inozemni dug (% izvoza robe i usluga)	327,0	302,3	282,0	273,4	273,6	260,9	232,7	201,0	177,5	163,6	144,8
Otplaćeni inozemni dug (% izvoza robe i usluga) <sup>e</sup>	56,0	51,2	42,5	46,1	43,5	46,3	44,0	35,7	33,1	27,1	29,6
Bruto međunarodne pričuve (mil. EUR, na kraju razdoblja)	10.376	10.660	11.195	11.236	12.908	12.688	13.707	13.514	15.706	17.438	18.560
Bruto međunarodne pričuve (u mjesecima uvoza robe i usluga, na kraju razdoblja)	7,2	7,5	7,4	7,5	8,3	8,0	8,0	7,5	7,8	7,9	7,9
Nacionalna valuta: kuna (HRK)											
Devizni tečaj za 31. prosinca (HRK : 1 EUR)	7,3062	7,3852	7,5304	7,5456	7,6376	7,6615	7,6350	7,5578	7,5136	7,4176	7,4426
Devizni tečaj za 31. prosinca (HRK : 1 USD)	5,0893	5,5683	5,8199	5,7268	5,5490	6,3021	6,9918	7,1685	6,2697	6,4692	6,6499
Prosječni devizni tečaj (HRK : 1 EUR)	7,3396	7,2862	7,4342	7,5173	7,5735	7,6300	7,6096	7,5294	7,4601	7,4141	7,4136
Prosječni devizni tečaj (HRK : 1 USD)	5,2804	5,5000	5,3435	5,8509	5,7059	5,7493	6,8623	6,8037	6,6224	6,2784	6,6223
Neto pozajmljivanje (+)/zaduživanje (-) konsolidirane opće države (mil. HRK) <sup>a</sup>	-20.005	-21.261	-26.369	-17.695	-17.677	-17.725	-11.262	-3.338	2.920	850	1.553
Neto pozajmljivanje (+)/zaduživanje (-) konsolidirane opće države (% BDP-a) <sup>a</sup>	-6,0	-6,5	-7,9	-5,4	-5,3	-5,3	-3,3	-1,0	0,8	0,2	0,4
Dug opće države (% BDP-a) <sup>a</sup>	48,7	57,8	64,4	70,1	81,2	84,7	84,3	80,8	77,8	74,7	73,2
Stopa nezaposlenosti (prema definiciji ILO-a, stanovništvo starije od 15 g.)	9,2	11,6	13,7	15,9	17,3	17,3	16,2	13,1	11,2	8,4	6,6
Stopa zaposlenosti (prema definiciji ILO-a, stanovništvo starije od 15 g.)	48,2	46,5	44,8	43,2	42,1	43,3	44,2	44,6	45,8	46,9	47,7

Izvori: DZS, MF, HNB

## 2.1 Kretanje BDP-a

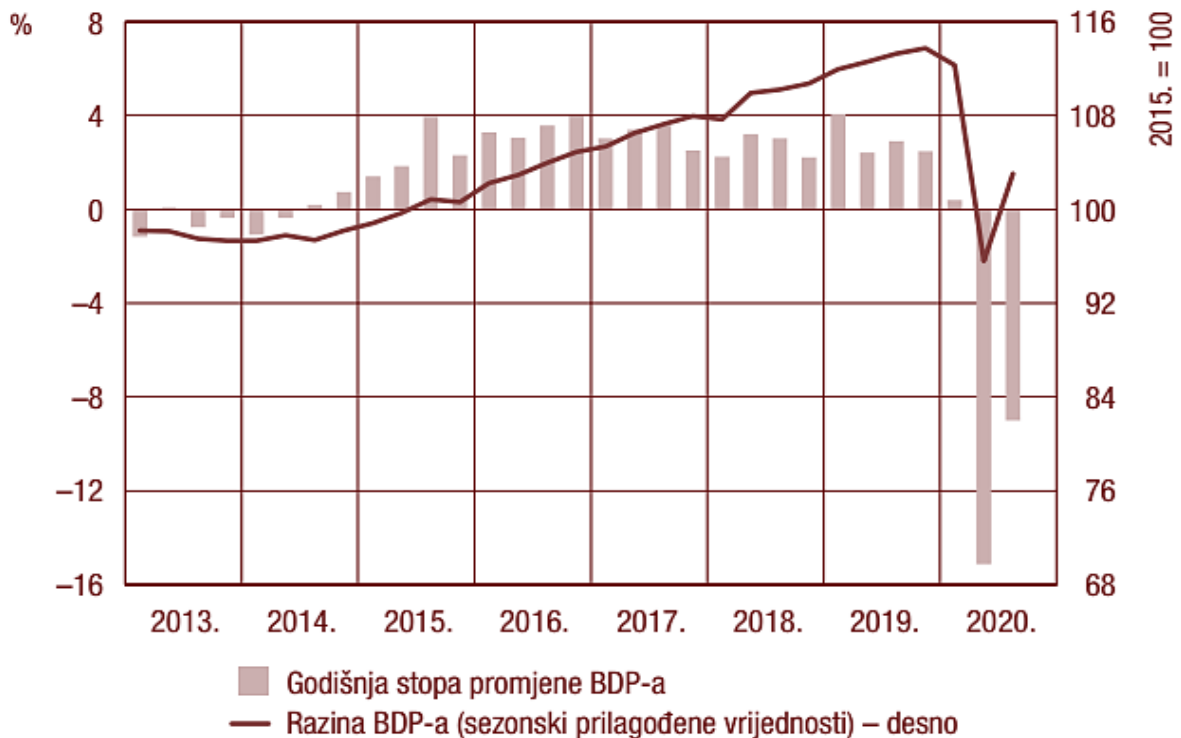
Realni bruto domaći proizvod povećao se za 2,9% u 2019. godini u odnosu na 2018. godinu, kada je stopa njegova rasta iznosila 2,7%. Blago dinamiziranje gospodarske aktivnosti odražava ubrzavanje rasta inozemne i svih sastavnica domaće potražnje.

Realnom rastu BDP-a u 2019. godini ponajviše je pridonio rast ukupnog izvoza, pri čemu je u usporedbi s prethodnom godinom naglašenije rastao izvoz i robe i usluga. Tako se izvoz robe u 2019. povećao za 4,3% u odnosu na ostvarenje iz prethodne godine, dok je istodobno stopa rasta izvoza usluga iznosila 4,9%. Posljedično, ukupni se izvoz u 2019. povećao za 4,6%, u odnosu na 3,7%, koliko je iznosio njegov rast u 2018. godini. Povećanju gospodarske aktivnosti tijekom 2019. godine najviše je, unutar domaće potražnje, pridonio rast osobne potrošnje, koja je bila za 3,6% veća u odnosu na prethodnu godinu. Povećanje potrošnje kućanstava rezultat je povoljnih kretanja na tržištu rada kao i rastućeg zaduživanja stanovništva, u kombinaciji s najvišim zabilježenim razinama potrošačkog optimizma.

Krajem veljače 2020. godine, potvrđen je prvi slučaj COVID-19 u Hrvatskoj. S pojavom te daljnjim širenjem virusa, javne institucije Republike Hrvatske uvele su mnogobrojne mjere u svrhu suzbijanja širenja virusa, a koje značajno utječu na gospodarstvo uzrokujući poremećaje u poslovanju i osjetan pad gospodarskih aktivnosti. Iz trenutno dostupnih informacija te na temelju brojnih javno dostupnih makroekonomskih projekcija, tijekom 2020. godine izgledno je uspoređivanje gospodarske aktivnosti kako na globalnoj tako i na nacionalnoj razini. U prvom tromjesečju 2020. godine, gospodarska aktivnost smanjila se za 1,3% u odnosu na prethodno tromjesečje, dok se u drugom tromjesečju 2020. godine realni bruto domaći proizvod smanjio za 14,9% u odnosu na prvo tromjesečje 2020. godine. Dostupni podaci za treće tromjesečje upućuju na tek djelomičan oporavak gospodarske aktivnosti.

Sukladno makroekonomskim projekcijama HNB-a, uslijed povoljnijih izvoznih rezultata u trećem tromjesečju 2020. godine, očekuje se nešto brži oporavak u odnosu na projekciju iz srpnja. Tako se trenutno u 2020. godini očekuje godišnji pad realnog BDP-a od 8,0% te rast od 5,2% u 2021. godini. Projekcija HNB-a zasniva se na pretpostavci da epidemiološka situacija neće iziskivati znatnije pooštavanje mjera socijalnog distanciranja koje bi mogle imati nepovoljne učinke na gospodarsku aktivnost.

Europska komisija u svojoj ljetnoj prognozi iz srpnja 2020. godine, predviđa u 2020. godini godišnji pad realnog BDP-a od 10,8% te rast od 7,5% u 2021. godini.

**Grafikon:** Realne prosječne stope rasta BDP-a po kvartalima

Izvor: DZS, HNB

Pandemija koronavirusa i dalje je glavni izvor neizvjesnosti za globalno gospodarstvo. Makroekonomske projekcije stručnjaka Europske središnje banke iz rujna 2020. godine predviđaju kontrakciju globalnoga realnog BDP-a (bez europodručja) od 3,7 % u ovoj godini te rast od 6,2 % u 2021. i 3,8 % u 2022. godini. Rizici za globalne izgleda i dalje su negativni s obzirom na ustrajnu neizvjesnost glede tijeka pandemije koja može ostaviti dugotrajne ožiljke na globalnom gospodarstvu. Ostali se negativni rizici odnose na ishod pregovora o Brexitu, rizik porasta trgovinskog protekcionizma i dugoročnije negativne učinke na globalne opskrbe lance.

Realni BDP europodručja smanjio se po tromjesečnoj stopi od 11,8 % u drugom tromjesečju 2020. godine. Najnoviji podaci upućuju na daljnji gospodarski oporavak u europodručju i ponovno jačanje rasta BDP-a u trećem tromjesečju 2020. godine, premda niže od razina koje su zabilježene prije krize. Osim naznaka znatnog ponovnog jačanja proizvodnje u industrijskom i uslužnom sektoru, postoje i naznake jasnog oporavka potrošnje. Premda će neizvjesnost povezana s tijekom pandemije vjerojatno umanjiti snagu oporavka na tržištu rada te na području potrošnje i ulaganja, povoljni uvjeti financiranja, ekspanzivna fiskalna politika i jačanje globalne aktivnosti i potražnje trebali bi podupirati gospodarstvo europodručja.

Tu procjenu u glavnim crtama potvrđuju makroekonomske projekcije stručnjaka Europske središnje banke za europodručje iz rujna 2020. godine. Prema projekcijama godišnja stopa rasta realnog BDP-a trebala bi iznositi -8,0 % u 2020., 5,0 % u 2021. i 3,2 % u 2022. U odnosu na makroekonomske projekcije stručnjaka Eropske komisije iz srpnja 2020. godine, očekivani rast realnog BDP-a za 2020. revidiran je naviše, a za 2021. i 2022. uglavnom je nepromijenjen.

Tablica: Pregled i prognoza stopa gospodarskog rasta

	5-year averages							Summer 2020 forecast		Spring 2020 forecast	
	2001-05	2006-10	2011-15	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020	2021
Belgium	1.9	1.5	1.3	1.5	1.9	1.5	1.4	-8.8	6.5	-7.2	6.7
Germany	0.5	1.2	1.7	2.2	2.5	1.5	0.6	-6.3	5.3	-6.5	5.9
Estonia	7.3	-0.3	3.3	2.6	5.7	4.8	4.3	-7.7	6.2	-6.9	5.9
Ireland	5.3	0.4	6.7	3.7	8.1	8.2	5.5	-8.5	6.3	-7.9	6.1
Greece	3.9	-0.3	-4.0	-0.2	1.5	1.9	1.9	-9.0	6.0	-9.7	7.9
Spain	3.3	1.0	0.0	3.0	2.9	2.4	2.0	-10.9	7.1	-9.4	7.0
France	1.7	0.8	1.0	1.1	2.3	1.8	1.5	-10.6	7.6	-8.2	7.4
Italy	0.9	-0.3	-0.7	1.3	1.7	0.8	0.3	-11.2	6.1	-9.5	6.5
Cyprus	4.0	2.7	-1.7	6.7	4.4	4.1	3.2	-7.7	5.3	-7.4	6.1
Latvia	8.2	-0.5	3.6	1.8	3.8	4.3	2.2	-7.0	6.4	-7.0	6.4
Lithuania	7.6	1.1	3.8	2.6	4.2	3.6	3.9	-7.1	6.7	-7.9	7.4
Luxembourg	2.9	2.4	2.9	4.6	1.8	3.1	2.3	-6.2	5.4	-5.4	5.7
Malta	2.1	2.0	5.7	5.8	6.5	7.3	4.7	-6.0	6.3	-5.8	6.0
Netherlands	1.3	1.4	0.7	2.2	2.9	2.4	1.7	-6.8	4.6	-6.8	5.0
Austria	1.8	1.3	1.1	2.1	2.5	2.4	1.6	-7.1	5.6	-5.5	5.0
Portugal	0.9	0.6	-0.8	2.0	3.5	2.6	2.2	-9.8	6.0	-6.8	5.8
Slovenia	3.6	1.9	0.4	3.1	4.8	4.1	2.4	-7.0	6.1	-7.0	6.7
Slovakia	5.0	4.9	2.6	2.1	3.0	3.9	2.4	-9.0	7.4	-6.7	6.6
Finland	2.6	0.9	0.1	2.8	3.3	1.5	1.1	-6.3	2.8	-6.3	3.7
Euro area	1.5	0.8	0.8	1.9	2.5	1.9	1.3	-8.7	6.1	-7.7	6.3
Bulgaria	5.7	3.2	1.8	3.8	3.5	3.1	3.4	-7.1	5.3	-7.2	6.0
Czechia	3.9	2.4	1.7	2.5	4.4	2.8	2.6	-7.8	4.5	-6.2	5.0
Denmark	1.3	0.2	1.3	3.2	2.0	2.4	2.4	-5.2	4.3	-5.9	5.1
Croatia	4.5	0.5	-0.2	3.5	3.1	2.7	2.9	-10.8	7.5	-9.1	7.5
Hungary	4.4	-0.2	2.1	2.2	4.3	5.1	4.9	-7.0	6.0	-7.0	6.0
Poland	3.1	4.8	3.0	3.1	4.9	5.3	4.1	-4.6	4.3	-4.3	4.1
Romania	5.6	2.8	3.0	4.8	7.1	4.4	4.1	-6.0	4.0	-6.0	4.2
Sweden	2.6	1.8	2.2	2.1	2.6	2.0	1.2	-5.3	3.1	-6.1	4.3
EU	1.7	1.0	1.0	2.1	2.7	2.1	1.5	-8.3	5.8	-7.4	6.1
P.M.: United Kingdom	2.8	0.5	2.0	1.9	1.9	1.3	1.5	-9.7	6.0	-8.3	6.0

Izvor: Europska komisija

### Agregatna potražnja

Realni izvoz robe i usluga u prvom se tromjesečju 2020. godine smanjio za 6,8% u odnosu na prethodno tromjesečje, nakon stagnantnih kretanja krajem 2019. godine. To je posljedica izrazito loših ostvarenja u izvozu usluga, koji je u prvom tromjesečju 2020. godine bio za 15,8% manji u usporedbi s vrijednošću iz prethodna tri mjeseca. Spomenuti je pad u prvom redu bio rezultat nepovoljnih kretanja u turizmu, što odražava otežana putovanja zbog pandemije novoga koronavirusa, zbog čega je u prvom tromjesečju zabilježen godišnji pad noćenja stranih turista od 32,1% (godišnji pad od 72,7% u ožujku). Izvoz robe također je bio niži od ostvarenja iz prethodna tri mjeseca (-0,5%) pa se godišnji rast usporio na 0,3%. Nominalni podaci o robnoj razmjeni pokazuju kako se u ožujku na mjesečnoj razini smanjio izvoz svih glavnih industrijskih grupacija osim energije. Na godišnjoj se razini ukupan realni izvoz u prvom tromjesečju smanjio za 3,0% i time negativno pridonio kretanju ukupne gospodarske aktivnosti. Dinamika robne razmjene s inozemstvom snažno se smanjila u travnju i svibnju 2020. godine. Ukupan je robni izvoz tako u travnju i svibnju bio manji za četvrtinu u odnosu na prosjek prethodna tri mjeseca. Prvi podaci za lipanj upućuju da se robna razmjena počela oporavljati krajem drugog tromjesečja. Tako je u cijelom drugom tromjesečju izvoz pao za 18,7%, uvoz za 25,4% i manjak za 37,8%, što čini blažu kontrakciju u odnosu na travanj i svibanj.

Osobna se potrošnja u prvom tromjesečju 2020. godine smanjila za 2,1% u odnosu na prethodna tri mjeseca, što je prvo smanjenje na tromjesečnoj razini od 2014. godine i u njemu se ogledaju rast neizvjesnosti i nepovoljna kretanja na tržištu rada zbog pojave

koronavirusa. U takvim je okolnostima snažno pao indeks pouzdanja potrošača te se spustio na iznimno nisku razinu. Potrošnja kućanstava ipak je pozitivno pridonijela kretanju ukupne gospodarske aktivnosti ostvarivši godišnji rast od 0,7% kao rezultat dobrih ostvarenja na samom početku godine. U drugom tromjesečju 2020. godine, najveće smanjenje na godišnjoj razini kod sastavnica domaće potražnje zabilježeno je kod investicija, a snažno je pala i osobna potrošnja.

Investicijska se aktivnost u prvom tromjesečju 2020. godine neznatno povećala (0,2% u odnosu na prethodno tromjesečje). Takva su kretanja rezultirala godišnjim rastom bruto investicija u fiksni kapital od 3,1%. Usporavanje godišnjeg rasta kapitalnih ulaganja (4,0% u prethodnom tromjesečju) vjerojatno odražava sporiji rast investicijske aktivnosti i privatnog sektora i opće države tijekom prva tri mjeseca 2020. godine, na što upućuju podaci o radovima na ostalim građevinskim objektima i zgradama, a na nepovoljna kretanja u privatnom sektoru upućuje pad uvoza kapitalnih dobara.

Državna potrošnja povećala se početkom 2020. godine za 2,7% u odnosu na prethodna tri mjeseca pa se na godišnjoj razini rast ubrzao (4,8%). Time je u prvom tromjesečju ove godine državna potrošnja dala najveći pozitivan doprinos godišnjem rastu realnog BDP-a od svih sastavnica domaće potražnje.

Uvoz robe i usluga snažno se smanjio početkom 2020. godine, za 5,3% u odnosu na prethodno tromjesečje, odražavajući smanjenje ukupnog izvoza i osobne potrošnje, ali i slabljenje investicijske aktivnosti. Uvoz robe pao je za 3,8%, pri čemu nominalni podaci pokazuju da se od sastavnica glavnih industrijskih grupacija (GIG) na tromjesečnoj razini smanjio uvoz energije, kapitalnih proizvoda i trajnih proizvoda za široku potrošnju. Uvoz usluga smanjio se, u usporedbi s ostvarenjem iz prethodna tri mjeseca, za 16,5%. Takva su kretanja rezultirala godišnjim padom ukupnog uvoza od 5,8%, što je najsnažnija stopa smanjenja od 2010. godine. Budući da je pozitivan doprinos pada uvoza bio izraženiji od negativnog doprinosa pada izvoza, u prvom je tromjesečju doprinos neto inozemne potražnje ukupnom gospodarskom rastu bio pozitivan (2,1 postotni bod). Ukupan robni uvoz zabilježio je u drugom tromjesečju 2020. godine izraženiji pad, gotovo za trećinu. Najvećim smanjenjem uvoza izdvajaju se cestovna vozila, energenti (poglavito nafta i naftni derivati), kapitalni proizvodi (posebno električni strojevi, aparati i uređaji te aparati za telekomunikacije) kao i prehrambeni proizvodi.

### *Agregatna ponuda*

Bruto dodana vrijednost smanjila se za 0,7% u prvom tromjesečju 2020. godine u odnosu na prethodna tri mjeseca. Pad u odnosu na kraj protekle godine, kada je ostvareno povećanje od 0,5%, ponajprije je posljedica nižeg BDV-a u djelatnostima iz područja trgovine na malo, prijevoza i skladištenja. Osim toga, BDV se na tromjesečnoj razini smanjio u industriji, financijskim djelatnostima i ostalim uslužnim djelatnostima. Takva su kretanja rezultirala usporavanjem rasta BDV-a na godišnjoj razini od 1,0% (2,5% krajem protekle godine).

Potrošačka i poslovna očekivanja su u srpnju i kolovozu 2020. godine bila povoljnija u svim djelatnostima od prosjeka drugog tromjesečja, ali i dalje znatno ispod razina prije izbijanja pandemije. Rezultati Ankete o pouzdanju potrošača za kolovoz 2020. godine upućuju da su se njihova očekivanja poboljšala u odnosu na prethodni mjesec, nakon što je u srpnju zabilježeno blago pogoršanje indeksa. Podaci Ankete o pouzdanju poduzeća za kolovoz 2020. godine upućuju da su se poslovna očekivanja poboljšala u većini djelatnosti. Tako se



nastavio oporavak poslovnog optimizma koji je započeo u svibnju ove godine, nakon snažnog pogoršanja očekivanja poslovnih subjekata u travnju kao reakcije na pandemiju koronavirusa.

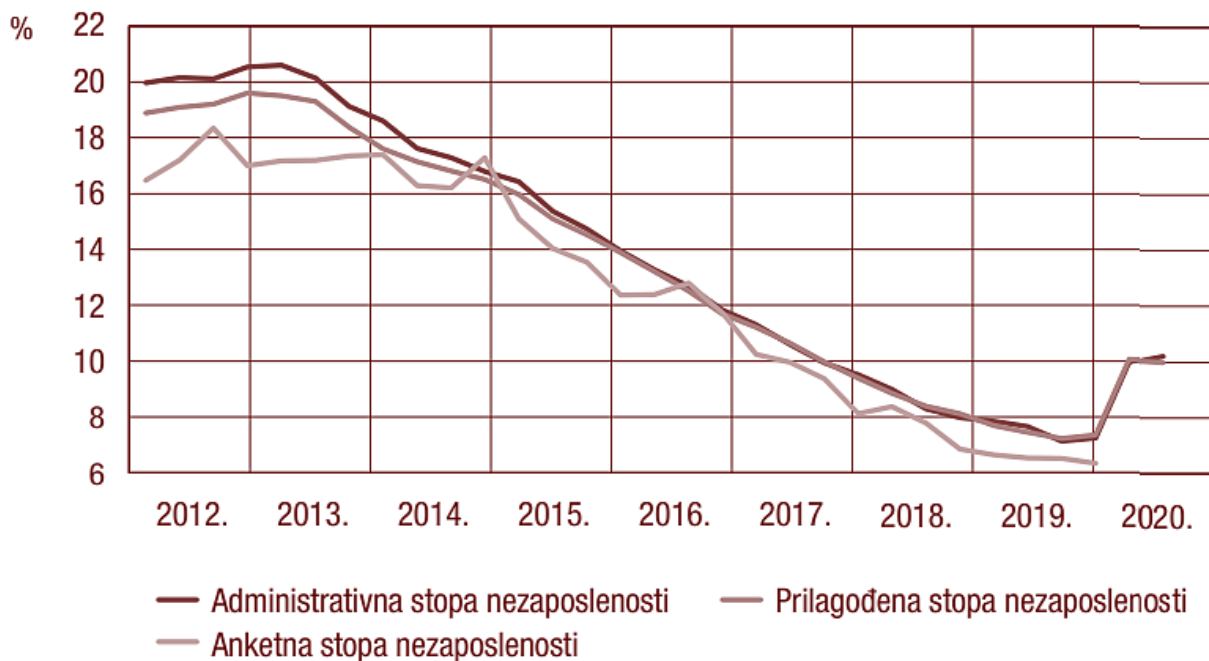
## 2.2 Tržište rada

Početak 2020. godine obilježio je nastavak povoljnih kretanja na tržištu rada, ali u ožujku je, usred pandemije koronavirusa i restriktivnih mjera uvedenih kako bi se spriječilo daljnje širenje bolesti, zabilježeno njihovo pogoršanje. Gledano na razini tromjesečja, broj zaposlenih u prvom tromjesečju bio je nešto niži (-0,1%) nego krajem 2019. godine. Broj zaposlenih nastavio se smanjivati tijekom travnja i svibnja, kada je, u prosjeku, bio manji za 3,6% nego u prvom tromjesečju. Pritom pad prije svega proizlazi iz djelatnosti pružanja smještaja i pripremanja hrane, trgovine i prijevoza, koji su najviše podložni mjerama fizičkog distanciranja.

Broj nezaposlenih nastavio se smanjivati početkom 2020. godine, no izraženi priljev novonezaposlenih osoba u evidenciju HZZ-a u ožujku doveo je do porasta nezaposlenosti, unatoč nastavku brisanja iz evidencije. Na kraju prvog tromjesečja 2020. godine broj nezaposlenih bio je viši za 8% nego u prosincu 2019. godine. U travnju se rast nezaposlenosti ubrzao zbog sve snažnijih priljeva novonezaposlenih osoba u evidenciju HZZ-a. Povećanje nezaposlenosti, iako sporijeg intenziteta, nastavilo se i tijekom svibnja, dok je krajem lipnja broj nezaposlenih bio tek neznatno veći. Usporavanju rasta broja nezaposlenih pridonijele su mjere Vlade RH za očuvanje radnih mjesta i popuštanje restriktivnih mjera zbog povoljnije epidemiološke situacije.

Navedena kretanja nezaposlenosti odrazila su se na administrativnu stopu nezaposlenosti, koja je s prosječnih 6,9% radne snage tijekom siječnja i veljače porasla na 7,7% u ožujku odnosno 9,3% u travnju. Povoljna kretanja na tržištu rada tijekom lipnja i srpnja 2020. odražavaju učinak otključavanja gospodarstva, ali vjerojatno i kasnijeg početka sezone nego što je to uobičajeno. Ukupna zaposlenost porasla je tako u lipnju te još izraženijim intenzitetom u srpnju, nakon snažnog pada broja zaposlenih tijekom prethodna tri mjeseca kada su na snazi bile restriktivne mjere zbog suzbijanja pandemije. Unatoč povoljnim kretanjima, zaposlenost je u srpnju bila niža za 2,9% u odnosu na isti mjesec prethodne godine. Spomenuto smanjenje broja nezaposlenih utjecalo je i na administrativnu stopu nezaposlenosti koja se s 10,4% radne snage, koliko je iznosila u svibnju, snizila na 10,2% u lipnju i srpnju. Unatoč opisanom oporavku, broj nezaposlenih osoba krajem kolovoza bio je za 32,1% viši u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Kada je riječ o plaćama, nakon smanjenja u travnju i svibnju, prosječna nominalna bruto plaća porasla je u lipnju te, slabijim intenzitetom, u srpnju, pri čemu je rast plaća bio široko rasprostranjen. Na godišnjoj razini (sezonski prilagođeni podaci) prosječna nominalna bruto plaća bila je u srpnju za 1,3% veća nego u istom razdoblju prethodne godine, pri čemu je plaća u javnom sektoru porasla za 5,7%, dok se plaća u privatnom sektoru smanjila za 0,4%.

**Grafikon: Stope nezaposlenosti**

Izvor: DZS, HNB

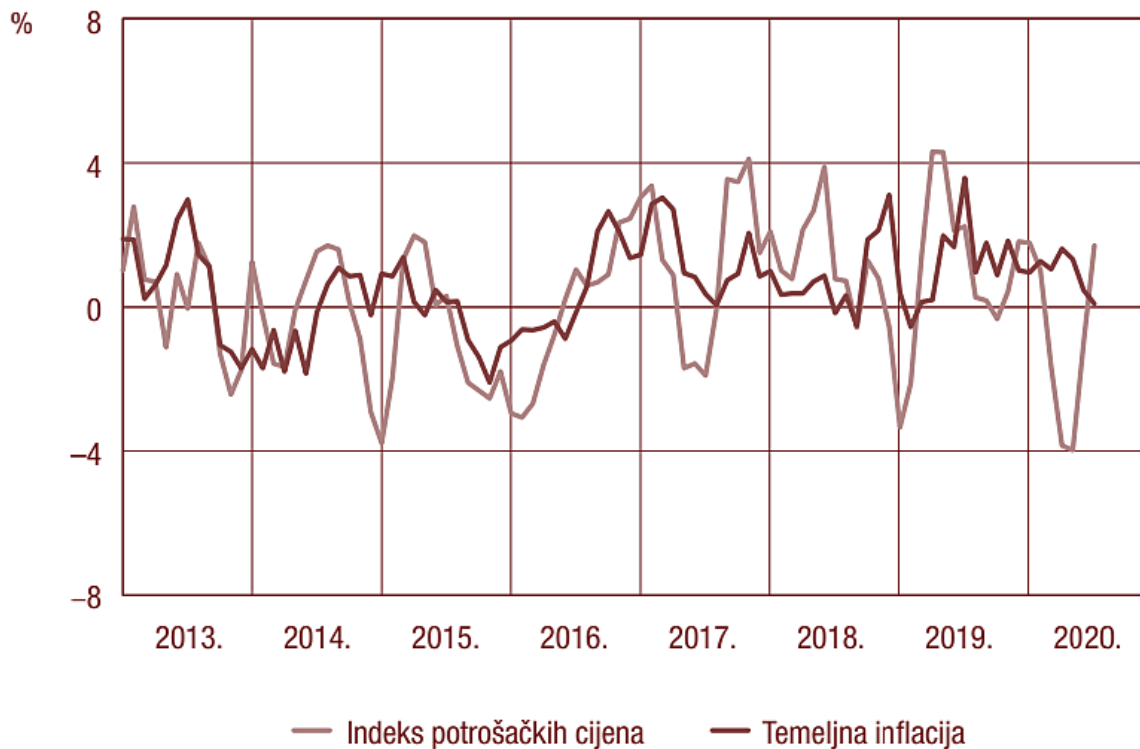
**2.3 Inflacija**

Prosječna se godišnja inflacija potrošačkih cijena u 2019. godini usporila na 0,8%, s 1,5% u 2018. godini, ponajprije zbog smanjenja stope PDV-a na određene prehrambene i farmaceutske proizvode te pojeftinjenja sirove nafte na svjetskom tržištu.

Godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena znatno se usporila tijekom prvih pet mjeseci 2020. godine (s 1,4% u prosincu na -0,6% u svibnju), pod utjecajem smanjenja cijena energije, poglavito naftnih derivata. Snažan pad cijena sirove nafte na svjetskom tržištu bio je ponajviše rezultat smanjenja potražnje zbog pogoršanih izgleda globalnoga gospodarskog rasta u uvjetima pandemije koronavirusa te nepostizanja dogovora o smanjenju proizvodnje tog energenta.

Potrošačke su se cijene u srpnju 2020. godine smanjile za 0,5% u odnosu na prethodni mjesec. Tome je najveći doprinos dalo sezonsko pojeftinjenje odjeće i obuće (koje je bilo manje izraženo nego prethodne godine) te, u manjoj mjeri, pojedini prehrambeni proizvodi (povrće i meso) i rabljena motorna vozila. Izraženiji pad potrošačkih cijena ublažio je rast maloprodajnih cijena naftnih derivata, što odražava rast cijena sirove nafte na svjetskom tržištu.



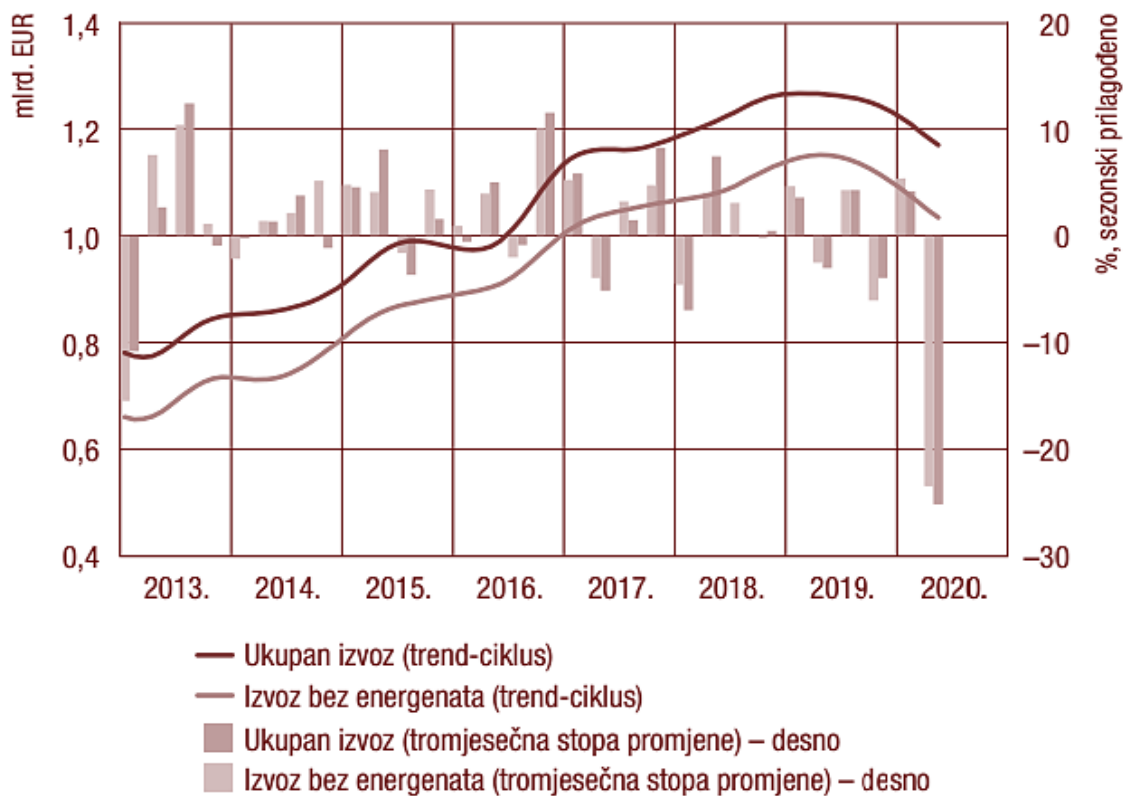
**Grafikon:** Pokazatelji tekućeg kretanja ukupne i temeljne inflacije

Izvor: DZS, HNB

## 2.4 Vanjska trgovina i konkurentnost

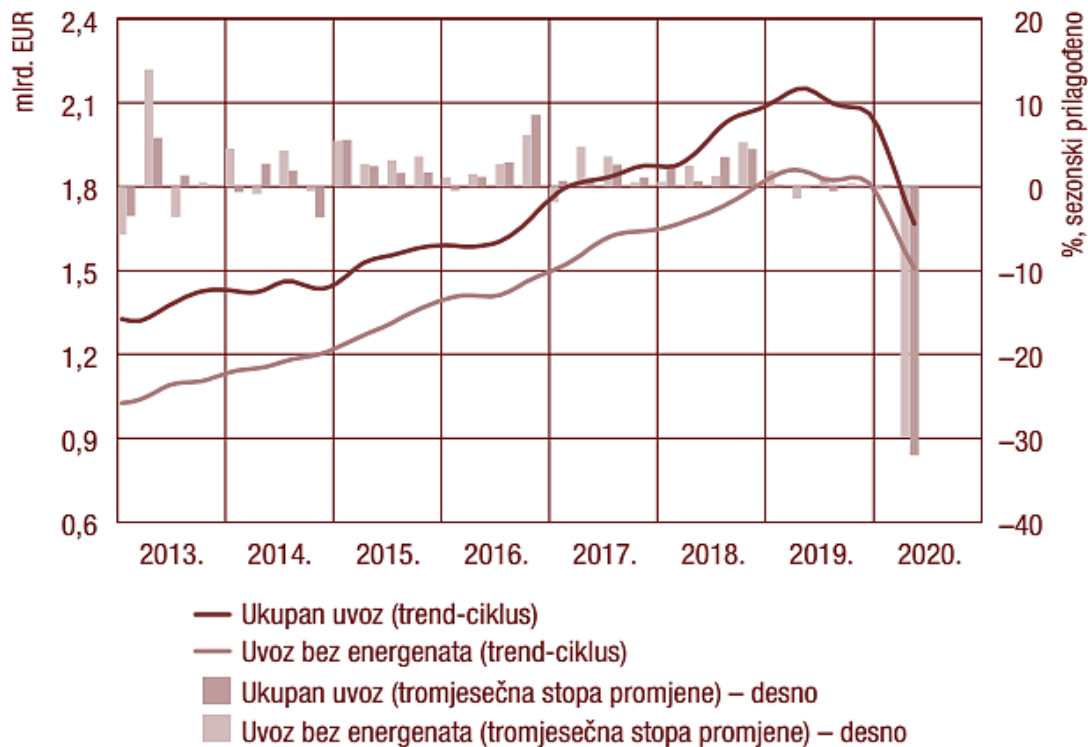
Dinamika robne razmjene s inozemstvom u prvom se tromjesečju 2020. godine snažno usporila u odnosu na prošlogodišnja ostvarenja. Tako je prema podacima Državnog zavoda za statistiku robni izvoz u prva tri mjeseca 2020. godine na godišnjoj razini tek blago porastao (za 0,5%), nakon izrazito snažnog rasta od 10,2% u istom razdoblju 2019. godine. Istovremeno se robni uvoz smanjio za 0,9%, nakon što je u istom razdoblju prethodne godine rastao za 7,7%. Usporavanje dinamike trgovinskih tokova odražava učinke pandemije koronavirusa, zbog čega su izvoz i uvoz u ožujku na godišnjoj razini zabilježili zamjetan pad (za 8,6% odnosno 11,4%), što je neutraliziralo rast ostvaren u prva dva mjeseca. U skladu s tim manjak u robnoj razmjeni s inozemstvom u prvom se tromjesečju smanjio za 2,9%, nakon rasta od 4,3% u istom razdoblju prethodne godine.

Nakon rasta ostvarenog početkom godine, dinamika robne razmjene s inozemstvom snažno se smanjila u travnju i svibnju. Ukupan je robni izvoz tako u travnju i svibnju bio manji za četvrtinu u odnosu na prosjek prethodna tri mjeseca, čemu je najviše pridonio manji izvoz energenata (poglavito nafte i naftnih derivata zbog pada izvoznih cijena), ostalih prijevoznih sredstava (uglavnom brodova), proizvoda tekstilne industrije i kapitalnih proizvoda. Nasuprot tome, izvoz medicinskih i farmaceutskih proizvoda porastao je. Istodobno je ukupan robni uvoz zabilježio još izraženiji pad, gotovo za trećinu.

**Grafikon: Robni izvoz**

Izvor: DZS, HNB

Najvećim smanjenjem uvoza izdvajaju se cestovna vozila, energenti (poglavito nafta i naftni derivati), kapitalni proizvodi (posebno električni strojevi, aparati i uređaji te aparati za telekomunikacije) kao i prehrambeni proizvodi. Prema opisanim kretanjima izvoza i uvoza robe te činjenici da apsolutna vrijednost uvoza nadmašuje vrijednost izvoza, manjak u robnoj razmjeni s inozemstvom zamjetno se poboljšao, odnosno smanjen je za 45,8%. Prvi podaci za lipanj upućuju da se robna razmjena počela oporavljati krajem drugog tromjesečja. Tako je u cijelom drugom tromjesečju izvoz pao za 18,7%, uvoz za 25,4% i manjak za 37,8%, što čini blažu kontrakciju u odnosu na travanj i svibanj.

**Grafikon: Robni uvoz**

Izvor: DZS, HNB

Slično kao u robnoj razmjeni s inozemstvom, poboljšanje salda na računu usluga u prvom tromjesečju 2020. rezultat je izraženijeg smanjenja rashoda (za 22,6%) od prihoda (za 6,7%). Pritom se saldo najviše poboljšao u razmjeni financijskih usluga i usluga putovanja. Veći neto izvoz turističkih usluga posljedica je izrazitijeg smanjenja rashoda od turističke potrošnje rezidenata (za 40,9%) u odnosu na pad prihoda od turizma (za 19,4%). Pad turističke aktivnosti odražava uvođenje strogih epidemioloških mjera krajem prvog tromjesečja, koje su između ostalog uključivale i ograničenje ulaska stranih državljana na teritorij Hrvatske.

Početak 2020. godine cjenovna se i troškovna konkurentnost hrvatskog izvoza poboljšala. Deprecijacija realnih efektivnih tečajeva uz potrošačke i proizvođačke cijene te jedinične troškove rada pritom odražava djelomice slabljenje kune prema košarici valuta za izračun efektivnog tečaja, a djelomično i povoljniji trend kretanja domaćih cijena i troškova u usporedbi s cijenama i troškovima glavnih vanjskotrgovinskih partnera.

## 2.5 Tržište kapitala

2020. godina započela je solidnim pokazateljima trgovanja, čime je nastavljen trend iz 2019. godine. Sumnja na prvog COVID pozitivnog pacijenta u Hrvatskoj pojavila se 24. veljače 2020. godine, i već je tada CROBEX indeks u jednom danu izgubio gotovo 5% svoje vrijednosti. Drugi dan sumnja je potvrđena, a CROBEX je ostvario novi gubitak od dodatnih gotovo 2%. U sljedećih nekoliko tjedana uslijedila je velika volatilnosti tržišta, izuzetno intenzivno trgovanje, uz prosječan ukupni dnevni promet od oko 30 milijuna kuna, otprilike 3 puta više od uobičajenog. Promet dionicama unutar knjige ponuda na kraju ožujka bio je gotovo +50% veći nego mjesec ranije, a ukupni promet +58%. Tržišna kapitalizacija dionica

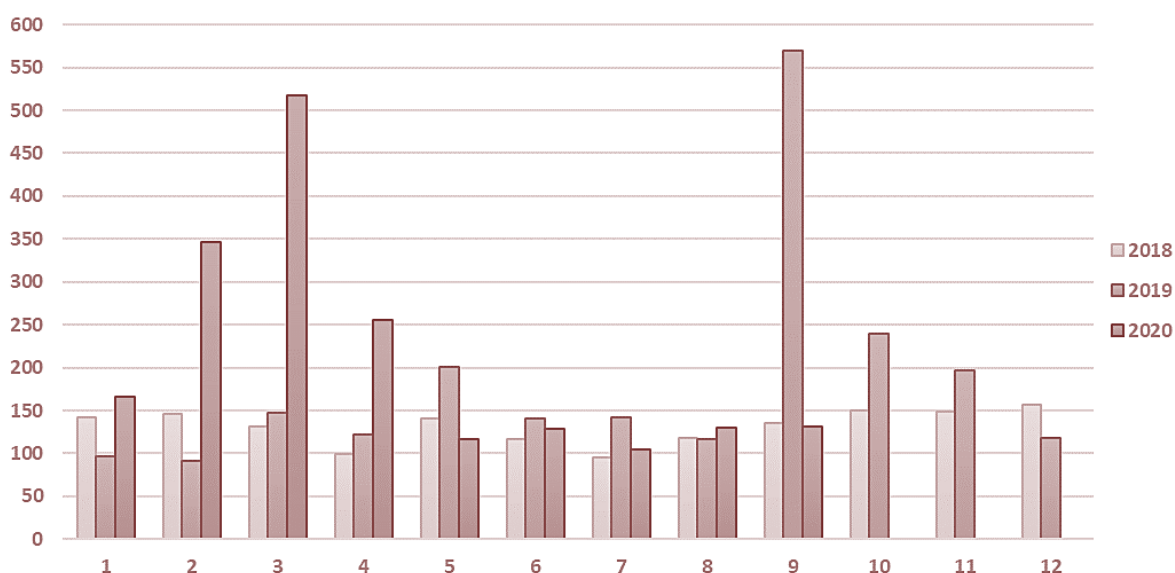
u konačnici je pala -13,3%, a CROBEX je na mjesečnoj razini bio korigiran -20,6%. Korekcija ostalih indeksa također je bila dvoznamenkasta, u rasponu od -17,23% (CROBEXnutris) do -25,9% (CROBEXindustrija).

Travanj je bio obilježen razmjernim smirivanjem aktivnosti na tržištu, pri čemu je promet dionicama bio prepolovljen, no još uvijek značajno viši nego u siječnju 2020. godine (cca +50%-ak). Svibanj i lipanj donijeli su dodatnu stabilizaciju tržišta i blagi oporavak vrijednosti indeksa i tržišne kapitalizacije.

U usporedbi s prethodnim polugodištem, promet unutar knjige ponuda bio je gotovo +5% bolji, od čega je promet dionicama rastao gotovo +11%. Živost tržišta ogledala se i u povećanom broju transakcija, kojih je bilo oko +33% više nego u prvoj polovici prošle godine.

Vrijednost tržišta iskazana tržišnom kapitalizacijom ukupno je pala oko -6%, a indeksi su korigirani dvoznamenkasto, u rasponu od oko -13% (CROBEXkonstrukt, CROBEXnutris, CROBEXplus) do gotovo -20% (CROBEX).

#### Grafikon: Kretanje prometa dionicama (mil kn)



Izvor: Zagrebačka burza, Procjenitelj

**Grafikon: Kretanje indeksa CROBEX**

Izvor: CEE Trader

**2.6 Uvjeti financiranja i tokovi kapitala**

Uvjeti financiranja domaćih sektora uglavnom su se zadržali na povoljnim razinama tijekom prve polovine 2020. godine. Pritom su kamatne stope na kratkoročno zaduživanje svih sektora ostale gotovo nepromijenjene u odnosu na razdoblje prije pandemije koronavirusa, dok su troškovi financiranja dugoročnog duga vrlo blago porasli pod utjecajem neizvjesnosti uzrokovane pandemijom.

Troškovi zaduživanja države, kao jedna od odrednica troškova zaduživanja ostalih domaćih sektora, ostali su razmjerno povoljni. Trošak zaduživanja države na inozemnom tržištu procijenjen zbrojem indeksa EMBI za Hrvatsku i prinosa na njemačku državnu obveznicu porastao je s 0,7% krajem veljače na 2,1% krajem ožujka zbog neizvjesnosti uzrokovane pandemijom. Međutim, do kraja lipnja indeks EMBI za Hrvatsku pao je te se procijenjeni trošak zaduživanja države smanjio na 1,2%. Kod premije osiguranja od kreditnog rizika (engl. credit default swap, CDS) također je vidljivo privremeno povećanje zbog pandemije. Tako se premija osiguranja tijekom prvih 20-ak dana ožujka gotovo udvostručila i dosegla 91 bazni bod, no do kraja lipnja spustila se na 75 baznih bodova, koliko je u prosjeku iznosila i tijekom posljednjeg tromjesečja 2019. godine. Agencije za dodjelu kreditne ocjene države Standard & Poor's i Fitch zadržale su investicijski kreditni rejting Hrvatske na BBB-, pri čemu je Fitch početkom travnja promijenio izgled iz pozitivnih u stabilne, a S&P krajem svibnja potvrdio stabilne izgleda. Kreditni rejting Hrvatske prema agenciji Moody's nepromijenjen je od 2016. godine na razini Ba2, odnosno dvije razine ispod investicijskog rejtinga uz zadržavanje pozitivnih izgleda.

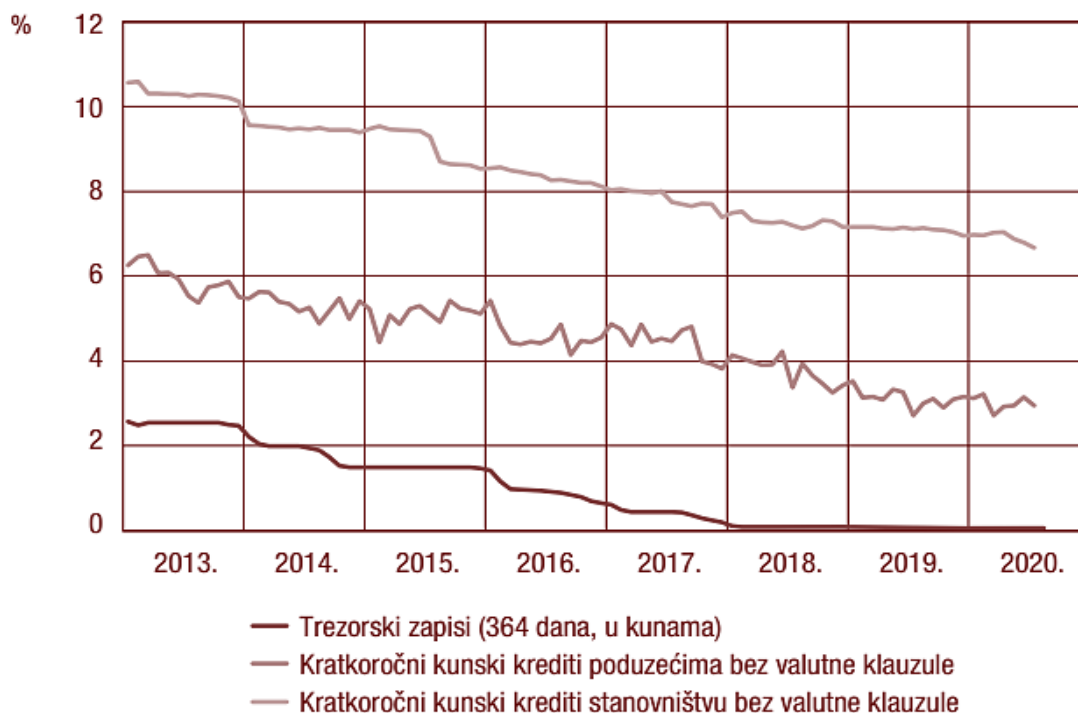
Kako bi se spriječio znatniji rast prinosa na domaćem tržištu koji bi mogao poskupjeti zaduživanje države, ali i ostalih domaćih sektora, HNB je počeo kupovati državne obveznice na sekundarnom tržištu te tako pridonio održavanju stabilnosti tržišta državnih vrijednosnih

papira. Država se stoga nastavila zaduživati uz razmjerno povoljne uvjete. Ministarstvo financija je na domaćem tržištu izdalo tri tranše obveznica u ukupnom iznosu od gotovo 15 mlrd. kuna uz dosad najpovoljnije uvjete zaduživanja i s najduljim rokom dospjeća. Izbijanjem pandemije povećale su se državne potrebe za financiranjem mjera za pomoć gospodarstvu te je u svibnju izdana sedmogodišnja obveznica u iznosu od 1,445 mlrd. EUR uz valutnu klauzulu i prinos od 0,75%, a polovinom lipnja i euroobveznica na međunarodnom tržištu kapitala u iznosu od 2,0 mlrd. EUR, dospjeća 2031. godine, uz prinos od 1,643%. Osim za pomoć gospodarstvu, sredstva prikupljena lipanjskim izdanjem iskorištena su i za refinanciranje euroobveznice koja je dospjela u srpnju 2020. godine.

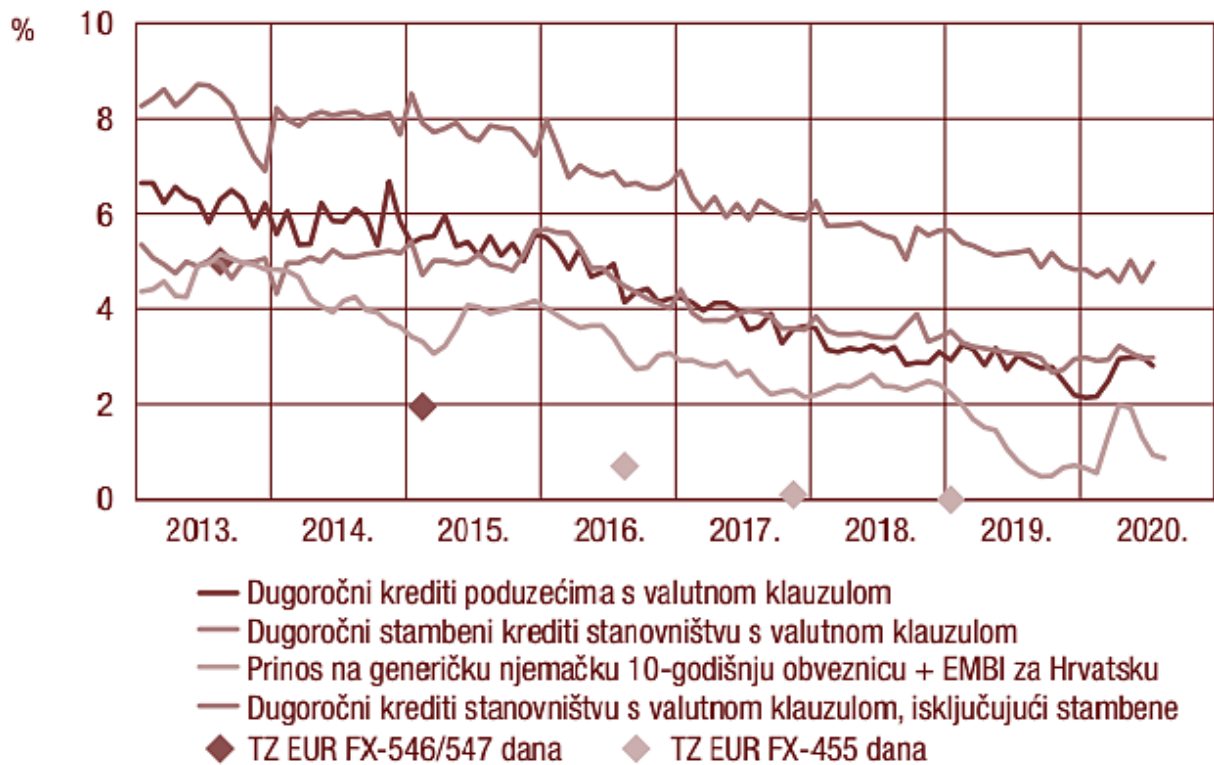
Troškovi kratkoročnog financiranja poduzeća ostali su stabilni, dok su se kamatne stope na dugoročno financiranje vrlo blago povećale. Tako se kamatna stopa na kratkoročno zaduživanje poduzeća kod banaka u kunama bez valutne klauzule nije znatnije mijenjala tijekom prvih pet mjeseci 2020. godine. S druge strane, kamatna stopa na dugoročne kredite s valutnom klauzulom povećala se do kraja svibnja za 0,8 postotnih bodova u odnosu na kraj 2019. godine, a najveće povećanje zabilježeno je u travnju. Tome je najviše pridonijelo ponovno ugovaranje kredita zbog odgode plaćanja i restrukturiranja jer su kamatne stope na te kredite u pravilu više od trenutno važećih kamatnih stopa na novougovorene poslove. Usto, vrlo blago porasle su i kamatne stope na novougovorene kredite. Pritom su troškovi financiranja podjednako porasli i za velike i za male kredite.

Kamatna stopa na kratkoročne kunske kredite stanovništvu bez valutne klauzule ostala je gotovo nepromijenjena tijekom prvih pet mjeseci 2020. godine. S druge strane, kamatna stopa na dugoročne kredite stanovništvu s valutnom klauzulom, uključujući stambene te potrošačke i ostale kredite, na kraju svibnja bila je nešto veća u usporedbi s krajem prethodne godine, također pod utjecajem ponovno ugovorenih kredita.

**Grafikon:** Kratkoročni troškovi financiranja u kunama bez valutne klauzule



Izvor: Ministarstvo financija, HNB

**Grafikon:** Dugoročni troškovi financiranja u kunama uz valutnu klauzulu i devizama

Izvor: Ministarstvo financija, HNB

## 2.7 Monetarna politika

HNB je i u prvoj polovini 2020. godine nastavio provoditi ekspanzivnu monetarnu politiku i održavati stabilnost tečaja kune prema euru. Na pogoršanje gospodarskih i financijskih uvjeta uzrokovano pandemijom koronavirusa središnja je banka reagirala nizom mjera s ciljem osiguranja devizne i kunske likvidnosti i očuvanja stabilnosti financijskog sustava.

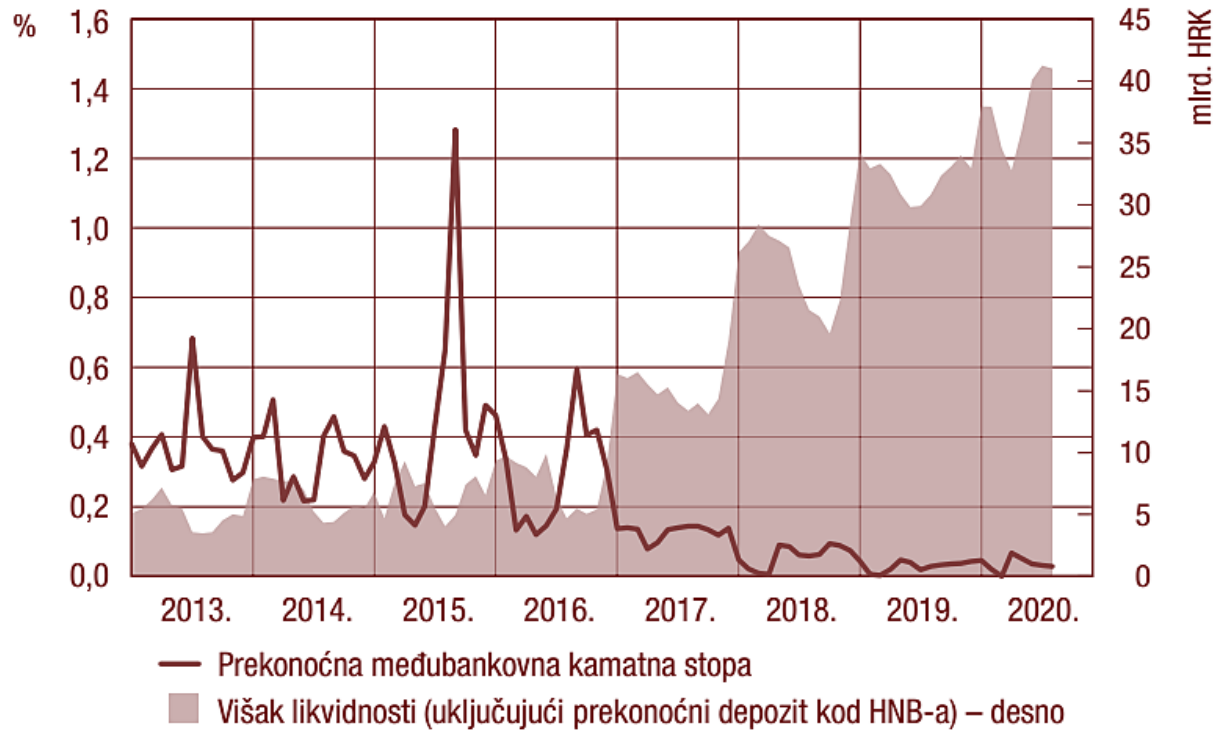
Rast neizvjesnosti glede učinaka pandemije stvorio je snažnu potražnju domaćih sektora za devizama. Pojačana potražnja za devizama pokrenula je deprecijaciju kune koja je od kraja veljače do sredine travnja oslabjela za 2,5% u odnosu na euro. Da bi spriječio značajnije slabljenje kune, HNB je snažno intervenirao na deviznom tržištu prodavši ukupno 2,7 mlrd. EUR. Najveći dio deviza prodan je u drugoj polovini ožujka i početkom travnja, nakon čega se tečaj od sredine travnja stabilizirao. Kada je riječ o ostalim deviznim transakcijama, HNB je od početka godine do kraja lipnja otkupio od Ministarstva financija 1,7 mlrd. EUR, čime je kreirano 12,6 mlrd. kuna, tako da je ukupno u prvih šest mjeseci 2020. godine deviznim transakcijama neto povučeno 8,0 mlrd. kuna primarnog novca.

Zahvaljujući mjerama HNB-a, kojima je bankama stavljeno na raspolaganje ukupno 29,1 mlrd. kuna kunske likvidnosti, višak likvidnosti monetarnog sustava zadržao se na visokim razinama te je na početku srpnja iznosio 38,1 mlrd. kuna, što je za 18,2% više od prosječnog viška likvidnosti u 2019. godini. Održavanjem izdašnih viškova likvidnosti HNB nastoji pogodovati zadržavanju povoljnih domaćih uvjeta financiranja. Mjere poduzete od izbijanja pandemije znatno su promijenile strukturu bilance središnje banke. Tako se u imovini HNB-a povećao udio domaće aktive, što je odraz rasta potraživanja od domaćih banaka (operacije



na otvorenom tržištu) i otkupa državnih obveznica. S druge strane, prodaja deviza bankama odrazila se na smanjenje udjela inozemne aktive, odnosno međunarodnih pričuva, premda one i dalje čine dominantan dio imovine HNB-a.

**Grafikon:** Likvidnost banaka i prekonoćna međubankovna kamatna stopa



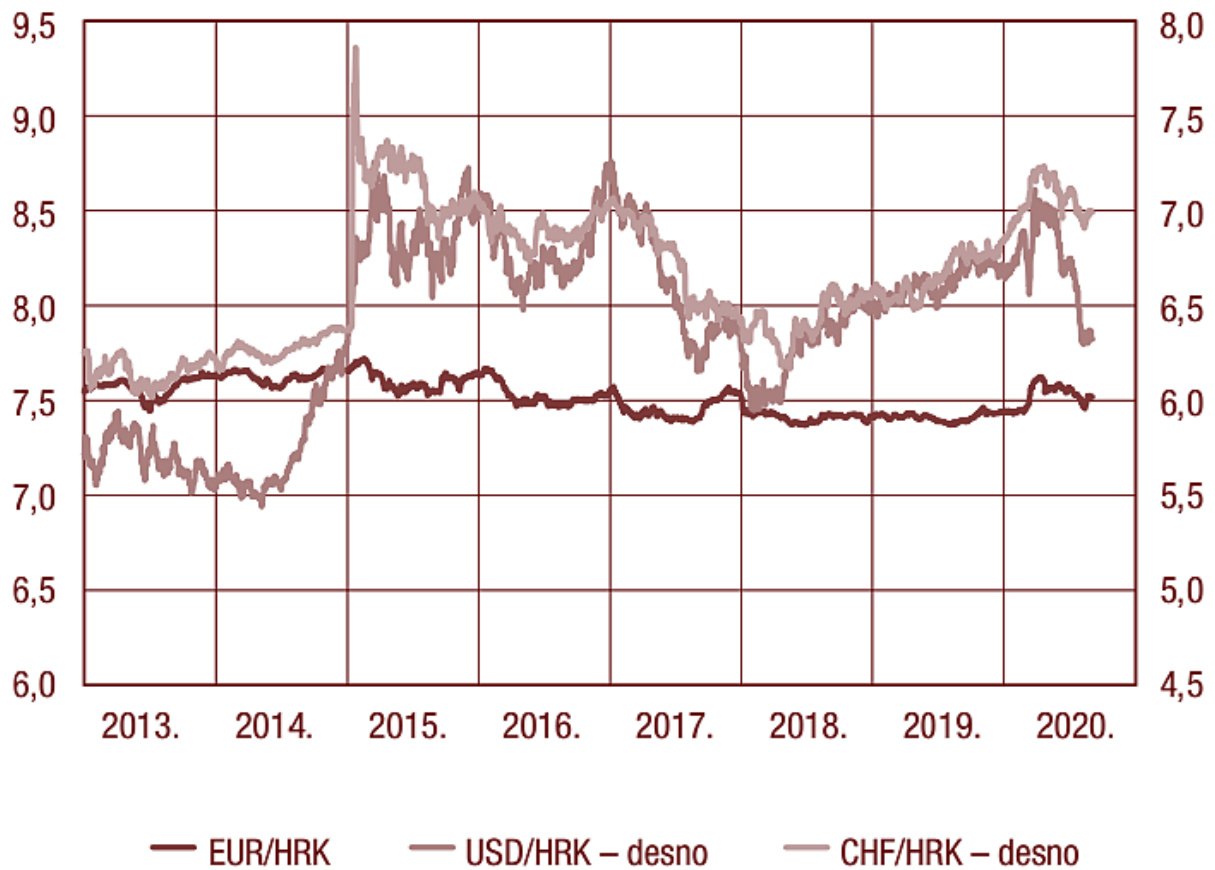
Izvor: HNB

Tečaj kune prema euru na kraju lipnja 2020. godine iznosio je 7,56 EUR/HRK, što je za 2,2% više nego na kraju istog mjeseca 2019. godine, dok je prosječni tečaj u prvih šest mjeseci 2020. godine iznosio 7,53 EUR/HRK ili 1,5% više od prosječnog tečaja u istom razdoblju prethodne godine. Promatra li se tečaj kune prema američkom dolaru i švicarskom franku, njegova viša razina na kraju lipnja 2020. godine u odnosu na kraj istog mjeseca 2019. godine odražava zajednički učinak slabljenja kune prema euru i slabljenja eura prema tim valutama.

Nominalni tečaj kune prema euru aprecirao je tijekom srpnja i u prvoj polovini kolovoza, potaknut očekivanjima u vezi s jačanjem kune zbog boljih turističkih pokazatelja nego što su bili očekivani. Takva su se očekivanja promijenila sredinom kolovoza zbog postroživanja epidemioloških mjera na emitivnim tržištima, pa je tečaj počeo lagano deprecirati. Na kraju kolovoza tečaj je iznosio 7,52 EUR/HRK, što je aprecijacija od 0,5% u usporedbi s tečajem na kraju lipnja. Osim prema euru, kuna je ojačala i prema većini drugih valuta uključenih u košaricu za izračun efektivnih tečajeva kune, pri čemu se izdvaja jačanje prema juanu renminbiju, turskoj liri i američkom dolaru. U skladu s tim nominalni efektivni tečaj kune na kraju kolovoza bio je za 1,2% niži nego na kraju lipnja.

Monetarna politika zadržat će ekspanzivan karakter uz nastavak održavanja stabilnog tečaja kune prema euru. U uvjetima trenutačne nepovoljne gospodarske situacije i niske inflacije te velike neizvjesnosti u vezi s dinamikom gospodarskog oporavka HNB će i dalje održavati visoku likvidnost monetarnog sustava s ciljem zadržavanja povoljnih uvjeta financiranja za domaće sektore.



**Grafikon:** Nominalni tečajevi kune prema odabranim valutama

Izvor: HNB

## 2.8 Javne financije

Nakon što je u 2017. i 2018. godini ostvaren proračunski višak prema metodologiji ESA, pozitivan proračunski saldo ostvaren je i u 2019. godini. Pritom je višak blago povećan (na 1,6 mlrd. kuna, odnosno 0,4% BDP-a, s 0,8 mlrd. kuna koliko je iznosio godinu prije), i to zahvaljujući nešto snažnijem rastu prihodne u odnosu na rashodnu stranu proračuna. Tijekom 2020. godine na kretanje proračunskog salda snažno će utjecati pandemija koronavirusa. Prema originalnom planu proračuna u 2020. godini se predviđao pozitivan saldo proračuna u iznosu od 0,2% BDP-a, dok se rebalansom proračuna, usvojenom u svibnju 2020. godine, predviđa manjak od 6,8% BDP-a.

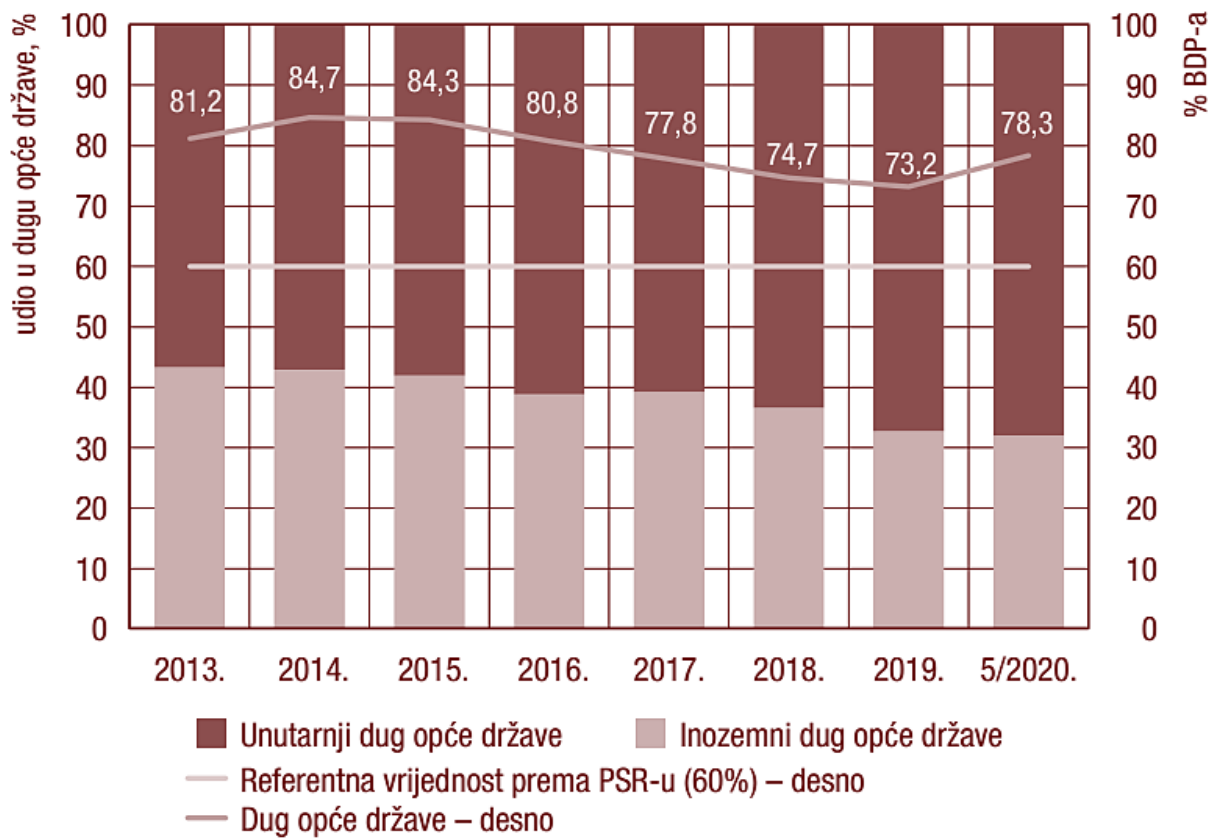
**Tablica:** Saldo konsolidirane opće države (ESA 2010)

	I. – III. 2019.	I. – III. 2020.
<b>Ukupni prihodi</b>	<b>41.857</b>	<b>41.930</b>
Izravni porezi	6.322	6.016
Neizravni porezi	16.407	16.324
Socijalni doprinosi	11.406	11.943
Ostalo	7.722	7.647
<b>Ukupni rashodi</b>	<b>43.809</b>	<b>45.642</b>
Socijalne naknade	15.249	15.416
Subvencije	2.279	2.223
Kamate	2.210	1.962
Naknade zaposlenicima	11.156	12.161
Intermedijarna potrošnja	7.352	7.859
Investicije	3.137	3.410
Ostalo	2.427	2.611
<b>Neto pozajmljivanje (+) / zaduživanje (-)</b>	<b>-1.952</b>	<b>-3.712</b>

Izvor: Eurostat, DZS, HNB

Prema podacima Ministarstva financija za drugo tromjesečje 2020. godine na razini središnje države ostvaren je manjak od 12,2 mlrd. kuna, što je pogoršanje salda središnje države od 15,6 mlrd. kuna u odnosu na isto razdoblje 2019. godine. Najviši dosad zabilježen manjak središnje države na tromjesečnoj razini posljedica je iznimnog podbačaja prihoda od 9,2 mlrd. kuna i snažnog rasta rashoda od 6,4 mlrd. kuna zbog ekonomske krize izazvane pandemijom i mjerama za njezino suzbijanje. I u srpnju je saldo središnje države bio negativan i iznosio -1,1 mlrd. kuna.

Ostvareni gospodarski rast i proračunski višak opće države rezultirali su smanjenjem udjela javnog duga u BDP-u sa 74,7% na kraju 2018. godine na 73,2% BDP-a na kraju 2019. godine. Povoljan učinak ostvarenog primarnog viška i pozitivne razlike stope ostvarenog gospodarskog rasta i kamatne stope bio je djelomično poništen blagom deprecijacijom tečaja kune te akumuliranjem depozita države. Kada je riječ o kretanju duga opće države, on je krajem svibnja iznosio 315,0 mlrd. kuna i bio je za 22,0 mlrd. kuna viši nego na kraju 2019. godine. Na navedeno su utjecale povećane potrebe države za financiranjem zbog znatnoga negativnog učinka pandemije i restriktivnih epidemioloških mjera na gospodarsku aktivnost, a time i prihode proračuna, kao i povećanje rashodne strane zbog provedenih mjera za ublažavanje negativnih gospodarskih učinaka pandemije. Država je ove povećane potrebe za financiranjem uglavnom podmirivala na domaćem tržištu

**Grafikon:** Dug opće države (stanje na kraju razdoblja)

Izvor: HNB

### 3 Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj

U prvoj polovici 2020. godine, ukupan obujam transakcija komercijalnih nekretnina premašio je iznos od 210 milijuna eura, pri čemu je većina transakcija obuhvaćena u prvom tromjesečju. Prinosi su ostali na istoj razini kao u 2019. godini.

Iako su se mnoge tvrtke odlučile za rad na daljinu svojih djelatnika, uslijed mjera za sprječavanje virusa COVID-19, prosječne najamnine za A-klasu uredskih prostora u Zagrebu ostale su stabilne zbog malog broja slobodnih kapaciteta i ograničene ponude. Rast industrijskog/logističkog tržišta, najmanje razvijenog tržišta u Hrvatskoj, nastavio se s nekoliko novih otvaranja. Potražnja za kapacitetima je i dalje velika, obzirom da je većina kapaciteta zauzeta ili zastarjela. Popuštanjem mjera za sprječavanje širenja virusa u svibnju, vodeći hotelijeri započeli su s djelomičnim otvaranjem kapaciteta.

Broj transakcija stanova smanjio se u prvoj polovici 2020. godine za 23% u usporedbi s istim razdobljem prethodne godine, dok su tražene cijene u većim gradovima ostale na jednakoj razini iz 2019. godine ili malo su blago povećane.

#### **Zabilježeni trendovi**

**UREDSKO TRŽIŠTE:** Tržište uredskih prostora započelo je 2020. godinu uz pozitivne trendove. Međutim, izbijanje virusa COVID-19 u prvoj polovici 2020. godine i potres u Zagrebu poremetili su tržišna kretanja. Kao rezultat pandemije COVID-19, mnogi najmoprimci pregovarali su odgodu plaćanja najma ili odbitak dijela najamnine. Neki su najmodavci prihvatili su ekstremnost situacije i odobrili kratkotrajnu odgodu najamnine ili odbitak dijela najamnine u cilju očuvanja poslovnih odnosa.

Tijekom trajanja mjera ograničavanja putovanja i okupljanja, mnoge su tvrtke organizirale rad svojih zaposlenika na daljinu (neki to čine i dalje). Navedeno je dovelo do promjene paradigme rješavanja pitanja radne okoline, u vidu smanjenja prethodno predviđene potrebe za veličinom uredskog prostora, u slučaju da se odluče koristiti metodom rada na daljinu.

Dana 22. ožujka 2020. Zagreb je pogođen najmoćnijim potresom u svojoj nedavnoj povijesti, magnitude 5,5 na Richterovoj ljestvici. Nekoliko povijesnih zgrada u centru grada je oštećeno i mnogi najmoprimci nisu mogli raditi u svojim uredima zbog strukturnih oštećenja njihove poslovne zgrade. Navedeni događaj stvorio je trend privremene povišene potražnje za uredskim prostorima u modernim poslovnim zgradama A-klase.

Niža dostupnost uredskih prostora u Zagrebu bila je očigledna i prije potresa, koji je dodatno utjecao na nedostatak kvalitetnih uredskih prostora A-klase (stopa slobodnih kapaciteta manja od 5%), posebno onih preko 1.000 m<sup>2</sup>.

U prvoj polovici 2020. godine, prosječna stopa slobodnih kapaciteta za zagrebačko uredsko tržište zadržala se na razini manjoj od 5%, dok se prosječna efektivna neto najamnina za uredske prostore A-klase zadržala na razini od 12,5 EUR po m<sup>2</sup>. Očekuje se da će stopa slobodnih kapaciteta i prosječna najamnina ostati stabilni do isporuke novih velikih projekata na tržištu uredskih prostora. Uredski prostori A-klase trebali bi nadići kratak i oštar ekonomski šok, pod uvjetom snažnog ekonomskog oporavka 2021. godine.

**MALOPRODAJA:** Nakon kontinuiranog rasta prometa trgovine na malo u posljednjih nekoliko godina, kalendarski prilagođeni promet trgovine na malo realno je smanjen za 6,6% u prvoj polovici 2020. godine, u usporedbi s istim razdobljem prethodne godine, prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Smanjenje trgovine na malo uglavnom je posljedica mjera provedenih radi zaustavljanja širenje pandemije COVID-19, obzirom da je većina trgovina neosnovne robe bilo zatvoreno od 19. ožujka 2020. do 27. travnja 2020. (trgovački centri do 11. svibnja 2020.).

U glavnim trgovačkim centrima u Zagrebu strukturalna stopa slobodnih kapaciteta iznosi oko 3%, dok prosječna ponderirana najamnina u Zagrebu trenutno iznosi oko 19 eura/m<sup>2</sup> mjesečno. Osnovna najamnina u glavnim trgovačkim centrima može doseći i 50 eura/m<sup>2</sup> mjesečno za manje poslovne prostore (do 150 m<sup>2</sup>). Cijene najma u središtu grada kreću se između 30 i 140 eura/m<sup>2</sup>, ovisno o mikrolokaciji, veličini, vidljivosti i širini izloga.

**INDUSTRIJSKO/LOGISTIČKO TRŽIŠTE:** Usprkos porastu Industrijsko/logističkog tržišta u posljednjih nekoliko godina, navedeni sektor i dalje je najslabije razvijeni sektor nekretnina u Hrvatskoj, te i dalje posjeduje najveći potencijal rasta u vidu razvoja i investicijske aktivnosti. Većina logističkih zaliha koncentrirana je u Zagrebu i u okolici Zagreba. Međutim, zone u Kukuljanovu kod Rijeka i Dugopolju kod Splita su u porastu.

Moderni skladišni/logistički prostori vrlo su ograničeni na domaćem tržištu, pri čemu je većina kapaciteta zauzeta. Međutim, povećanje interesa i aktivnosti od developera ukazuju na povećanje modernih kapaciteta u sljedećim godinama, posebno u području novih projekata izrade po mjeri.

Kao rezultat povećane potražnje i ograničene ponude, stopa slobodnih kapaciteta logističkog tržišta ostala je na razini ispod 2,5%. Iznos najamnina logističkih prostora u Zagrebu za kvalitetnije prostore iznosio je oko 5,5 eura/m<sup>2</sup> mjesečno. Prosječni najam za starije i obnovljene industrijske prostore kreće se između 2 i 4 eura/m<sup>2</sup> mjesečno.

**HOTELIJERSTVO:** Uslijed izbijanja COVID-19 pandemije i ograničenja putovanja diljem Europe, u 2020. godini, zabilježen je snažan pad turističke aktivnosti. U prvih osam mjeseci 2020. godine turisti u Hrvatskoj realizirali 6,2 milijuna dolazaka i 36,6 milijuna noćenja, što je smanjenje za 60,3% u dolascima i 52,0% u noćenjima u usporedbi s istim razdobljem prethodne godine.

U prvih osam mjeseci 2020. godine, 60% svih noćenja ostvareno je u privatnom smještaju, 13% u hotelima i 22% u kampovima, sukladno podacima Hrvatske turističke zajednice. U 2021. godini očekuje se snažan oporavak turističke aktivnosti, dok se povratak na razinu turističke aktivnosti ostvarene u 2019. godini predviđa u 2022. ili najkasnije 2023. godini.

## 4 Kratke informacije o Društvu

### 4.1 Osnovni podaci

Tvrtka:	GLOBAL RENT d.o.o.
Sjedište:	Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split
MBS:	070079548
OIB:	05666540984
Registarski sud:	Trgovački sud u Splitu
Registrirani temeljni kapital:	33.883.800,00 kuna
Telefon:	+385 (0) 42 401 201
E-mail:	info@globalrent.hr

### 4.2 Djelatnost Društva i predmet poslovanja

Global Rant društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama („Društvo“) upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu rješenjem broj Tt-07/853-2 od 05. srpnja 2007. godine pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 070079548, OIB: 05666540984.

Šifra djelatnosti Društva po NKD 2007: 6820 Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama.

Predmeti poslovanja Društva sukladno upisu u sudskom registru su:

- Stjecanje i prodaja nekretnina
- Posredovanje u prometu nekretnina
- Iznajmljivanje i davanje u zakup nekretnina
- Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem nekretninama i imovinom
- kupnja i prodaja robe
- pružanje usluga u trgovini
- obavljanje trgovačkog posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- zastupanje inozemnih tvrtki
- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- stručni poslovi prostornog uređenja
- djelatnost upravljanja projektom gradnje
- djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- uređenje interijera
- uređenje i održavanje krajobraza
- izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i ustupanje investicijskih radova stranoj pravnoj osobi u Republikci Hrvatskoj
- promidžba (reklama i propaganda)
- organiziranje tečajeva, zabavnih igara, priredbi, revija, savjetovanja, seminara, izložbi, koncerata, festivala, sajмова
- pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja

- pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i slično) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- turističke usluge u nautičkom turizmu
- turističke usluge u kongresnom turizmu
- turističke usluge aktivnog i pustolovnom turizma
- turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumu šumoposjednika te ribolovnom turizmu
- usluge turističkog ronjenja
- usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
- iznajmljivanje motornih vozila
- usluge parkirališta

U 2019. godini Društvo je imalo 1 djelatnika, dok u 2018. godini nije bilo zaposlenih.

### 4.3 Nadzorni odbor

Na datum izrade dokumenta Nadzorni odbor Društva čine sljedeći članovi:

- **Manuela Andrić**, OIB: 90816099098  
Split, Vrboran 23  
predsjednik nadzornog odbora
- **Carmen Ivančević**, OIB: 27381493660  
Split, Papandopulova 8/A  
zamjenik predsjednika nadzornog odbora
- **Ivan Krivičić**, OIB: 23923412637  
Zagreb, Gornje Prekrižje 42/C  
član nadzornog odbora

### 4.4 Osobe ovlaštene za zastupanje

Na datum izrade dokumenta Osoba ovlaštena za zastupanje Društva je:

- **Miroslav Jeličić-Purko**, OIB: 88126237323  
Solin, Ulica Don Frane Bulića 78 D  
direktor  
zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 29.05.2019. godine

## 4.5 Vlasnička struktura

Dana 08.01.2020. godine Rješenjem broj St Tt-19/8066-2 u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu upisano je smanjenje temeljnog kapitala temeljem Odluke člana Društva od 18. prosinca 2019. godine. Temeljni kapital smanjen je s iznosa od 33.900.000,00 kuna, za iznos od 20.905.000,00 kuna na iznos od 12.995.000,00 kuna.

Smanjenje temeljnog kapitala za iznos od 20.905.000,00 kuna upotrijebljeno je za pokriće prenesenih gubitaka iz 2018. i ranijih godina u ukupnom iznosu od 9.228.569,18 kuna, a preostalo smanjenje temeljnog kapitala u iznosu od 11.676.430,82 kune prenijeto je u rezerve kapitala, u skladu s člankom 465.a Zakona o trgovačkim društvima.

Dana 01. travnja 2020. godine, Skupština društva donijela je Odluku o povećanju temeljnog kapitala s iznosa od 12.995.000,00 kuna za iznos od 12.888.800,00 kuna na iznos od 25.883.800,00 kuna, unosom nekretnina u temeljni kapital.

Odlukom članova Društva od 8. srpnja 2020. godine povećan je temeljni kapital društva, sa iznosa od 25.883.800,00 kuna, za iznos od 8.000.000,00 kuna, uplatom u novcu, na iznos od 33.883.800,00 kuna.

Na datum izrade dokumenta Osnivači/članovi društva su:

- ZAIF Proprius d.d. u likvidaciji, pod MBS: 070078733, OIB: 56903349567  
Split, Kralja Zvonimira 14/IX  
član društva
- SERVUS d.o.o., MBS: 060092839, OIB: 69332057447  
Split, Vinkovačka 3  
član društva
- TURBINA d.o.o., MBS: 010040654, OIB: 33802865045  
Zagreb, Ulica grada Vukovara 74  
član društva
- JADRAN KAPITAL d.d. MBS: 080570593, OIB: 27599966376  
Split, Kralja Zvonimira 14/IX  
član društva
- Ivan Krivičić, OIB: 23923412637  
Zagreb, Gornje Prekrižje 42/C  
član društva
- Emil Mihalina, OIB: 24539568839  
Zagreb, Ulica Nike Grškovića 3  
član društva



## 5 Pregled nekretnina u vlasništvu društva

	Nekretnine GLOBAL RENT d.o.o.	Kvadratura m2	ZK podaci	Tereti	Status nekretnine - namjena	Dozvole
1	Poslovni prostor, Split, Kralja Zvonimira 14/IX, Jadran poslovni neboder 9. kat	267,00	zku 12816, E-8, zk.č.9555/4	upisano pravo prvokupa se ne primjenjuje jer nije pojedinačno zaštićeno kulturno dobro (čl.37 st.1 zakona)	uredski u zakupu	
2	Poslovni prostor, Metković, Ulica Stjepana Radića 10	130,20	zku 5838, k.č. 632 ZGR, k.o.Metković		ulični lokal - slobodno	
3	Poslovni prostor, Zagreb, Vukovarska 271, Chromos toranj 7-8-9. kat	1.228,45	zku 4202, zk.č.73/20 k.o. Trnje	Podravska banka hipoteka	uredski u zakupu	
4	Stan 3-sobni (zakup uredi), Zagreb, Tomašićeva 4/3.kat	138,91	zku 2837, podul.5, zk.č.2345/17 k.o. Grad Zagreb		stambeni u zakupu-uredi banke	
5	Poslovni prostor, Osijek, Šamačka ulica 1	423,27	zku 4, poduložak KPU 15597, zk.č.5633 k.o. Osijek		ulični lokal - slobodno	
6	Poslovni prostor, Koprivnica, Križevačka Ulica 31	455,40	zku 13431, k.č.2170/2, E-201, k.o.Koprivnica	Podravska banka hipoteka	u zakupu	

7	Poslovni prostor, Virovitica, Stjepana Radića 5	206,00	zku 1257, zk.č.486, k.o.Virovitica		slobodno-dogovoren zakup	
8	Poslovni prostori ugostiteljsko-turističke namjene i poljoprivredno zemljište, naselje Malkovići, Labin, Splitsko dalmatinska županija	5841/339,59	zku.660, zk.č.2964/11, 2964/12 k.o.Labin		slobodno	
9	Zemljište Samobor (građevinsko-poljoprivredno-šuma)	136.056,00	zku:5936, 6579, 6349, 6340, 6239 k.o. Samobor		napomena - udjeli u Samoborske vile d.o.o.	
10	Poslovna zgrada, Čakovec, Tomaša Goričanca 1, Trgovački centar JUG	4.274,28	zku 6414 E,suvt.udjeli 10.-17., zku 6597, k.o. Čakovec	Podravska banka hipoteka	rekonstrukcija u tijeku	Građevinska dozvola za rekonstrukciju od 19.02.2020. te Rješenje o Izmjena i dopuni građ.d. od 9.10.2020. (pravomoćna 15.10.2020.)

## 1. POSLOVNI PROSTOR U SPLITU

NEKRETNINA: POSLOVNI PROSTOR NA DEVETOM KATU ZGRADE

LOKACIJA: Kralja Zvonimira 14, 21000 Split

<b>ZEMLJIŠNIK</b>	Zk. uložak	12816
	Poduložak	8
	Zk. Čestica br.	9555/4
	Katastarska općina	SPLIT

<b>KATASTAR</b>	Kčbr	8805
	Katastarska općina	SPLIT

### Prikaz lokacije na katastarskom planu



Izvor: Državna geodetska uprava

ZK izvadak

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 19.10.2020. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 12816

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17937/2018  
Aktivne plombe: Z-14908/2015, Z-18066/2020 (E-8)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 9555/4	ZGRADA, KRALJA ZVONIMIRA 14			826	
		UKUPNO:			826	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.01.2013. broj Z-962/13	
1.1	Na temelju Rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 13. studenog 2012. godine, klasa: UP/I-612-08/08-06/0275, urbroj: 532-04-01-01/6-12-9, zabilježuje se da čest. zem. 9555/4, zona B (djelomična zaštitna povijesnih struktura) ima svojstvo kulturnog dobra.	ZABILJEŽBA

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) 12 (dvanaest) soba sa sporednim prostorijama na IX. (devetom) katu, u površini od 267,00 m2. SERVUS D.O.O., OIB: 69332057447, VINKOVAČKA 3, 21000 SPLIT	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Nekretnina upisana u listu A, uknjižuje se kao: <b>DRUŠTVENO VLASNIŠTVO</b>	
1.2	kao nositelj prava korištenja i raspolaganja: <b>JADRANINVEST-PODUZEĆE ZA IZGRADNJU I KORIŠTENJE POSLOVNIH I TURISTIČKIH OBJEKATA SPLIT</b>	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 17.07.2013. broj Z-7955/13 Na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa:UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-04/11-13-17, u Zagrebu, 15. svibnja 2013. godine, a na teret čest. zem. 9555/4, uknjižuje se pravo prvokupa, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>		

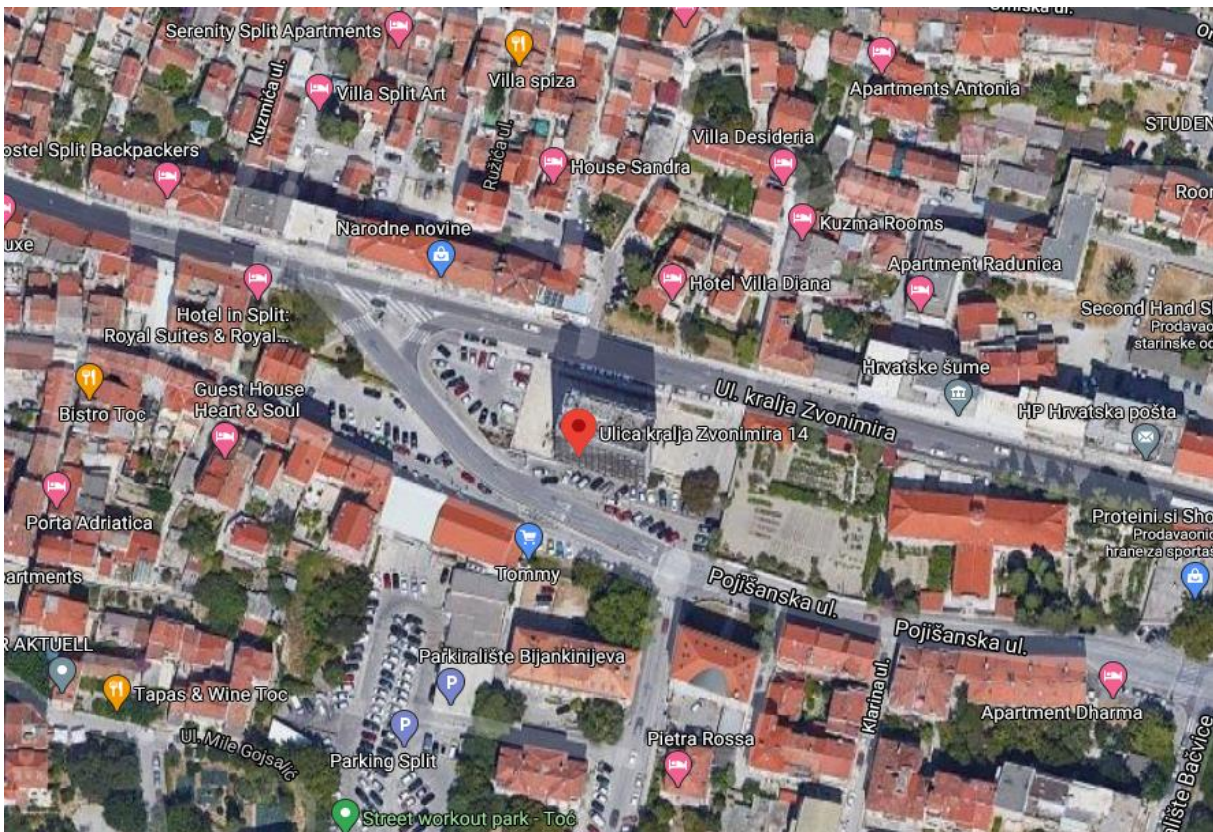
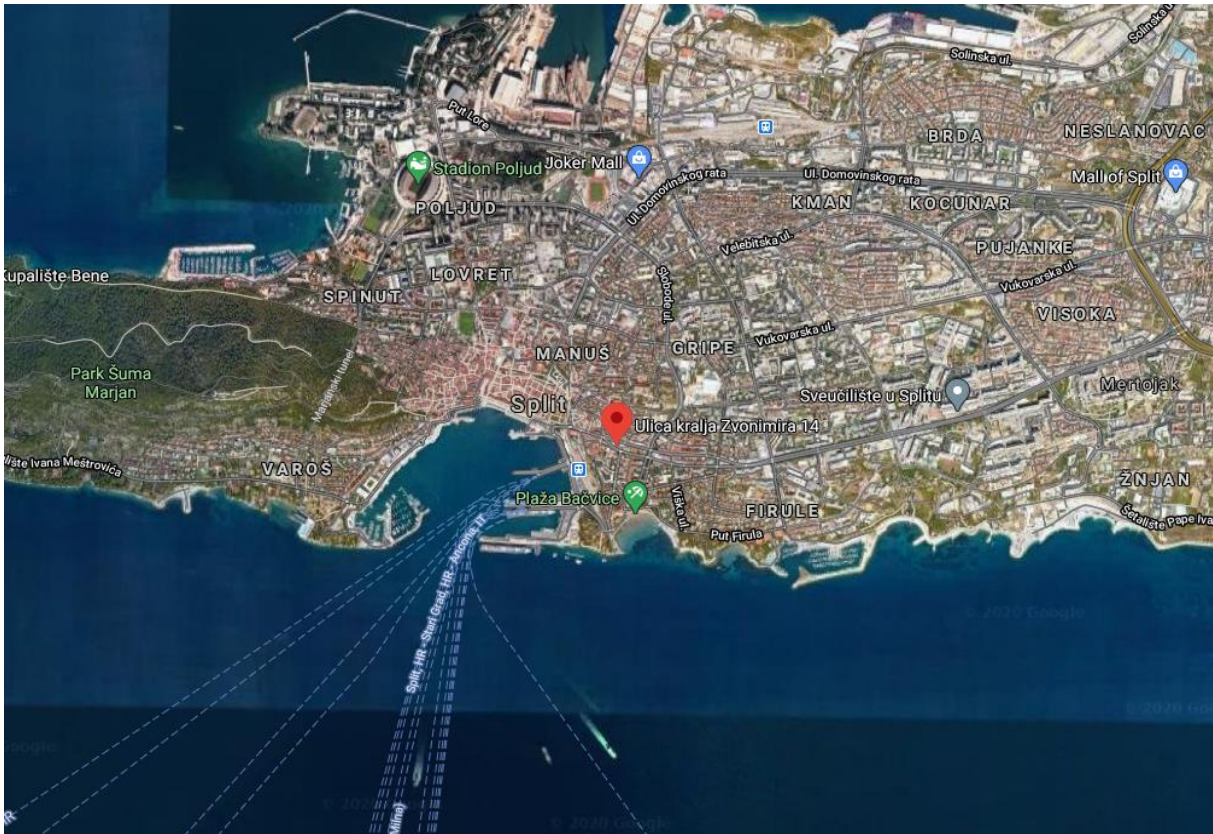
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.10.2020.

Opis nekretnine

Nekretnina se nalazi u Splitu, u neposrednoj blizini Splitske rive, trajektne luke, te autobusnog i željezničkog kolodvora. U okruženju se nalaze građevine stambene, poslovne i mješovite namjene. Zgradi je omogućen izravan pristup na javno-prometnu površinu. U dvorištu zgrade osiguran je parkirni prostor. Godina izgradnje je 1976. godina, dok je posljednja rekonstrukcija/obnova obavljena 2008. godine. Katnost zgrade je Po+Pr+13 katova. Poslovni prostor nalazi se na 9. katu. Predmetni poslovni prostor je u potpunosti završen i priveden svrsi. Neto korisna površina poslovnog prostora iznosi 267,00 m2.



Makro i mikrolokacija





Slike





Izvor: Elaborat o procjeni vrijednosti poslovnog prostora u Splitu, SIMETRALA d.o.o., za graditeljstvo i usluge, siječanj 2020. godine

## 2. POSLOVNI PROSTOR U METKOVIĆU

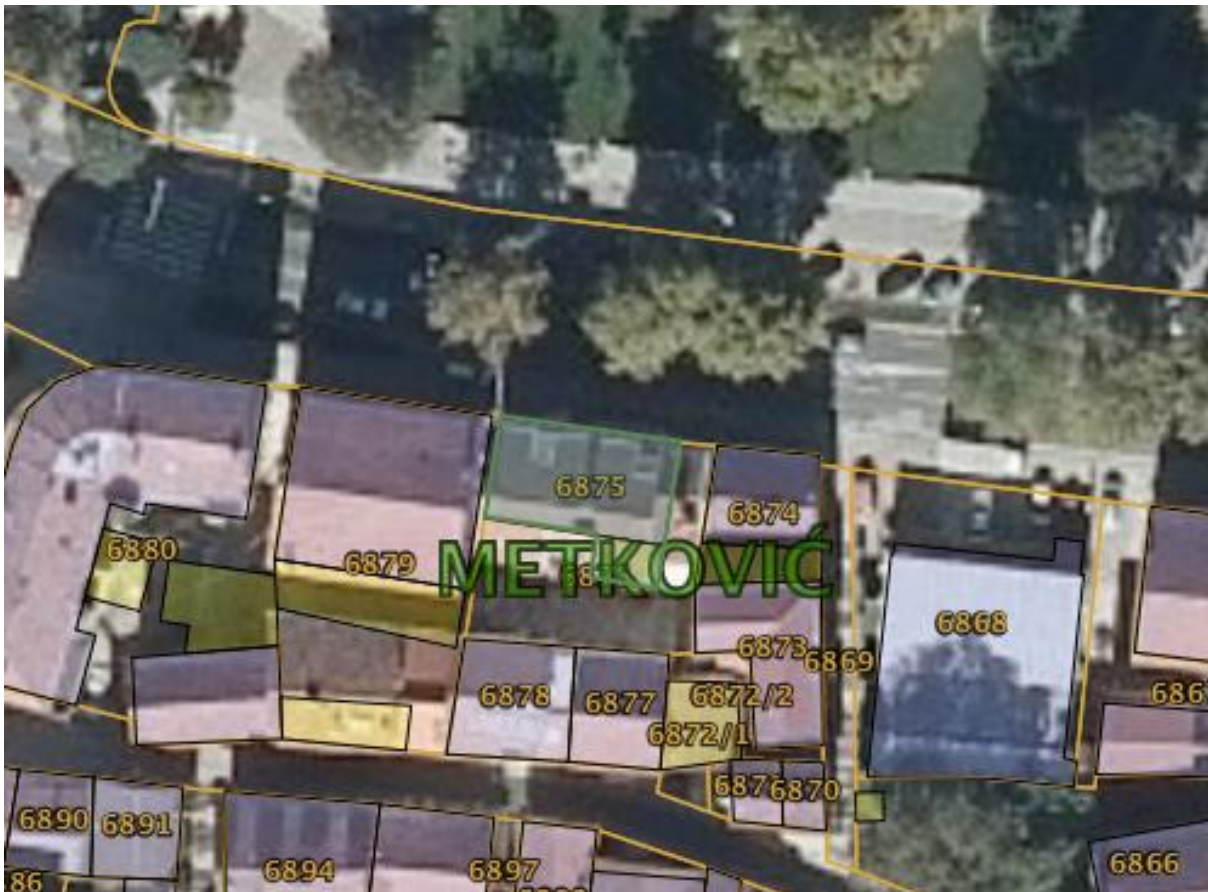
NEKRETNINA: POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU

LOKACIJA: Stjepana Radića 10, 20350 METKOVIĆ

<b>ZEMLJIŠNIK</b>	Zk. uložak	5838
	Poduložak	1
	Zk. Čestica br.	632 ZGR
	Katastarska općina	METKOVIĆ

<b>KATASTAR</b>	Kčbr	6875
	Katastarska općina	METKOVIĆ

### Prikaz lokacije na katastarskom planu



Izvor: Državna geodetska uprava



ZK izvadak

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Metkoviću  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL METKOVIĆ  
Stanje na dan: 19.10.2020. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317152, METKOVIĆ

Broj ZK uložka: 5838

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1802/2020  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	632 ZGR	STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA U METKOVIĆU, UL.STJEPANA RADIĆA 10 ZGRADA ZEMLJIŠTE			214 370	
		<b>UKUPNO:</b>				

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor oznake PP1 u prizemlju, ulaz sa zapadne strane, stambeno poslovne građevine u Metkoviću, ul.Stjepana Radića br.10, sagrađena na čes.zgr.632, a koji se sastoji od četiri ureda, ured za rad sa strankama, trezor, dva hoła, dva wc-a i čajna kuhinja, ukupne netto korisne površine 130,20 m2, na elaboratu etažiranja označen crvenom bojom.	
	GLOBAL RENT D.O.O., OIB: 05666540984, KRALJA ZVONIMIRA 14/9, 21000 SPLIT	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

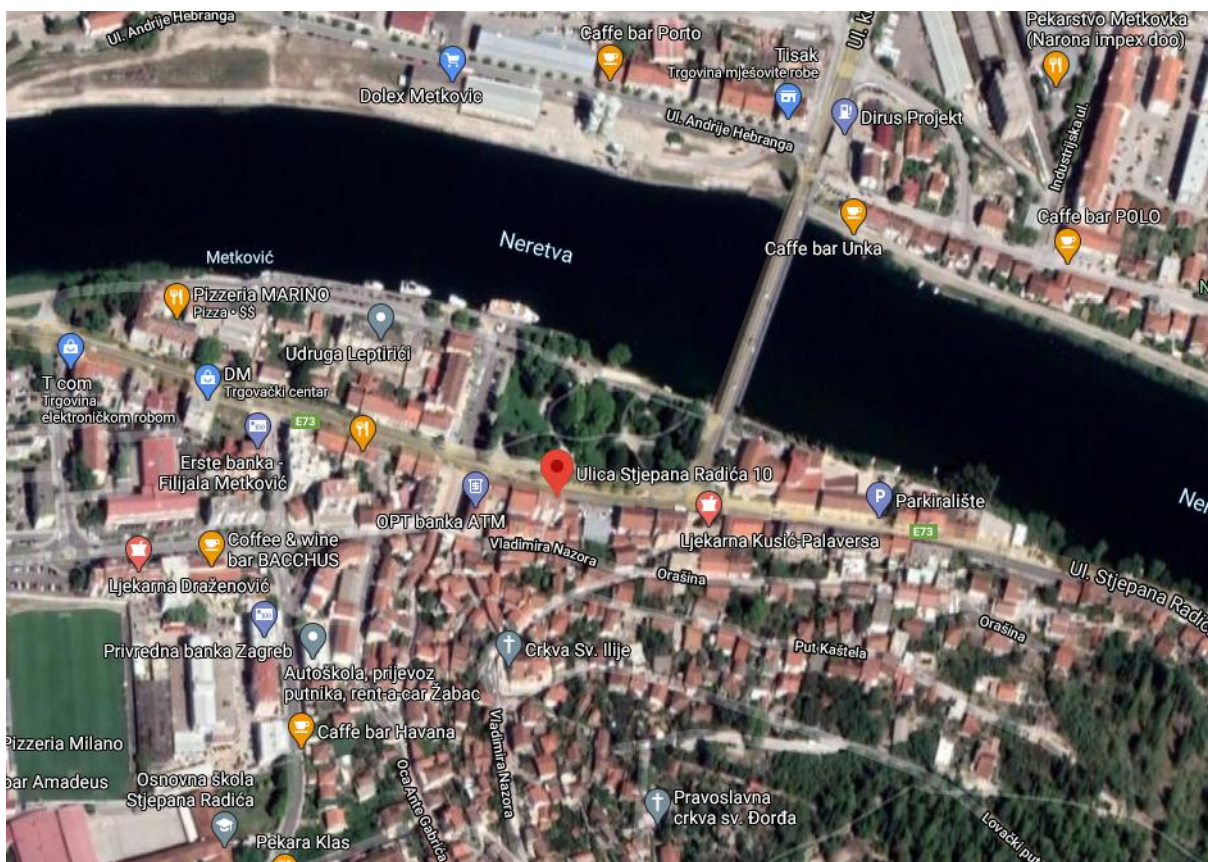
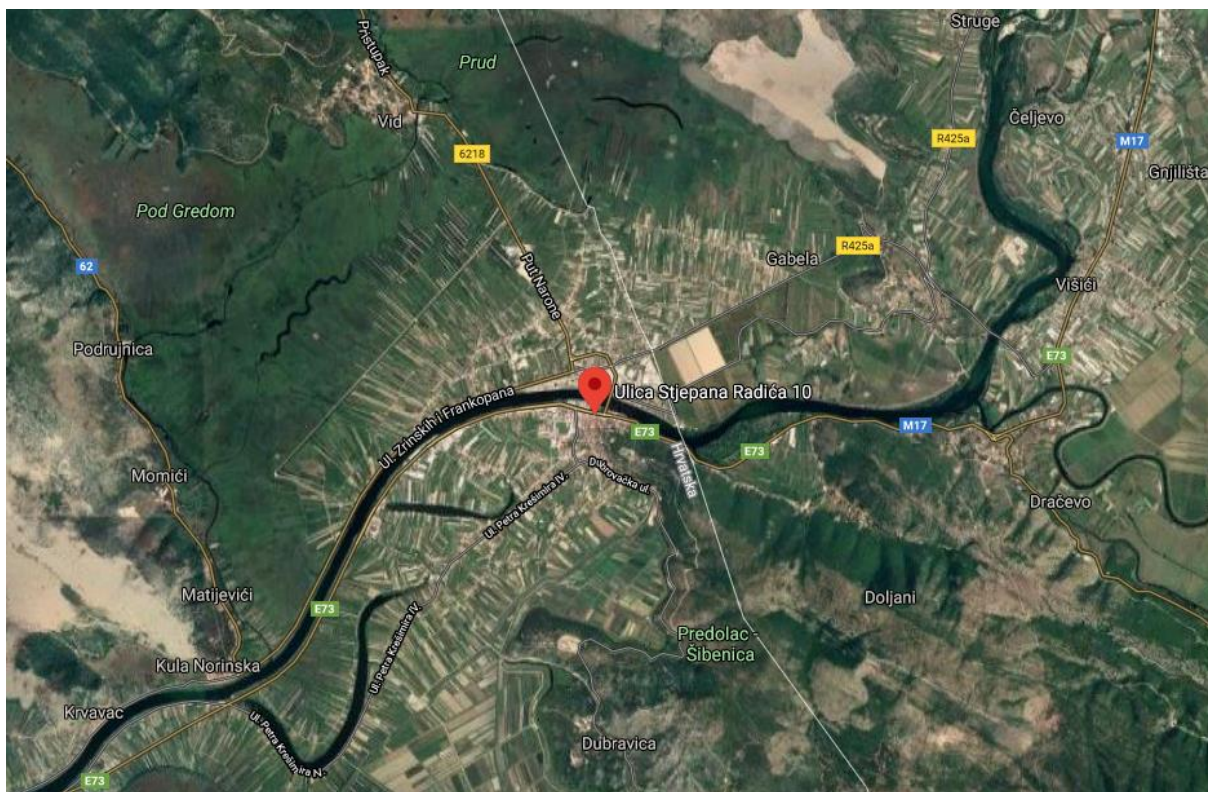
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.10.2020.

Opis nekretnine

Nekretnina se nalazi u Metkoviću, koji administrativno pripada Dubrovačko-neretvanskoj županiji. Poslovno stambena zgrada nalazi se oko 100 metara istočno od glavnog gradskog trga te je smještena uz glavnu prometnicu. Izravan pristup zgradi omogućen je sa sjeverne strane. Zgrada ima osiguran uređeni parkirni prostor.

Poslovni prostor nalazi se u prizemlju zgrade, a sastoji se od četiri ureda, ureda za rad sa strankama, trezora, dva hodnika, dva wc-a i čajne kuhinja, ukupne neto korisne površine 130,20 m2. Ulaz u poslovni prostor je sa sjeverne strane zgrade. Poslovni prostor nije u funkciji, a posljednja namjena je poslovnica banke. Godina izgradnje je 1978. godina, dok je posljednja rekonstrukcija/obnova obavljena 2000. godine.

Makro i mikrolokacija





Slike





Izvor: Elaborat o procjeni vrijednosti poslovnog prostora u Metkoviću, PBZ Nekretnine d.o.o., 31.12.2019.

### 3. POSLOVNI PROSTOR U ZAGREBU

NEKRETNINA: POSLOVNI PROSTOR NA VII, VIII i IX KATU POSLOVNOG CENTRA CHROMOS

LOKACIJA: Ulica grada Vukovara 271, 10000 ZAGREB

<b>ZEMLJIŠNIK</b>	Zk. uložak	4202
	Poduložak	<b>VII KAT</b> 454, 455, 456, 457, 459, 460, 461, 462, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470
		<b>VIII KAT</b> 490, 491, 492, 493, 495, 496, 497, 498, 499, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507
		<b>IX KAT</b> 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545
	Zk. Čestica br.	73/20
	Katastarska općina	TRNJE

<b>KATASTAR</b>	Kčbr	73/20
	Katastarska općina	TRNJE

#### Prikaz lokacije na katastarskom planu



Izvor: Državna geodetska uprava



ZK izvadak

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 19.10.2020. 23:32

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4202

Broj zadnjeg dnevnika: Z-37991/2020  
Aktivne plombe: Z-21061/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 454, 455, 456, 457, 459, 460, 461, 462, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	73/20	POSLOVNI OBJEKT "CHROMOS" I DVORIŠTE			14608	
		UKUPNO:			14608	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 21.09.2011. broj Z-45229/11	
1.1	Temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 90/11), zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čk. br. 73/20 priložen akt za uporabu (Dozvola za upotrebu Komiteta za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove Općine Trnje br. Klasa:UP/I-361-05/89-01/25, Ur. br:2208-05-02/89-07 od 12. 02. 1990. god. uložena u ovsodnoj zbirci isprava pod br. Z-15019/93).	ZABILJEŽBA

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
454.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-454) Radni prostor površine 22,00 čm oznake br. 27, VII (sedmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2	
455.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-455) Radni prostor površine 27,90 čm oznake br. 28, VII (sedmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2	
456.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-456) Radni prostor površine 18,60 čm oznake br. 29, VII (sedmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2	
457.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-457) Sanitarni čvor površine 14,55 čm oznake br. 30, VII (sedmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2	
459.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-459) Čajna kuhinja površine 3,50 čm oznake br. 32, VII (sedmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2	
460.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-460) Radni prostor površine 26,20 čm oznake br. 33, VII (sedmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2	
461.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-461) Radni prostor površine 27,90 čm oznake br. 34, VII (sedmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2	
462.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-462) Radni prostor površine 31,60 čm oznake br. 35, VII (sedmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2	
464.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-464) Radni prostor površine 31,50 čm oznake br. 37, VII (sedmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2	
465.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-465) Radni prostor površine 18,40 čm oznake br. 38, VII (sedmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2	
466.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-466) Radni prostor površine 27,90 čm oznake br. 39, VII (sedmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2	
467.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-467) Hodnik površine 67,20 čm oznake br. 40, VII (sedmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2	

468. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-468) Radni prostor površine 47,65 čm oznake br. 41, VII (sedmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
469. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-469) Radni prostor površine 18,60 čm oznake br. 42, VII (sedmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
470. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-470) Radni prostor površine 22,00 čm oznake br. 43, VII (sedmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
490. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-490) Radni prostor površine 31,00 čm oznake br. 27, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
491. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-491) Radni prostor površine 18,40 čm oznake br. 28, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
492. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-492) Radni prostor površine 18,60 čm oznake br. 29, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
493. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-493) Sanitarni čvor površine 14,55 čm oznake br. 30, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
494. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-494) Dizalo 3 površine 4,68 čm oznake br. 31, VIII (osmi) kat CHROMOS SLOŽENO PODUZEĆE ZA POSLOVNE USLUGE S OGRANIČENOM SUPSIDIJARNOM ODGOVORNOŠĆU, AVENIJA VUKOVAR BR. 271, ZAGREB
495. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-495) Čajna kuhinja površine 3,50 čm oznake br. 32, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
496. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-496) Radni prostor površine 16,70 čm oznake br. 33, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
497. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-497) Radni prostor površine 18,40 čm oznake br. 34, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
498. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-498) Radni prostor površine 18,40 čm oznake br. 35, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
499. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-499) Radni prostor površine 31,60 čm oznake br. 36, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
501. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-501) Radni prostor površine 31,50 čm oznake br. 38, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
502. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-502) Radni prostor površine 18,40 čm oznake br. 39, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
503. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-503) Radni prostor površine 27,90 čm oznake br. 40, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
504. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-504) Hodnik površine 67,20 čm oznake br. 41, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
505. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-505) Radni prostor površine 47,65 čm oznake br. 42, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
506. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-506) Radni prostor površine 18,40 čm oznake br. 43, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
507. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-507) Radni prostor površine 22,00 čm oznake br. 44, VIII (osmi) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
527. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-527) Radni prostor površine 12,50 čm oznake br. 27, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
528. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-528) Radni prostor površine 18,40 čm oznake br. 28, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2

529. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-529) Radni prostor površine 18,40 čm oznake br. 29, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
530. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-530) Radni prostor površine 18,60 čm oznake br. 30, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
531. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-531) Sanitarni čvor površine 14,55 čm oznake br. 31, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
532. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-532) Dizalo 3 površine 4,68 čm oznake br. 32, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
533. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-533) Čajna kuhinja površine 3,50 čm oznake br. 33, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
534. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-534) Radni prostor površine 16,70 čm oznake br. 34, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
535. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-535) Radni prostor površine 18,40 čm oznake br. 35, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
536. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-536) Radni prostor površine 18,40 čm oznake br. 36, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
537. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-537) Radni prostor površine 31,60 čm oznake br. 37, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
538. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-538) Požarne stepenice površine 10,32 čm oznake br. 38, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
539. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-539) Radni prostor površine 31,50 čm oznake br. 39, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
540. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-540) Radni prostor površine 18,40 čm oznake br. 40, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
541. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-541) Radni prostor površine 27,90 čm oznake br. 41, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
542. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-542) Hodnik površine 67,20 čm oznake br. 42, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
543. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-543) Radni prostor površine 37,60 čm oznake br. 43, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2
544. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-544) Radni prostor površine 28,10 čm oznake br. 44, IX (deveti) kat FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, VARAŽDIN, ANINA 2

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Primljeno: 21. prosinca 1993. Z-16521/93  Zabilježuje se da se uknjiženo pravo vlasništva odnosno korištenja u korist svakodobnih etažnih vlasnika odnosno korisnika odnosi i na zajedničke nedjeljive dijelove zgrade u njihovom međusobnom omjeru.	ZABILJEŽBA
2.1	Primljeno: 12. veljače 1997. Z-449/97  Zabilježuje se da se uknjiženo pravo vlasništva u korist svakodobnih etažnih vlasnika posebnih dijelova poslovnog objekta "Chromos" odnosi i na zajedničke nedjeljive dijelove zgrade i zemljišta u neopredjeljenom dijelu, koji dio će se utvrditi sporazumom ili sudskom odlukom.	ZABILJEŽBA



C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 454</b>			
1.1	Zaprimljeno 23.07.2014. broj Z-31783/14  Na temelju sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.srpnja 2014.godine i punomoći od 09.rujna 2013.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 3.600.00,00 EUR u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju HNB-a za EUR na dan plaćanja, uvećano za redovnu kamatu od 3M Euribor+4,161 što na dan odobrenja iznosi min.4,5% te druge kamate, naknade i troškove sukladno Ugovoru o kreditu, za korist: <b>PODRAVSKA BANKA D.D., OIB: 97326283154, OPATIČKA BR. 3, KOPRIVNICA</b>	3.600.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 23.07.2014. broj Z-31783/14  zabilježuje se da je sporedni uložak zk.ul.br.13431 k.o.Koprivnica-etaža 201 (Općinski sud Koprivnici).		ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 26.01.2015. broj Z-3228/15  Zabilježuje se da je sporedni uložak zk. ul. 6414 k.o. Čakovec i zk. ul. 6597 k.o. Čakovec (Općinski sud u Čakovcu).		ZABILJEŽBA
<b>1. Na suvlasnički dio: 455</b>			
1.1	Zaprimljeno 23.07.2014. broj Z-31783/14  Na temelju sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.srpnja 2014.godine i punomoći od 09.rujna 2013.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 3.600.00,00 EUR u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju HNB-a za EUR na dan plaćanja, uvećano za redovnu kamatu od 3M Euribor+4,161 što na dan odobrenja iznosi min.4,5% te druge kamate, naknade i troškove sukladno Ugovoru o kreditu, za korist: <b>PODRAVSKA BANKA D.D., OIB: 97326283154, OPATIČKA BR. 3, KOPRIVNICA</b>	3.600.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 23.07.2014. broj Z-31783/14  zabilježuje se da je sporedni uložak zk.ul.br.13431 k.o.Koprivnica-etaža 201 (Općinski sud Koprivnici).		ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 26.01.2015. broj Z-3228/15  Zabilježuje se da je sporedni uložak zk. ul. 6414 k.o. Čakovec i zk. ul. 6597 k.o. Čakovec (Općinski sud u Čakovcu).		ZABILJEŽBA

<b>1. Na suvlasnički dio: 544</b>			
1.1	Zaprimljeno 23.07.2014. broj Z-31783/14  Na temelju sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.srpnja 2014.godine i punomoći od 09.rujna 2013.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 3.600.00,00 EUR u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju HNB-a za EUR na dan plaćanja, uvećano za redovnu kamatu od 3M Euribor+4,161 što na dan odobrenja iznosi min.4,5% te druge kamate, naknade i troškove sukladno Ugovoru o kreditu, za korist: <b>PODRAVSKA BANKA D.D., OIB: 97326283154, OPATIČKA BR. 3, KOPRIVNICA</b>	3.600.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 23.07.2014. broj Z-31783/14  zabilježuje se da je sporedni uložak zk.ul.br.13431 k.o.Koprivnica-etaža 201 (Općinski sud Koprivnici).		ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 26.01.2015. broj Z-3228/15  Zabilježuje se da je sporedni uložak zk. ul. 6414 k.o. Čakovec i zk. ul. 6597 k.o. Čakovec (Općinski sud u Čakovcu).		ZABILJEŽBA

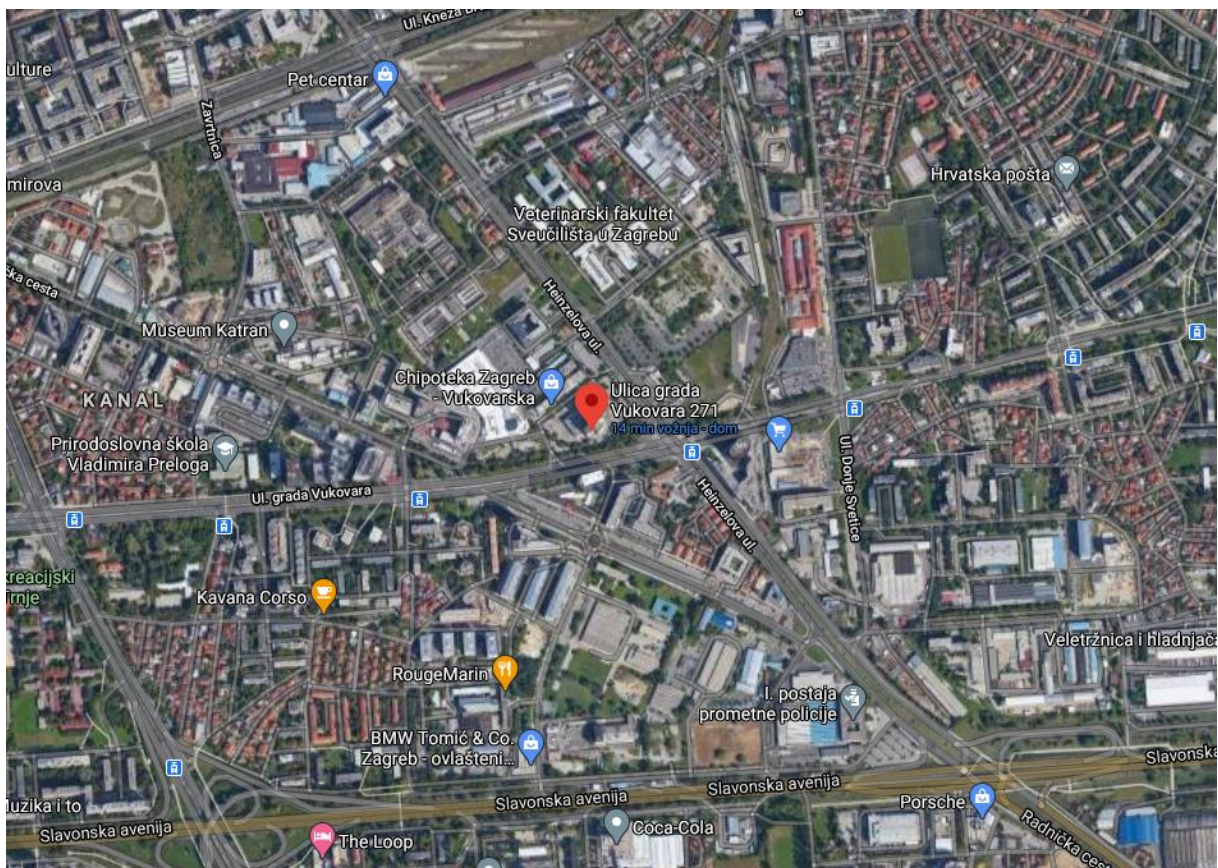
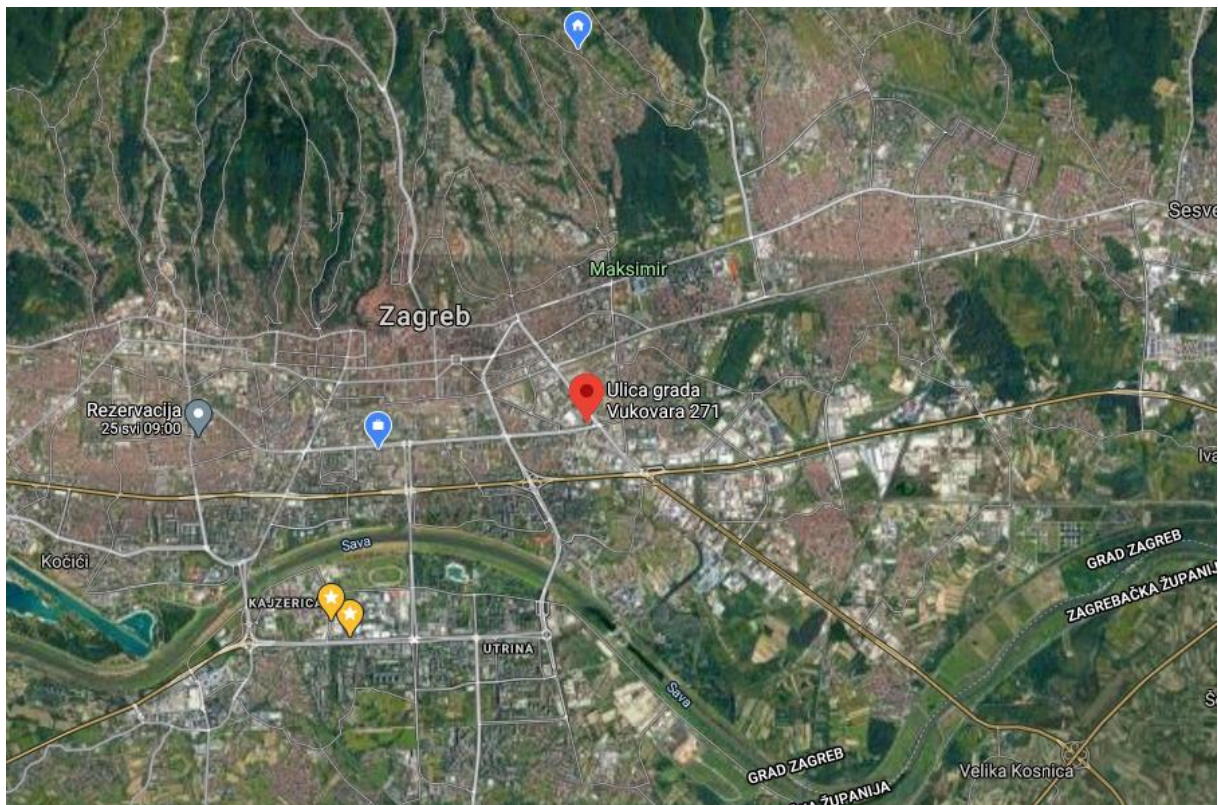
Potvrđuje se da ovaj izvatak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.10.2020.

### Opis nekretnine

Nekretnina se nalazi u istočnom dijelu šireg središta Zagreba, u gradskoj četvrti Trnje. Nekretnina je poslovni prostor u poslovnoj zgradi PC Chromos, a sastoji se od tri odvojene funkcionalne cjeline na VII, VIII i IX katu. Ukupna površina prostora na VII katu iznosi 405,50 m<sup>2</sup>, prostora na VIII katu 404,20 m<sup>2</sup>, a prostora na IX katu 418,75 m<sup>2</sup>. Poslovni prostori sastoje se od uredskih prostora, hodnika i sanitarija, sveukupne površine 1.228,45 m<sup>2</sup>. Poslovna zgrada okružena je građevinama pretežito poslovne namjene, a u blizini se također nalaze i stambeni objekti. Zgradi je omogućen izravan pristup na javno-prometnu površinu. Godina izgradnje je 1989. godina, dok je posljednja rekonstrukcija/obnova obavljena 2015. godine.



Makro i mikrolokacija





Slike











Izvor: Elaborat o procjeni vrijednosti poslovnih prostora u Zagrebu, PBZ Nekretnine d.o.o., 31.12.2019.

#### 4. STAN U ZAGREBU

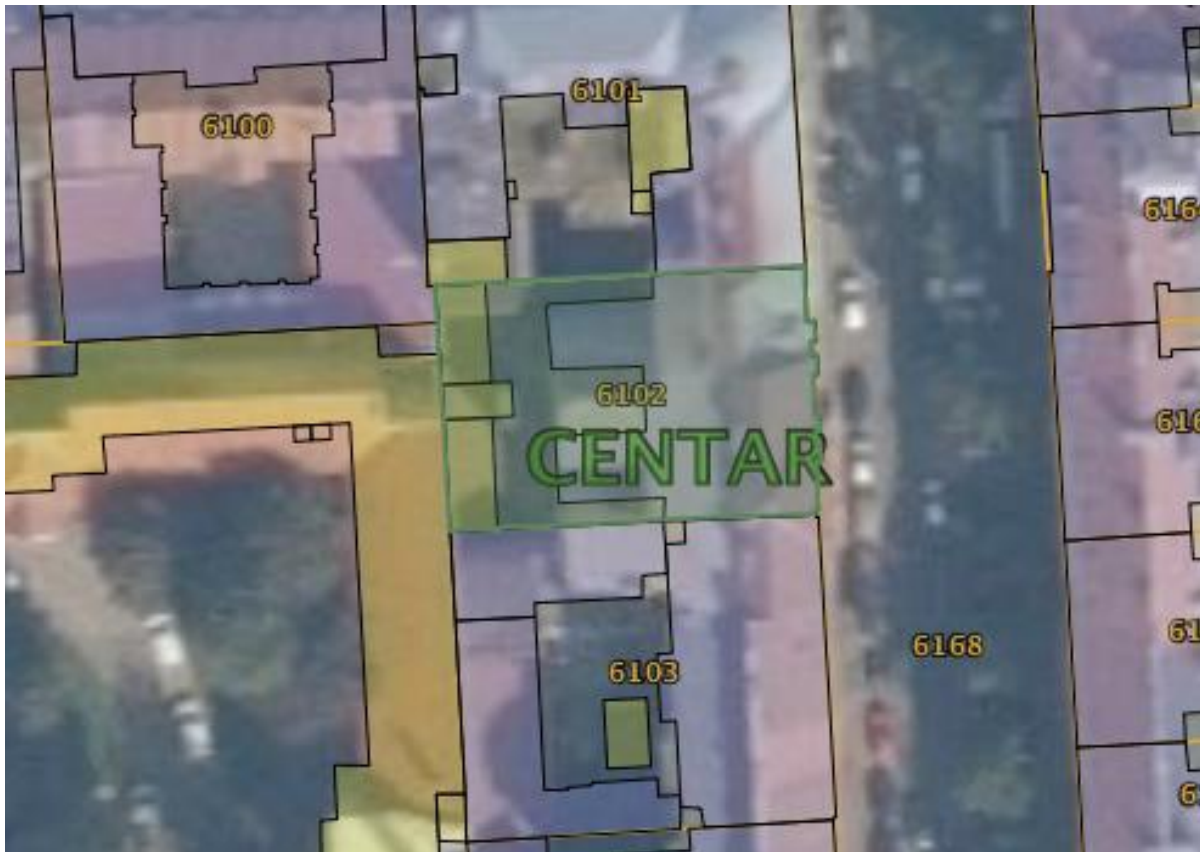
NEKRETNINA: STAN U ZAGREBU

LOKACIJA: Ulica Nikole Tomasića 4, 10000 Zagreb

<b>ZEMLJIŠNIK</b>	Zk. uložak	2837
	Poduložak	5
	Zk. Čestica br.	2345/17
	Katastarska općina	GRAD ZAGREB

<b>KATASTAR</b>	Kčbr	6102
	Katastarska općina	CENTAR

#### Prikaz lokacije na katastarskom planu



Izvor: Državna geodetska uprava

ZK izvadak

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 20.10.2020. 23:36

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 2837

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24146/2020  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2345/17	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BROJ 4, ULICA NIKOLE TOMAŠIĆA, SPREMIŠTE, SPREMIŠTE, SPREMIŠTE I DVORIŠTE			609	
		DVORIŠTE			177	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ulica Nikole Tomašića 4			350	
		SPREMIŠTE			35	
		SPREMIŠTE			31	
		SPREMIŠTE			16	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>609</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 11.12.2012.g. pod brojem Z-59162/2012	
3.1	Zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe broj 4, (350 m2), Ulica Nikole Tomašića sagrađena na zk.č.br. 2345/17 priloženo uvjerenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina, Odsjek 1. (Zagreb), KLASA: 935-08/11-02/586, URBROJ: 251-15-02/1-12-2 od 21. veljače 2012. godine	ZABILJEŽBA

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Trosoban stan sa nusprostorijama u III (trećem) katu desno, poseban dio s kojim je povezan suvlasnički dio koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi GLOBAL RENT D.O.O., OIB: 05666540984, KRALJA ZVONIMIRA 14/IX, 21000 SPLIT	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>	
3.1	Nekretnine u A I (jedan) uknjižene su kao: <b>DRUŠTVENO VLASNIŠTVO</b>	17/20 DIJELA

## C

## Teretovnica

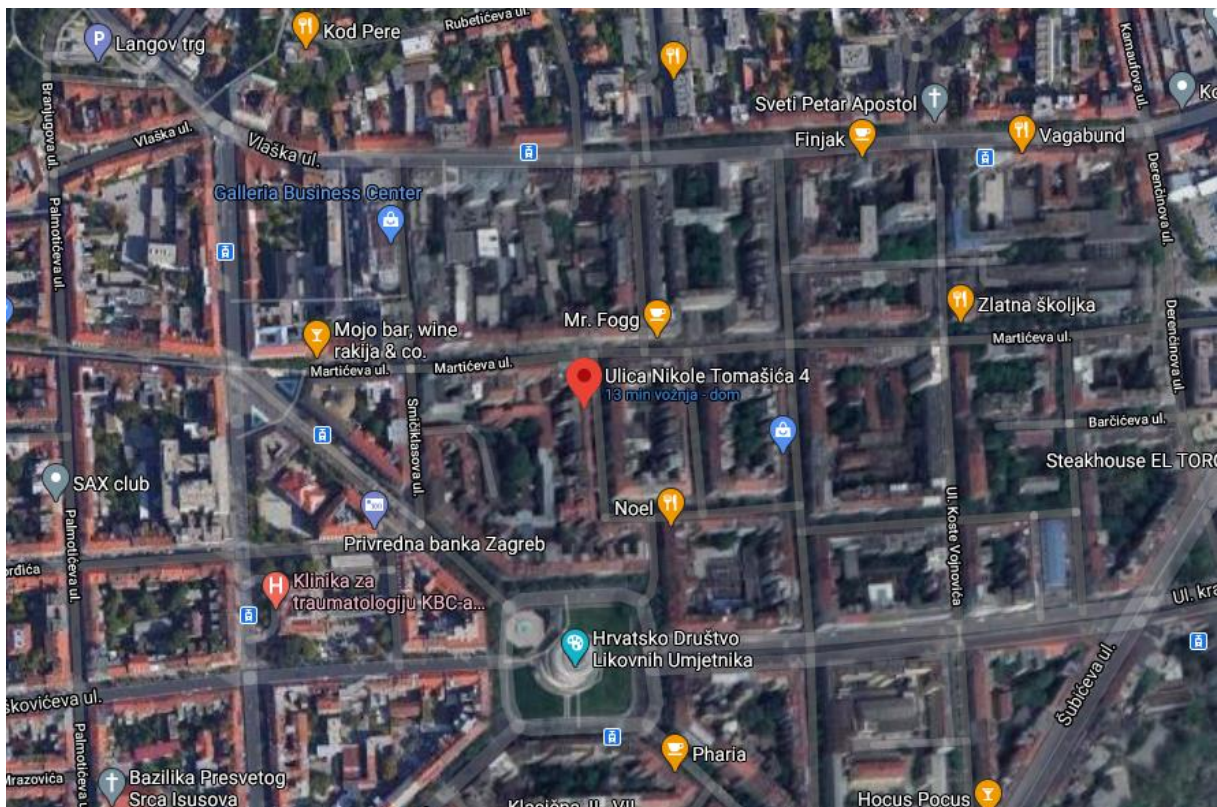
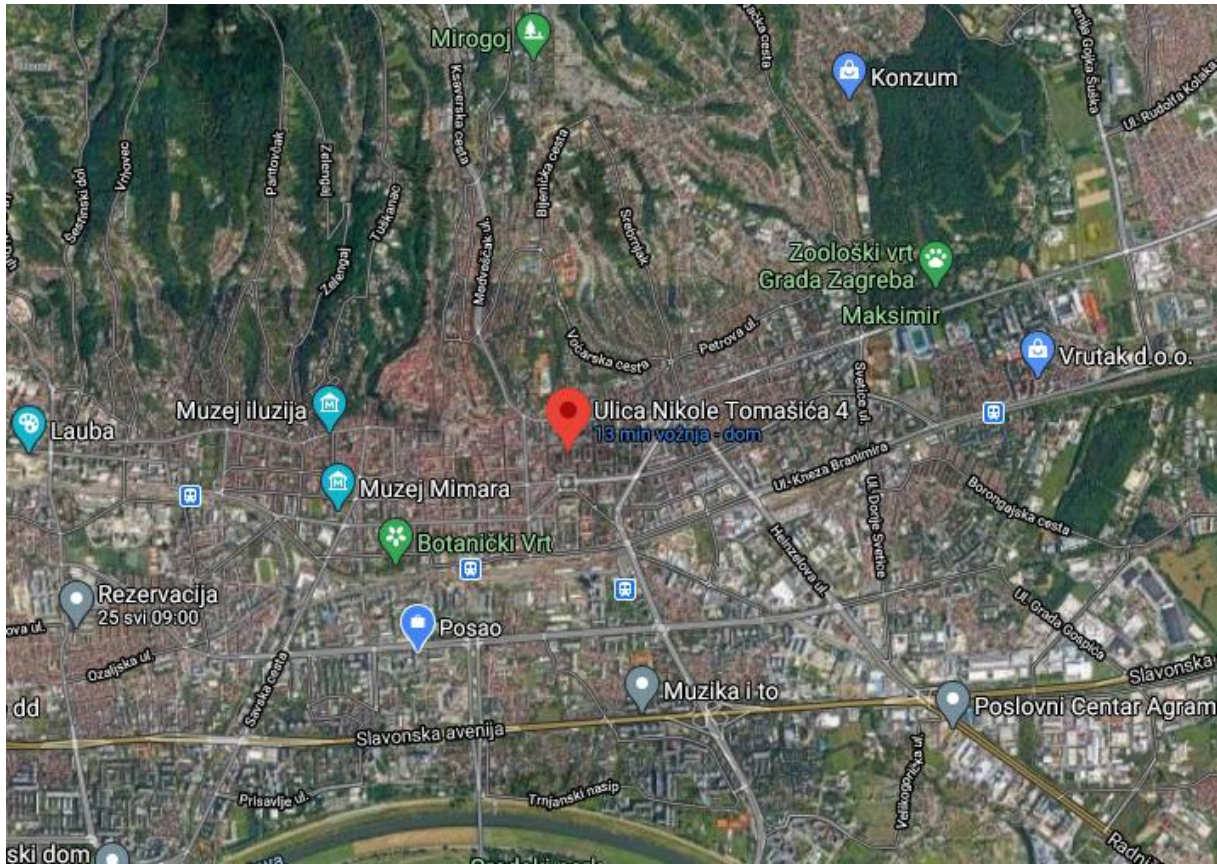
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.10.2020.

Opis nekretnine

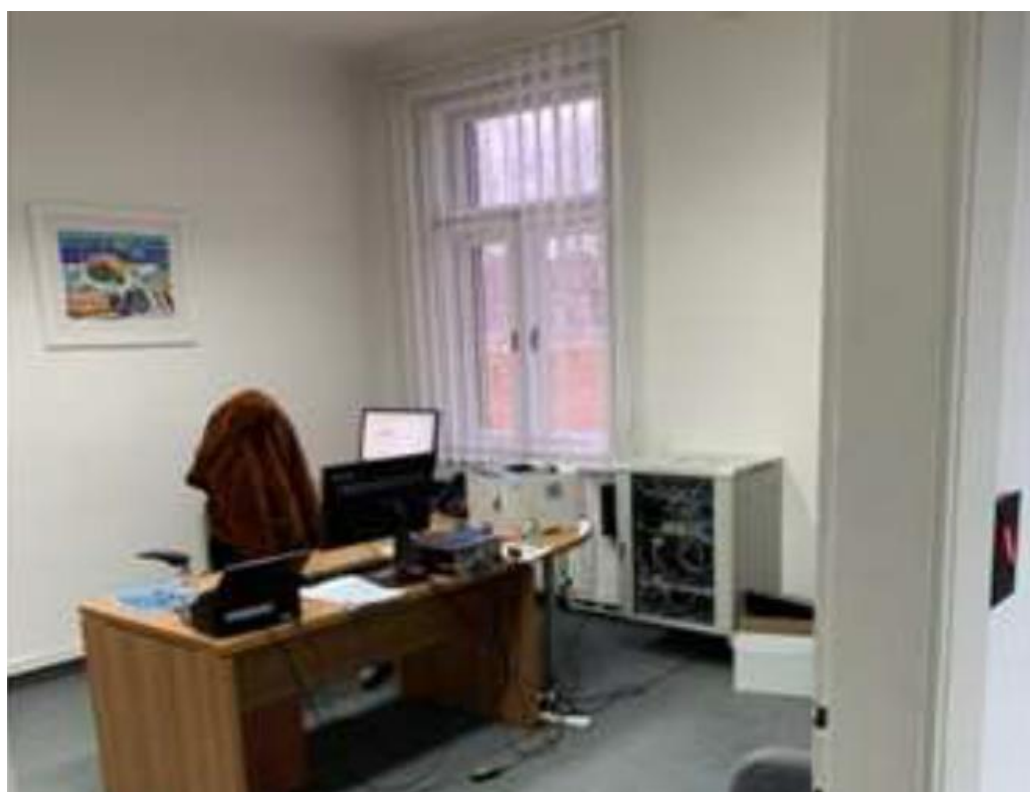
Nekretnina se nalazi u centru Zagreba, u neposrednoj blizini Trga žrtava fašizma. Predmetna nekretnina smještena je u okruženju građevina slične namjene. Zgradi je omogućen izravan pristup na javno-prometnu površinu. Stan je u naravi trosobni stan na trećem katu zgrade mješovite uporabe. Stan je novo adaptiran u prostor uredske namjene. Adaptacija je izvršena 2010. godine. Neto korisna površina stana iznosi 138,91 m2.



Makro i mikrolokacija



Slike





Izvor: Elaborat o procjeni vrijednosti stana u Zagrebu, Mladen Rukavina, Stalni sudski vještak u graditeljstvu, 26.01.2020.

## 5. POSLOVNI PROSTOR U OSIJEKU

NEKRETNINA: POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU I PODRUMU

LOKACIJA: Šamačka ulica 1, 31000 Osijek

<b>KNJIGA PU</b>	Poduložak	15597
	Katastarska općina	OSIJEK

<b>KATASTAR</b>	Kčbr	5633
	Katastarska općina	OSIJEK

### Prikaz lokacije na katastarskom planu



Izvor: Državna geodetska uprava

Izvadak iz Knjige PU

REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OSIJEK  
Stanje na dan: 20.10.2020 23:36

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: OSIJEK

Broj poduloška: 15597 / zk. uložak: 4

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8230/2020  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	stambena zgrada u Osijeku, Šamačka br.1, sag. na kčbr. 5633.	

## DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Poslovni prostor u prizemlju zgrade sa 277,23 m2 i poslovni prostor u podrumu sa 146,04 m2.	

B  
Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
	GLOBAL RENT D.O.O., OIB: 05666540984, KRALJA ZVONIMIRA 14, 21000 SPLIT 1/1	

C  
Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
	Tereta nema!		

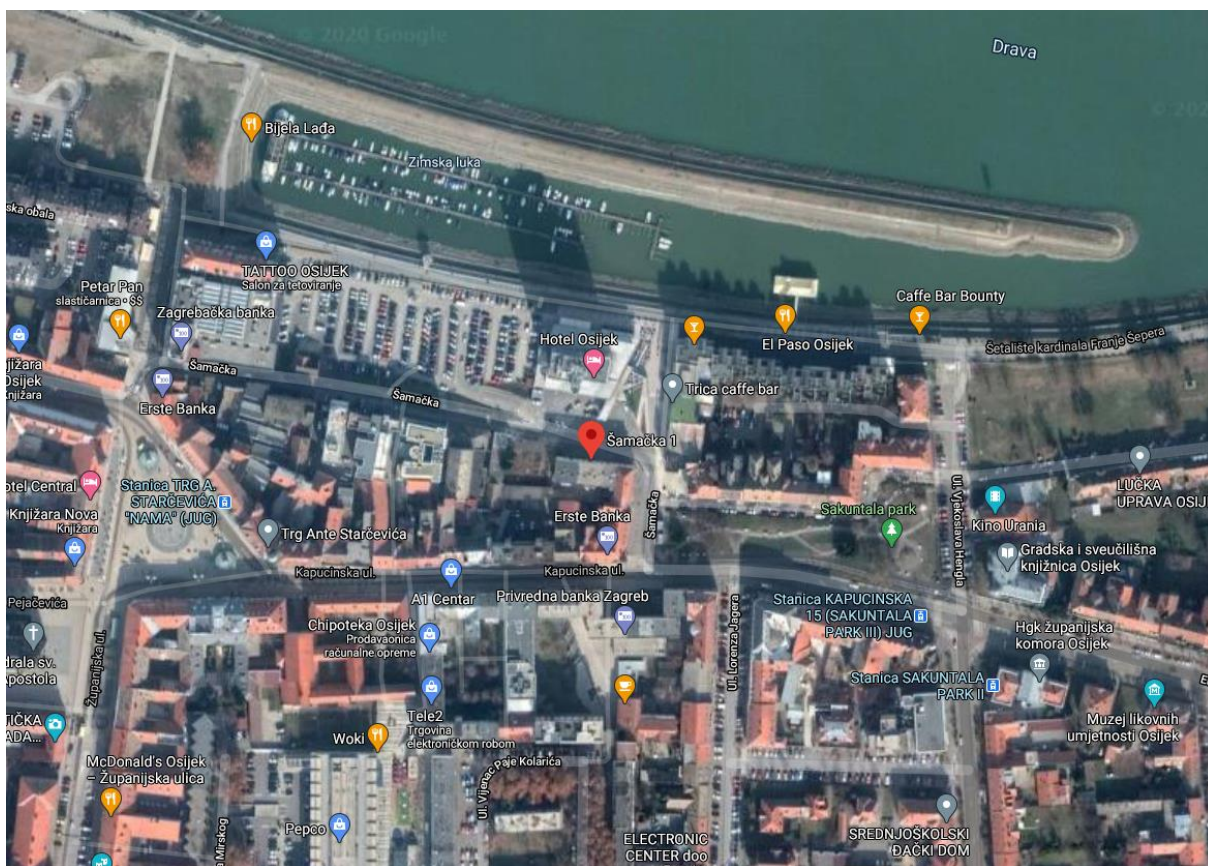
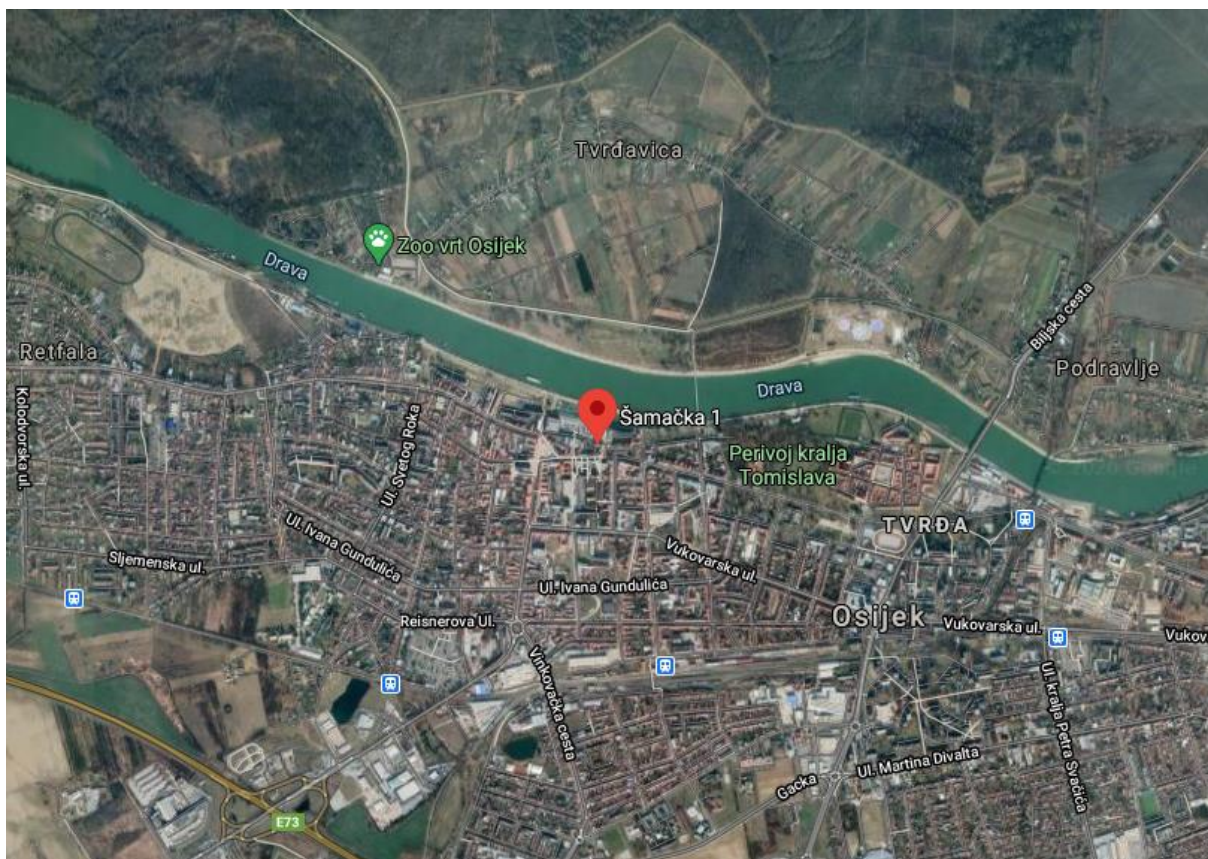
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 20.10.2020.

Opis nekretnine

Nekretnina se nalazi u Osijeku, u blizini glavnog gradskog trga. U okruženju se nalaze građevine stambeno poslovne namjene s pratećim uslužnim i poslovnim sadržajima. Zgradi je omogućen izravan pristup na javno-prometnu površinu. Godina izgradnje je 1970. godina, dok je posljednja rekonstrukcija/obnova obavljena 2013. godine. Katnost zgrade je Po+Pr+4 kata. Poslovni prostor smješten je u dijelu prizemlja i podruma stambeno poslovne zgrade. Etaža podruma u lošem je tehničkom stanju, ne održavana i zapuštena, te su potrebna veća ulaganja za dovođenje u stanje uporabljivosti. Neto korisna površina poslovnog prostora iznosi 328,34 m2.



Makro i mikrolokacija





Slike









Izvor: Elaborat o procjeni vrijednosti poslovnog prostora u Osijeku, Daria Halbauer, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 31.12.2019.

**6. POSLOVNI PROSTOR U KOPRIVNICI**

NEKRETNINA: POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU

LOKACIJA: Križevačka ulica 31B, 48000 Koprivnica

<b>ZEMLJIŠNIK</b>	Zk. uložak	13431
	Poduložak	201
	Zk. Čestica br.	2170/2
	Katastarska općina	KOPRIVNICA

<b>KATASTAR</b>	Kčbr	2170/2
	Katastarska općina	KOPRIVNICA

Prikaz lokacije na katastarskom planu

Izvor: Državna geodetska uprava

ZK izvadak

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA  
Stanje na dan: 20.10.2020. 23:36

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 314340, KOPRIVNICA

Broj ZK uložka: 13431

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7159/2014  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 201 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2170/2	VIŠESTAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA, GOSPODARSKA ZGRADA, DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA U KRIŽEVAČKOJ ULICI DVORIŠTE U KRIŽEVAČKOJ ULICI VIŠESTAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA U KRIŽEVAČKOJ ULICI			4532	
					34	
					2432	
					2066	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>4532</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 13.03.2012.g. pod brojem Z-1904/2012  ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA IZDANA OD UREDA DRŽAVNE UPRAVE U KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKOJ ŽUPANIJI, SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA, GRADITELJSTVO I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE KLASA: UP-I-361-05/07-01/64, URBROJ: 2137-03-07-4 18.09.2007, UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE IZDANO OD GRADA KOPRIVNICA, UPRAVNOG ODJELA ZA KOMUNALNO GOSPODARSTVO, PROSTORNO UREĐENJE I ZAŠTITU OKOLIŠA KLASA: 361-05/08-01/48, URBROJ: 2137/01-06/5-08-5 11.04.2008, da su za višestambeno-poslovnu građevinu površine 2066 m2 upisanu na kč.br. 2170/2 u A priložene gore citirane isprave, i to Uporabna dozvola i Uvjerenje za uporabu građevine, kao akti uporabljivosti.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
201.	Suvlasnički dio: 488/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-201) PRIZEMLJE, SAMOPOSUGA,  sveukupne površine 455,40 m2  U Planu posebnih dijelova zgrade označeno kao SAMOPOSUGA. FIMA RENT D.O.O., OIB: 05666540984, ULICA STANKA VRAZA 25, 42000 VARAŽDIN	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
183.	Na suvlasnički dio: 201 (488/10000)		
183.1	Zaprimljeno 23.07.2014.g. pod brojem Z-5353/2014  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU STJEPANU TRSTENJAK IZ VARAŽDINA POD BR. OV-3381/2014 18.07.2014, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 3.600.000,00 EUR(trimilijunašestotisuća eura) u protuvrijednosti kuna obračunato po srednjem tečaju HNB-a za EUR na dan dospjeća odnosno plaćanja, uvećano za redovnu kamatu od 3 MJ Euribor + 4,161 što na dan odobrenja iznosi min.4,5%, te druge kamate, naknade i troškove sukladno Ugovoru o kreditu, sve za korist:	3.600.000,00 EUR	SPOREDNI ZK.UL.
183.2	Zaprimljeno 23.07.2014.g. pod brojem Z-5353/2014  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, broj 4202 k.o. Trnje, broj poduloška 454, 455, 456, 457, 459, 460, 461, 462, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 490,491, 492, 493, 495, 496, 497, 498, 499, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu.		na 183.1

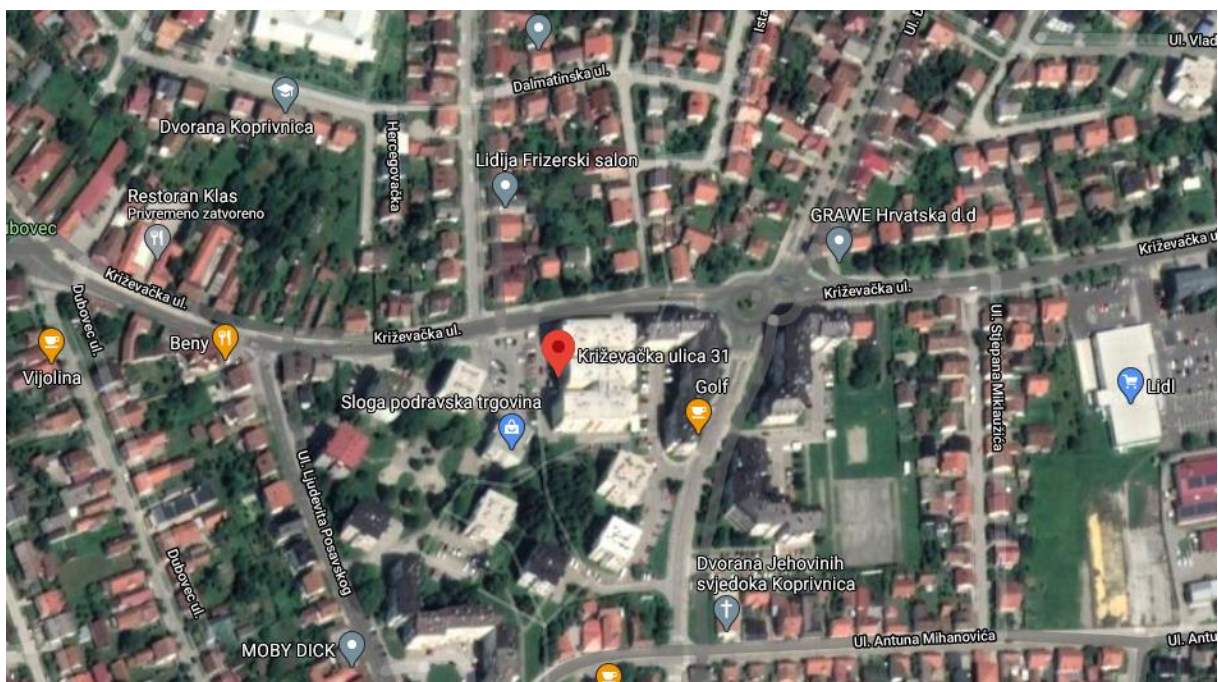
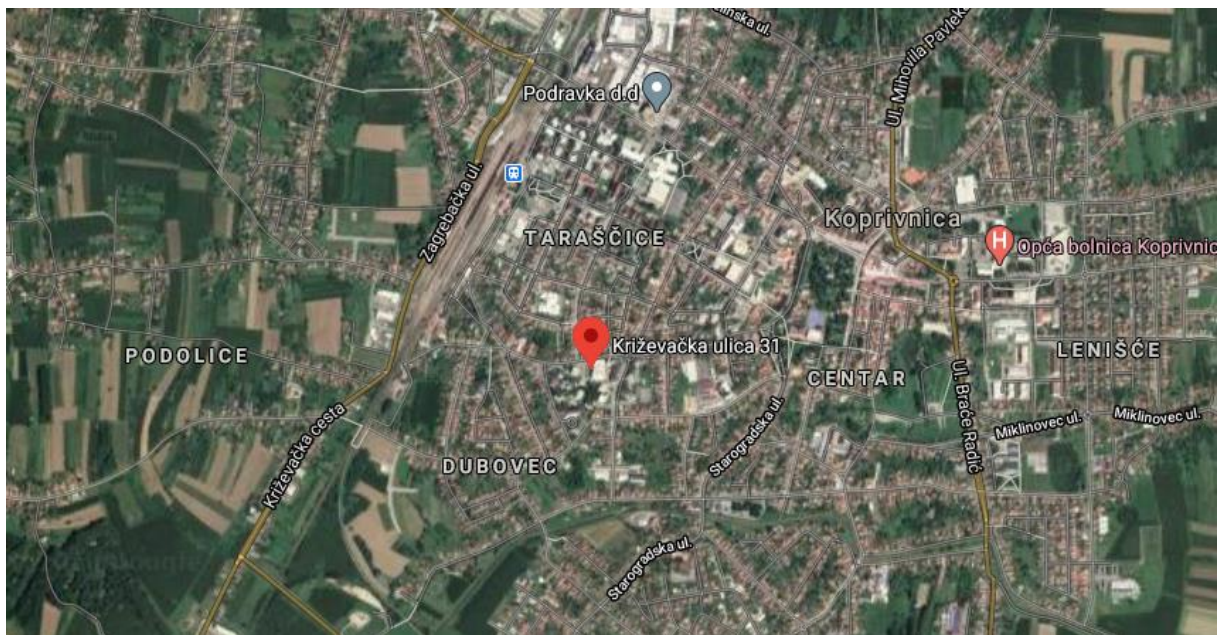
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.10.2020.



### Opis nekretnine

Nekretnina se nalazi u centru Koprivnice. U okruženju se nalaze građevine stambeno poslovne namjene s pratećim uslužnim i poslovnim sadržajima. Zgradi je omogućen izravan pristup na javno-prometnu površinu. Godina izgradnje je 2008. godina, dok je posljednja rekonstrukcija/obnova obavljena 2016. godine. Katnost zgrade je Po+Pr+4 kata i mansarda. Poslovni prostor smješten je u prizemlju stambeno poslovne zgrade. Poslovni prostor trenutno se koristi kao teretana s pratećim sadržajem (solarij, masaža i dr.) i dobro je održavan. Neto korisna površina poslovnog prostora iznosi 455,40 m<sup>2</sup>.

### Makro i mikrolokacija





Slike







## 7. POSLOVNA ZGRADA U VIROVITICI

NEKRETNINA: POSLOVNA PRIZEMNA ZGRADA U VIROVITICI

LOKACIJA: Stjepana Radića 5, 33000 Virovitica

<b>ZEMLJIŠNIK</b>	Zk. uložak	1257
	Poduložak	-
	Zk. Čestica br.	486
	Katastarska općina	VIROVITICA-CENTAR

<b>KATASTAR</b>	Kčbr	486
	Katastarska općina	VIROVITICA-CENTAR

### Prikaz lokacije na katastarskom planu



Izvor: Državna geodetska uprava

ZK izvadak

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VIROVITICA  
Stanje na dan: 19.10.2020. 23:32

Katastarska općina: 337846, VIROVITICA-CENTAR

Broj ZK uložka: 1257

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6112/2020  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	486	5	ULICA STJEPANA RADIĆA UREĐENO ZEMLJIŠTE POSLOVNA ZGRADA, ULICA STJEPANA RADIĆA K.B. 5	288 82 206	
UKUPNO:				288	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1949/2014/1257 prenosi se sljedeći upis: Zabilježeno je da je poslovna zgrada sagrađena na kčbr. 486 (stara kčbr. 1730/3) upisana bez dozvola navedenih u čl. 141. Zakona o gradnji (NN 175/03).	Z-1066/04

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
GLOBAL RENT D.O.O., OIB: 05666540984, SPLIT, KRALJA ZVONIMIRA 14/IX		

C  
Teretovnica

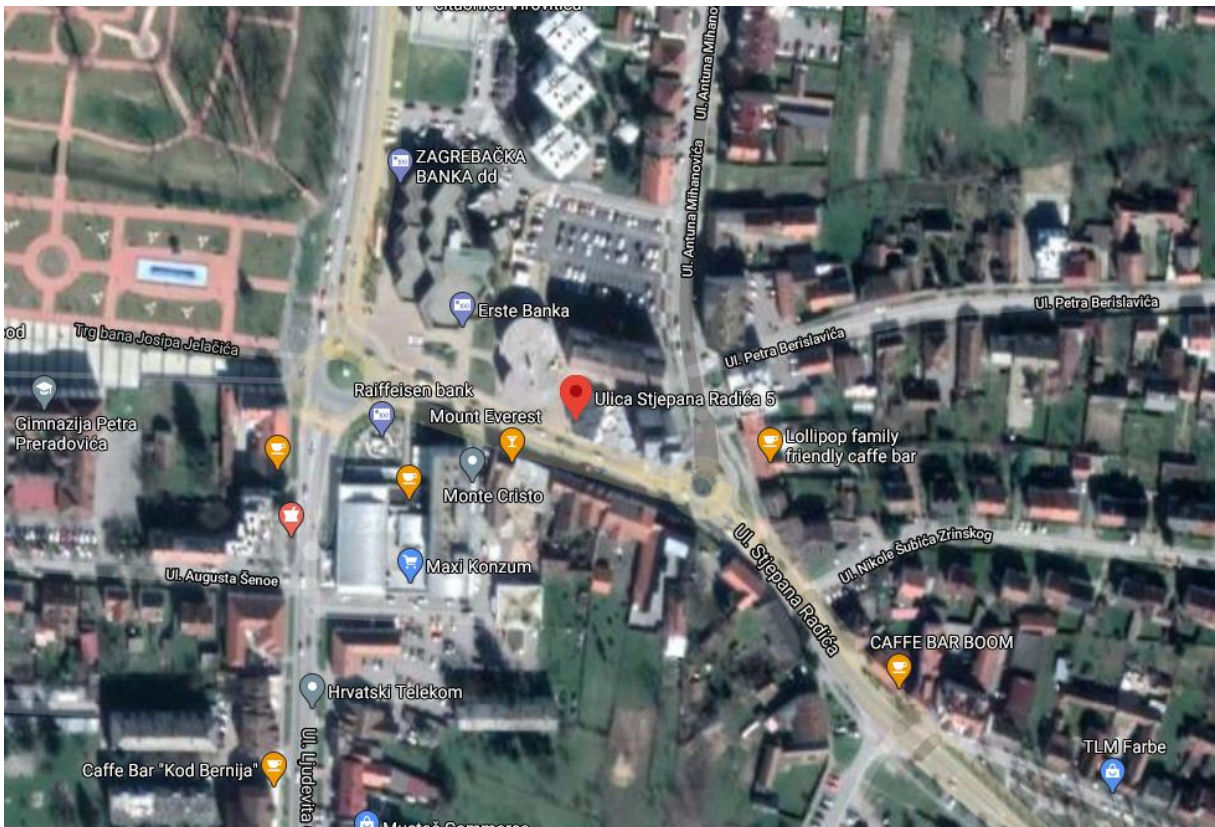
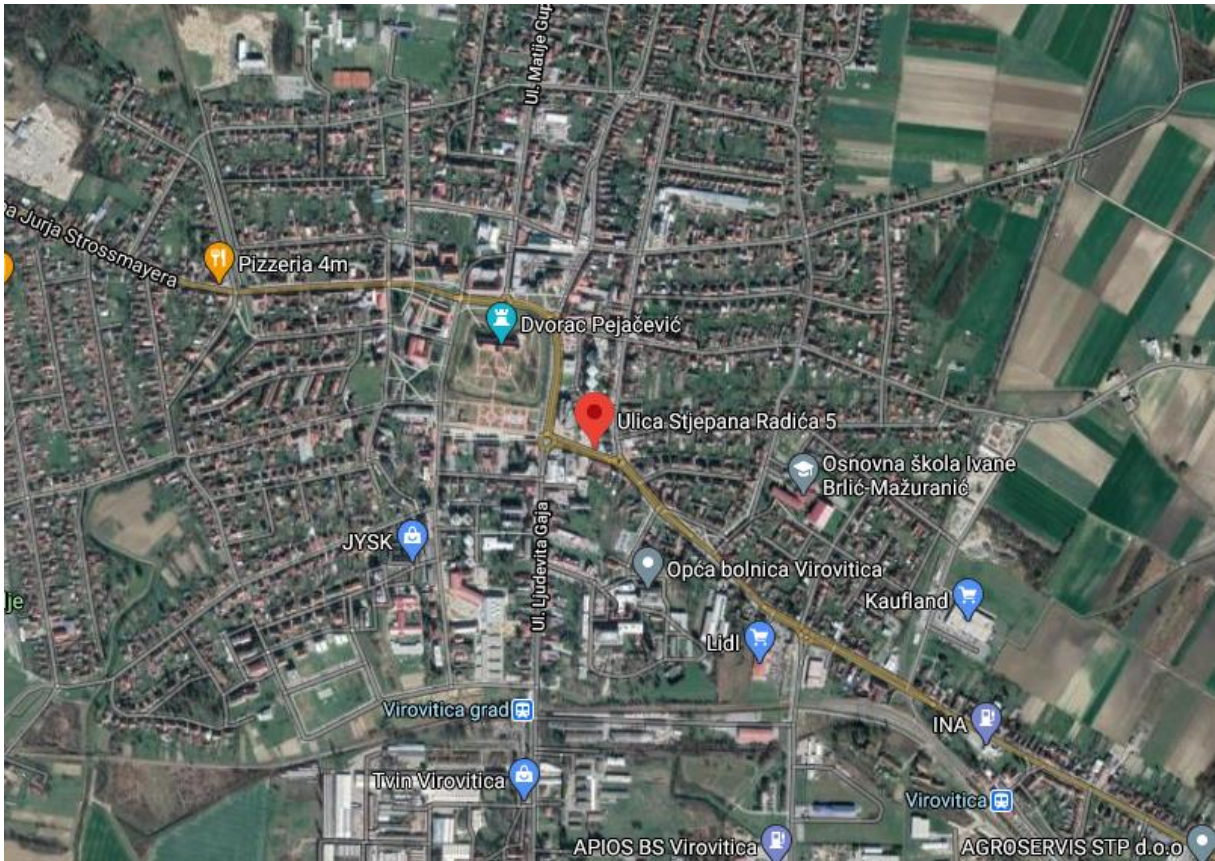
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.10.2020.

Opis nekretnine

Nekretnina se nalazi u Virovitici, u strogom centru grada. Nekretnina je u naravi poslovna prizemna zgrada na atraktivnoj lokaciji, namijenjena pretežno uslužnoj djelatnosti. Zgradi je omogućen izravan pristup na javno-prometnu površinu. Godina izgradnje je 2010. godina. Nekretnina je izgrađena na čestici površine 288,00 m<sup>2</sup>, dok bruto razvijena površina nekretnine iznosi 206,00 m<sup>2</sup>.



Makro i mikrolokacija



Slike







Izvor: Elaborat o procjeni vrijednosti poslovne zgrade u Virovitici, Mladen Rukavina, Stalni sudski vještak u graditeljstvu, 26.01.2020.

## 8. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U LABINU

NEKRETNINA: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I DEVASTIRANE GRAĐEVINE POSLOVNE NAMJENE

LOKACIJA: Cesta dr. Franje Tuđmana 9, 21201 Labin (Maljkovići)

<b>ZEMLJIŠNIK</b>	Zk. uložak	660
	Poduložak	-
	Zk. Čestica br.	2964/11 i 2964/12
	Katastarska općina	LABIN

<b>KATASTAR</b>	Kčbr	2964/11 i 2964/12
	Katastarska općina	LABIN

### Prikaz lokacije na katastarskom planu



Izvor: Državna geodetska uprava

ZK izvadak

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ  
Stanje na dan: 20.10.2020. 23:36

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313530, LABIN

Broj ZK uložka: 660

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2059/2015  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2964/11	POSLOVNA ZGRADA			189	
		POMOĆNA ZGRADA			13	
		DVORIŠTE			2791	
2.	2964/12	POMOĆNA ZGRADA			49	
		POSLOVNA ZGRADA			42	
		DVORIŠTE			2757	
		<b>UKUPNO:</b>				

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 FIMA RENT D.O.O. VARAŽDIN, OIB: 05666540984, VARAŽDIN, VRAZOVA 25	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 15.10.2015. broj Z-2059/15  Na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine od 30. travnja 2014. godine, ovjerenog pred javnim bilježnikom Stjepanom Trstenjakom iz Varaždina, br. OV - 2087/14 i izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Varaždinu od 08. kolovoza 2014. godine, koji se nalaze u ovisnoj zbirci isprava pod poslovnim brojem Z - 1844/14, uknjižuje se na teret nekretnina opisanih u listu A I, pravo, u korist: <b>DARY D.O.O.ČAKOVEC, OIB: 25321510881, ČAKOVEC, TINA UJEVIĆA 20</b>		

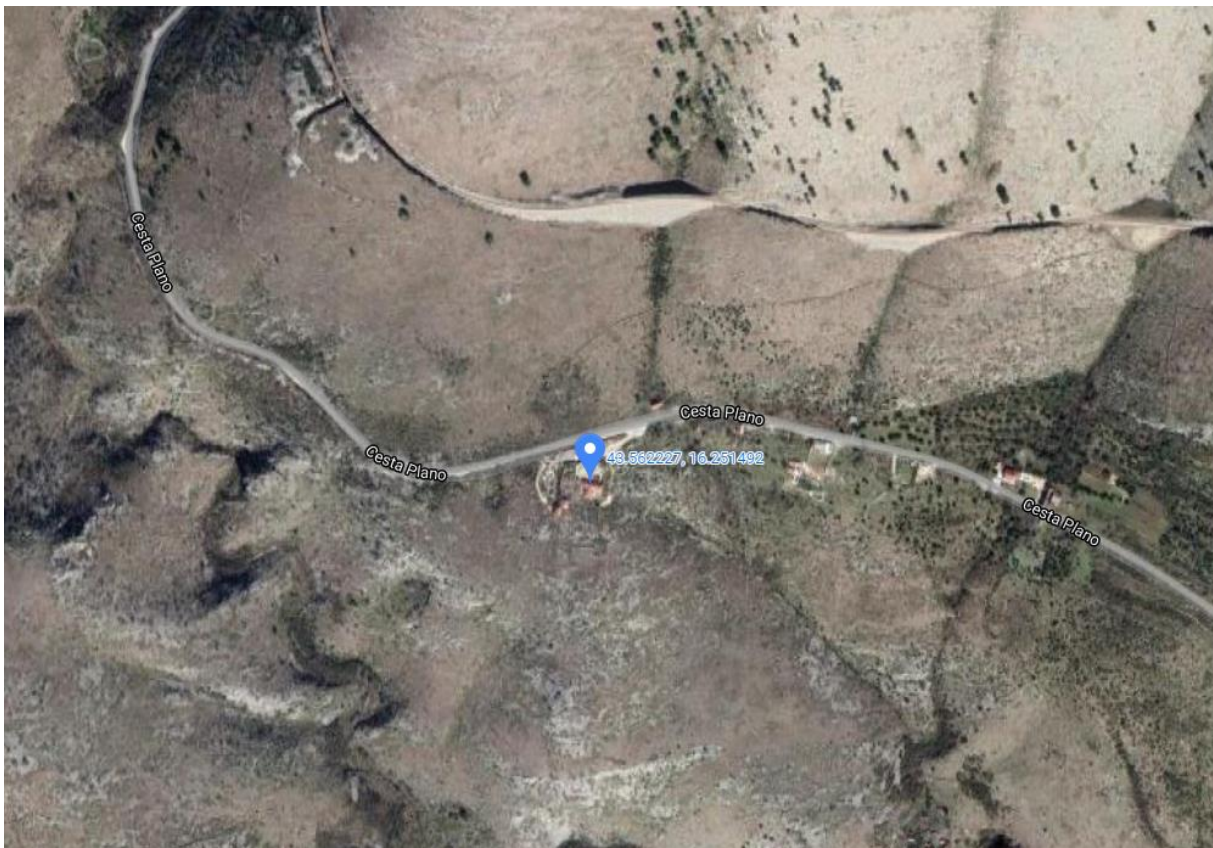
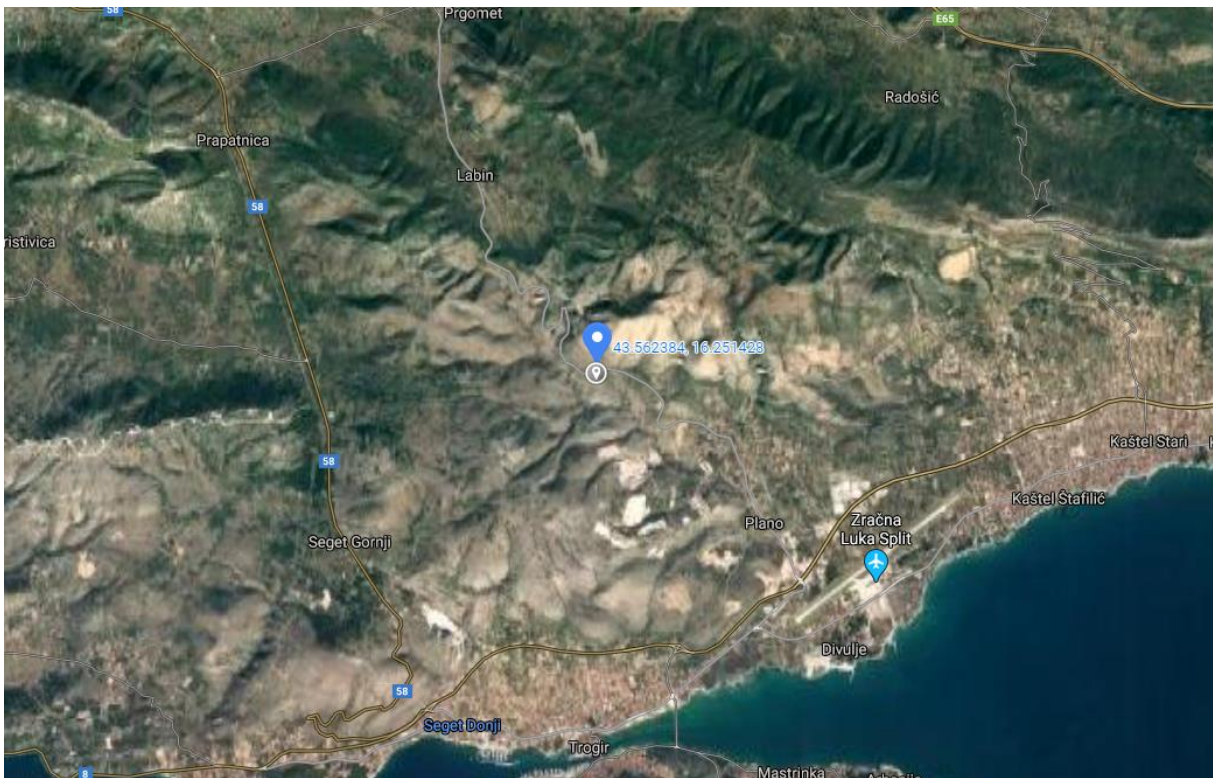
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.10.2020.

Opis nekretnine

Nekretnina se nalazi u Općini Prgomet, Plano, naselje Maljkovići. Lokacija zemljišta smještena je cca 5,50 km sjeverno od Plana, a okružena je neizgrađenim i izgrađenim zemljištima. Pristup nekretnini omogućen je izravnim putem na imaju pristup na prometnu površinu koja nije javna (u vlasništvu više fizičkih osoba). Godina izgradnje je 2005. godina, dok je posljednja dogradnja obavljena 2015. godine. Građevinsko zemljište sastoji se od dvije povezane čestice, na kojima su izgrađene građevine gospodarske namjene (ugostiteljsko-turističke) koje su devastirane. Katnost je suteran (podrum) i prizemlje. Za devastirane građevine ishoda je građevinska dozvola za dogradnju, rekonstrukciju i prenamjenu iz disko kluba u građevinu gospodarske namjene, ugostiteljsko-turističke djelatnosti (sala za svadbe za 160 gostiju). Površina građevinskog zemljišta iznosi 5.841,00 m2 a neto korisna površina devastiranih građevina 339,59 m2.



Makro i mikrolokacija





Slike





Izvor: Elaborat o procjeni vrijednosti građevinskog zemljišta i devastirane građevine poslovne namjene u Labinu, Daria Halbauer, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 31.12.2019.



## 9. ZEMLJIŠTE U SAMOBORU

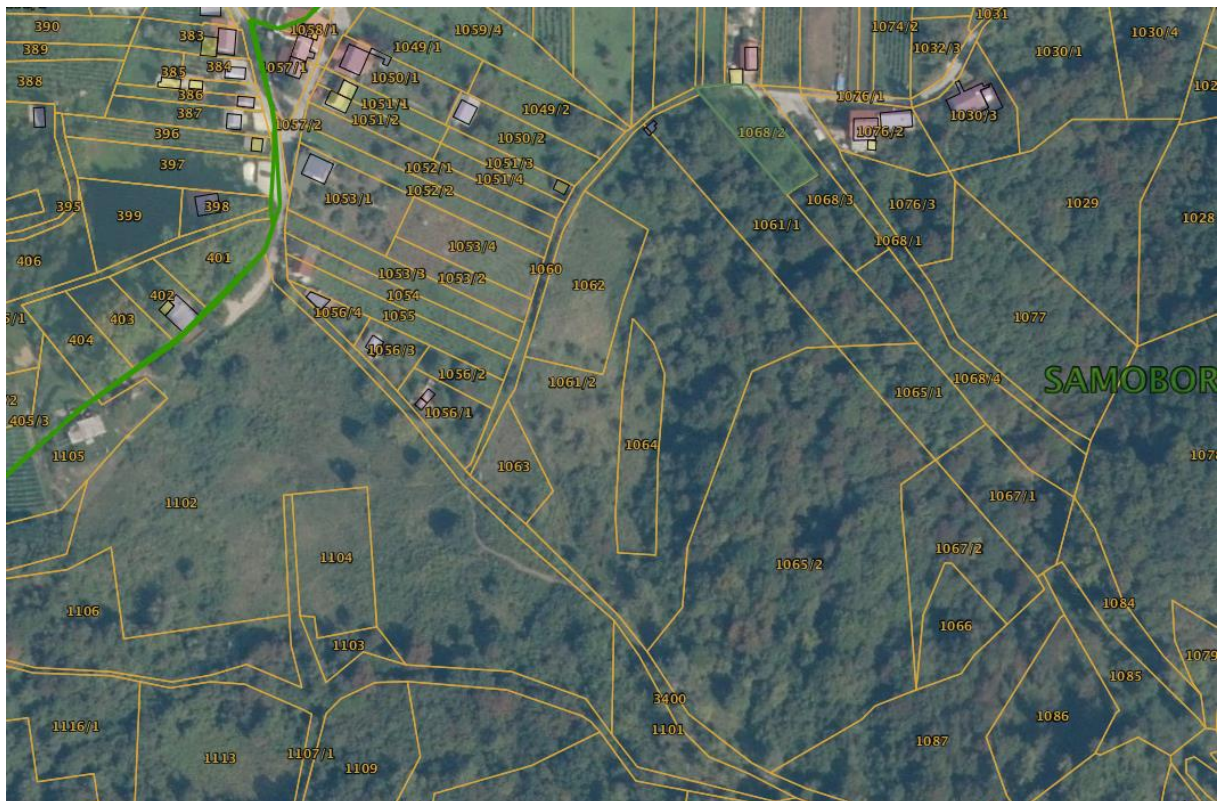
NEKRETNINA: ZEMLJIŠTE U GRAĐEVINSKOM I IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

LOKACIJA: k.o. SAMOBOR, ZK uložak br. 5936, 6579, 6349, 6340 i 6239.

<b>ZEMLJIŠNIK</b>	Zk. uložak	5936, 6579, 6349, 6340 i 6239
	Poduložak	-
	Zk. Čestica br.	1101, 1102, 1103, 1104, 1106, 1061/1, 1065/1, 1067/1, 1099, 1100/3, 1107/1, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116/1, 1116/3, 1061/2, 1062, 1063, 1064, 1065/2, 1066, 1067/2, 1068/2, 1068/3, 1068/4
	Katastarska općina	SAMOBOR

<b>KATASTAR</b>	Kčbr	1101, 1102, 1103, 1104, 1106, 1061/1, 1065/1, 1067/1, 1099, 1100/3, 1107/1, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116/1, 1116/3, 1061/2, 1062, 1063, 1064, 1065/2, 1066, 1067/2, 1068/2, 1068/3, 1068/4
	Katastarska općina	SAMOBOR

### Prikaz lokacije na katastarskom planu



Izvor: Državna geodetska uprava



ZK izvadak

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 21.10.2020. 23:14

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28586/2016  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5936

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1101	ŠUMA OKO DVORA STRAŽNIK			1223	
2.	1102	PUT I LIVADA STRAŽNIK			15024	
		PUT			375	
		LIVADA			14649	
3.	1103	VOČNJAK STRAŽNIK			370	
4.	1104	ORANICA STRAŽNIK			1438	
5.	1106	VOČNJAK I PAŠNJAK STRAŽNIK			4204	
		UKUPNO:			22259	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 SAMOBORSKE VILE D.O.O., OIB: 34779557110, KRALJA ZVONIMIRA 14/9, 21000 SPLIT	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.10.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 21.10.2020. 23:14

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28586/2016  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6579

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1068/2	VOČNJAK STRAŽNIK			682	
		VOČNJAK STRAŽNIK			682	
2.	1068/3	VOČNJAK STRAŽNIK			792	
		VOČNJAK STRAŽNIK			792	
3.	1068/4	VOČNJAK I ŠUMA STRAŽNIK			1513	
		VOČNJAK I ŠUMA			1513	
		UKUPNO:			2987	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SAMOBORSKE VILE D.O.O., OIB: 34779557110, KRALJA ZVONIMIRA 14/9, 21000 SPLIT	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.10.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 21.10.2020. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 6349

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28586/2016  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1061/2	DIO BUNARA, VOČNJAK, PAŠNJAK, ORANICA, PUT DIO BUNARA VOČNJAK PAŠNJAK ORANICA PUT			8751 5 3671 3178 1780 117	
2.	1062	ORANICA STRAŽNIK ORANICA			1770 1770	
3.	1063	VINOGRAD STRAŽNIK VINOGRAD			670 670	
4.	1064	ORANICA STRAŽNIK ORANICA			1164 1164	
5.	1065/2	ŠUMA ŠUMA			10656 10656	
6.	1066	LIVADA STRAŽNIK LIVADA			870 870	
7.	1067/2	PAŠNJAK PAŠNJAK			1716 1716	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>25597</b>	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SAMOBORSKE VILE D.O.O., OIB: 34779557110, KRALJA ZVONIMIRA 14/9, 21000 SPLIT	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.10.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 21.10.2020. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 6340

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28586/2016  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1061/1	DIO BUNARA I VOČNJAK DIO BUNARA VOČNJAK			2680 10 2670	
2.	1065/1	ŠUMA STRAŽNIK ŠUMA			1105 1105	
3.	1067/1	PAŠNJAK STRAŽNIK PAŠNJAK			1335 1335	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>5120</b>	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 SAMOBORSKE VILE D.O.O., OIB: 34779557110, KRALJA ZVONIMIRA 14/9, 21000 SPLIT	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.10.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 21.10.2020. 23:14

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28586/2016  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6239

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1099	ŠUMA OKO DVORA STRAŽNIK ŠUMA OKO DVORA STRAŽNIK			5072 5072	
2.	1100/3	KUĆA, ŠUMA I VOĆNJAK KUĆA ŠUMA VOĆNJAK			46790 26 46219 545	
3.	1107/1	ŠUMA I PUT ŠUMA I PUT			2983 2983	
4.	1108	LIVADA STRAŽNIK			4513	
5.	1109	ORANICA STRAŽNIK			2058	
6.	1110	VINORAD I PAŠNJAK STRAŽNIK			1548	
7.	1111	ORANICA I PAŠNJAK STRAŽNIK			2270	
8.	1112	VOĆNJAK STRAŽNIK			4820	
9.	1113	ORANICA STRAŽNIK			3250	
10.	1114	ORANICA STRAŽNIK			370	
11.	1115	LIVADA STRAŽNIK			3246	
12.	1116/1	VOĆNJAK VOĆNJAK			2963 2963	
13.	1116/3	VOĆNJAK VOĆNJAK			210 210	
		UKUPNO:			80093	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 SAMOBORSKE VILE D.O.O., OIB: 34779557110, KRALJA ZVONIMIRA 14/9, 21000 SPLIT	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

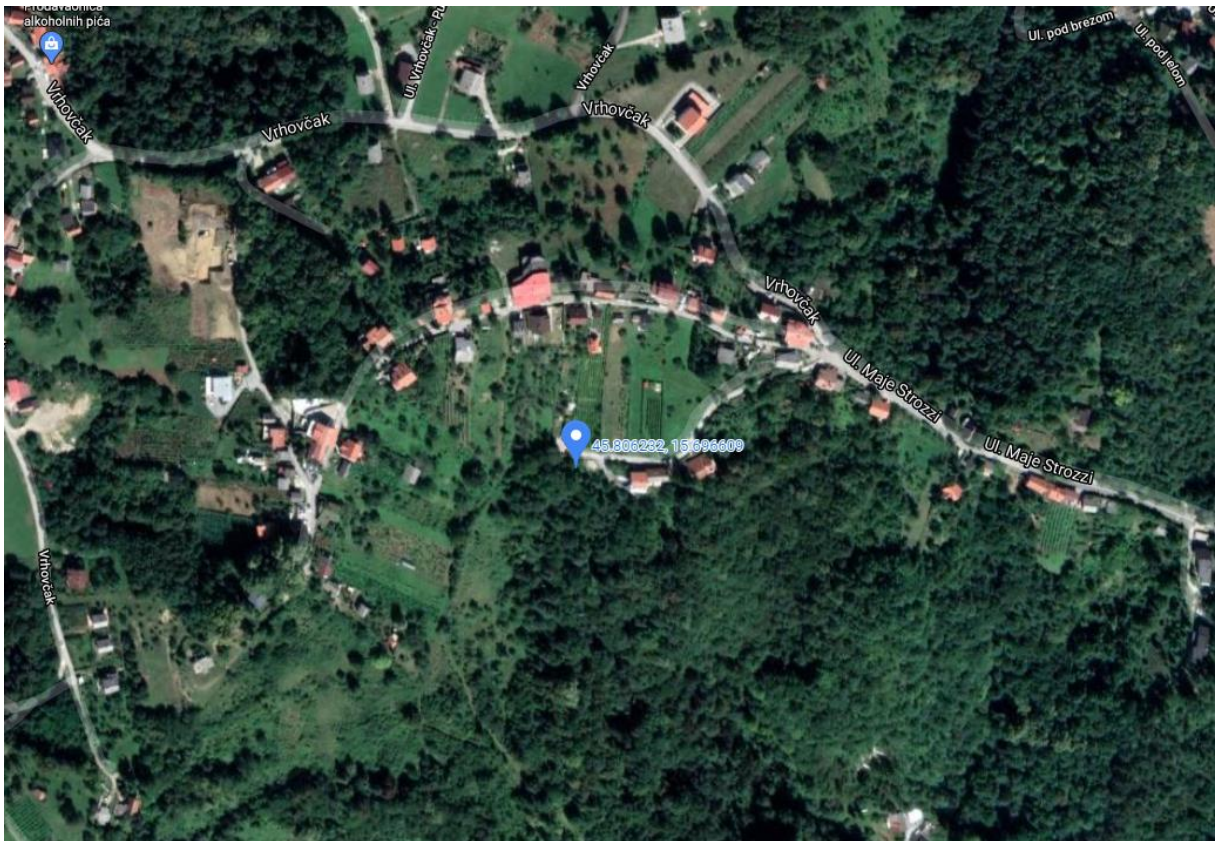
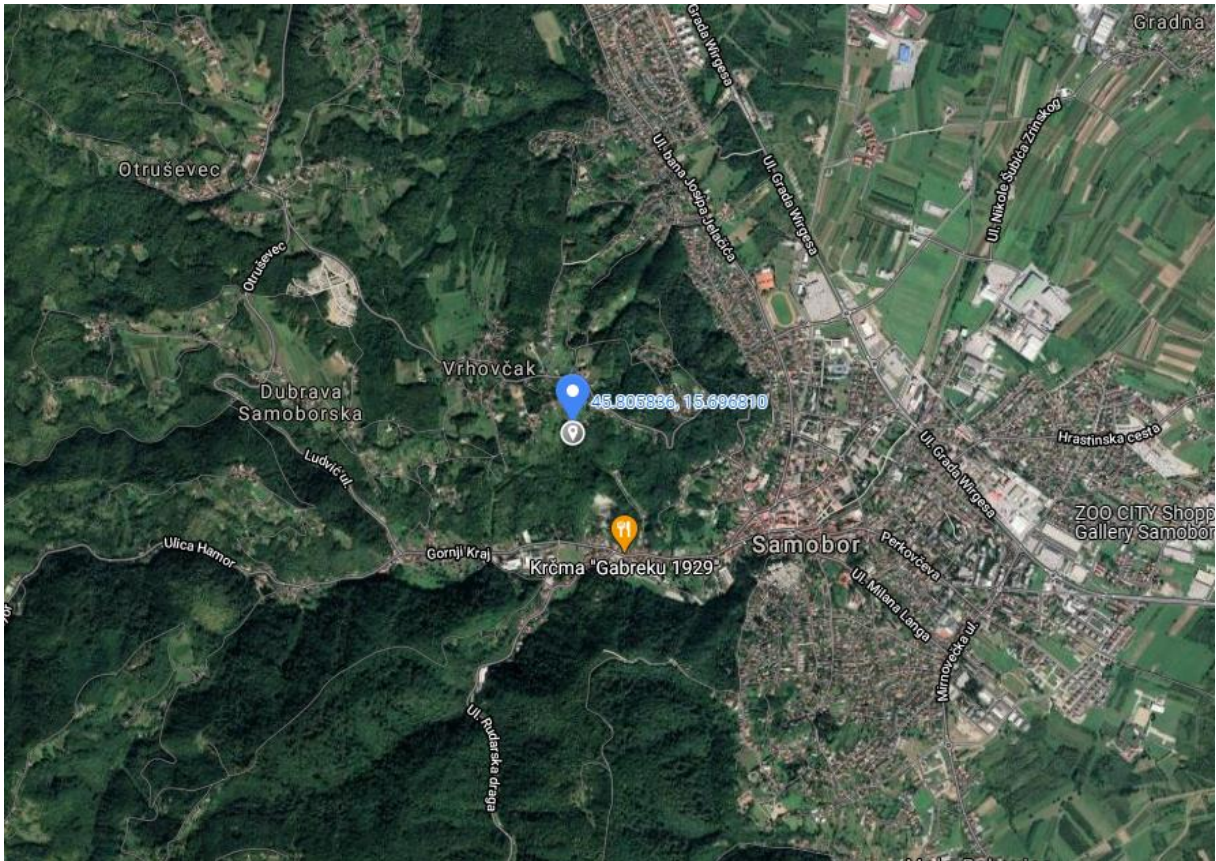
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.10.2020.

Opis nekretnine

Nekretnina se nalazi u Samoboru, Zemljišno-knjižni odjel Samobor, Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.o. SAMOBOR, ZK uložak br. 5936, 6579, 6349, 6340 i 6239. Ukupna površina zemljišta iznosi 136.056,00 m<sup>2</sup>, od kojih se na građevinsko područje odnosi 12.596,00 m<sup>2</sup>, dok se 123.460,00 m<sup>2</sup> nalazi izvan građevinskog područja.

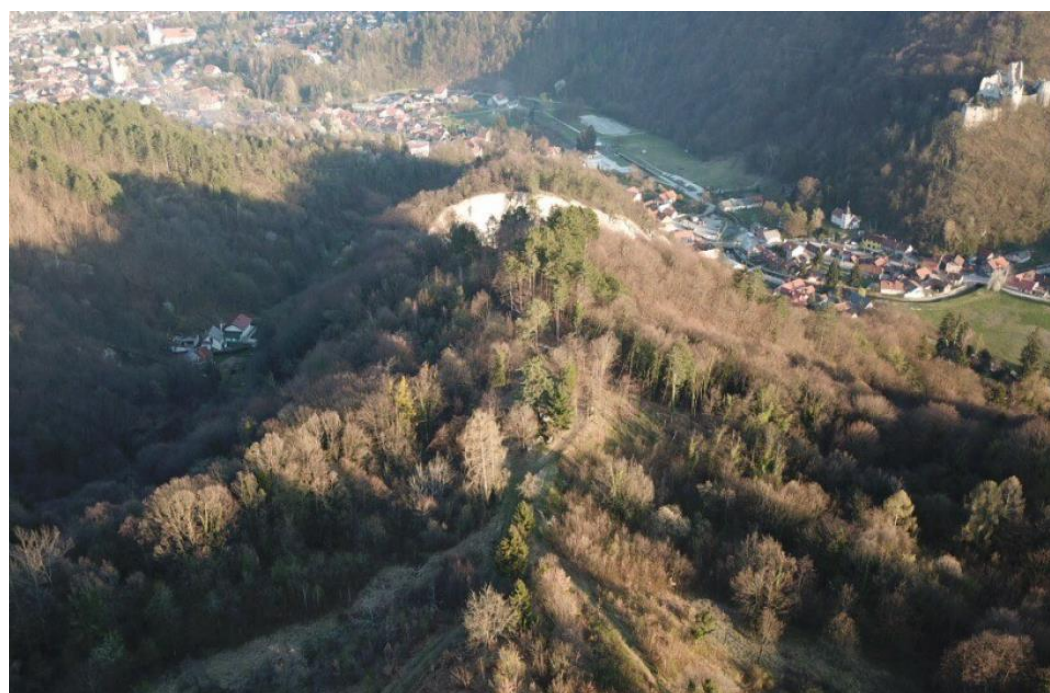


Makro i mikrolokacija





Slike







Izvor: Elaborat o procjeni vrijednosti zemljišta u Samoboru, Marko Marković, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 25.03.2020.



## 10. POSLOVNA ZGRADA U ČAKOVCU

NEKRETNINA: POSLOVNA ZGRADA U ČAKOVCU S PARKIRALIŠTEM I CESTOM

LOKACIJA: TOMAŠA GORIČANCA 1, 40000 ČAKOVEC

<b>ZEMLJIŠNIK</b>	Zk. uložak	6414E, 6597
	Poduložak 6414E	10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
	Zk. Čestica br.	448/2, 448/1/1/1/2, 448/3/2
	Katastarska općina	ČAKOVEC

<b>KATASTAR</b>	Kčbr	3433/2, 3433/15, 3433/16
	Katastarska općina	ČAKOVEC

### Prikaz lokacije na katastarskom planu



Izvor: Državna geodetska uprava

ZK izvadak

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ČAKOVEC  
Stanje na dan: 21.10.2020. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

Broj ZK uložka: 6414 E

Broj zadnjeg dnevnika: Z-551/2020  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	448/2	ULICA TOMAŠA GORIČANCA PARKIRALIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Čakovec, ULICA TOMAŠA GORIČANCA 1			5864 3033 2831	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>5864</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 17.01.2020.g. pod brojem Z-551/2020	
3.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR ČAKOVEC, KLASA:UP/I- 932-07/19-02/1017 OD 28.12.2019.G., Zabilježuje se da je geodetskom elaboratu za evidentiranje u katastru poslovne zgrade k.b. 1 od 2831 m2 priložena Uporabna dozvola KLASA:UP/I-361-05/09-01/16, URBROJ:2109/2-05-02-09-09 od 28.10.2009. godine izdana od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo, Odsjeka za provođenje dokumenata prostornog uređenja i izdavanje akata o gradnji Grada Čakovca.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Suvlasnički dio: 4180/427428 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Poslovni prostor/lokal 1 u prizemlju, kojeg čine lokal, spremište i WC, ukupne površine 41,80 m2. GLOBAL RENT D.O.O., OIB: 05666540984, KRALJA ZVONIMIRA 14/9, 21000 SPLIT	
11.	Suvlasnički dio: 5485/427428 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Poslovni prostor/lokal 2 u prizemlju, kojeg čine lokal, spremište i WC, ukupne površine 54,85 m2. GLOBAL RENT D.O.O., OIB: 05666540984, KRALJA ZVONIMIRA 14/9, 21000 SPLIT	
12.	Suvlasnički dio: 5615/427428 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Poslovni prostor/lokal 3 u prizemlju, kojeg čine lokal, spremište i WC, ukupne površine 56,15 m2. GLOBAL RENT D.O.O., OIB: 05666540984, KRALJA ZVONIMIRA 14/9, 21000 SPLIT	
13.	Suvlasnički dio: 177145/427428 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) Poslovni prostor/prodajni prostor u prizemlju i na I. katu, kojeg čine postojeće samoposluživanje, prošireno samoposluživanje, voće + povrće, mliječni proizvodi, meso + riba, duboko zamrzavanje, izlazni prostor, novi ulaz/izlaz, info pult, priprema pilića, priprema salata, predprostor, sanitarni čvor, hladnjača, mini mesnica i predprostor u prizemlju, površine 1.305,35 m2 i skladište, skladište, rashladna komora i rashladna komora na I. katu, površine 466,10 m2, ukupne površine 1.771,45 m2. GLOBAL RENT D.O.O., OIB: 05666540984, KRALJA ZVONIMIRA 14/9, 21000 SPLIT	
14.	Suvlasnički dio: 19930/427428 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) Poslovni prostor/caffe bar u prizemlju, kojeg čine caffe bar, spremište, WC Ž, predprostor, WC M i WC zaposleni, ukupne površine 142,60 m2. Poslovnom prostoru pripada terasa caffe bara u hall-u, površine 56,70 m2. GLOBAL RENT D.O.O., OIB: 05666540984, KRALJA ZVONIMIRA 14/9, 21000 SPLIT	
15.	Suvlasnički dio: 8765/427428 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) Poslovni prostor/lokal 4 u prizemlju, kojeg čine cvjećara, spremište i WC, ukupne površine 59,75 m2. Poslovnom prostoru pripada izložbeni prostor u hall-u, površine 27,90 m2. GLOBAL RENT D.O.O., OIB: 05666540984, KRALJA ZVONIMIRA 14/9, 21000 SPLIT	
16.	Suvlasnički dio: 159555/427428 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) Poslovni prostor/prodajni prostori na I. katu, kojeg čine prodajni prostor 1, prodajni prostor 2 i prodajni prostor 3, ukupne površine 1.595,55 m2. GLOBAL RENT D.O.O., OIB: 05666540984, KRALJA ZVONIMIRA 14/9, 21000 SPLIT	
17.	Suvlasnički dio: 46753/427428 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) Poslovni prostor/uprava u prizemlju, na I. katu i na II. katu, kojeg čine predprostor i hall u prizemlju, površine 53,90 m2, stubište na I. katu, površine 19,60 m2, hol, hodnik, kuhinja, blagovaona, ured 3, ured 4, ured 5, kupaona, čajna kuhinja, direktor, tajnik, sastanci, ured 2, ured 1, muški WC, ženski WC, spremište i stubište na II. katu, površine 394,03 m2, ukupne površine 467,53 m2. GLOBAL RENT D.O.O., OIB: 05666540984, KRALJA ZVONIMIRA 14/9, 21000 SPLIT	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>6. Na suvlasnički dio: 10 (4180/427428)</b>			
6.1	Zaprimljeno 10.11.2014. broj Z-6808/14	3.600.000,00 EUR	
	<p>Na temelju pravomoćnog Rješenja Općinskog suda u Čakovcu br. Ovr-2290/13-19 (ranije Ovr-2262/2012) od 26.09.2014.g. i Potvrde Općinskog suda u Čakovcu br. Ovr-2290/13-31 (ranije Ovr-2262/2012) od 07.11.2014.g. uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 3.600.000,00 EUR-a (trimilijunašestotisuća eura ) u protuvrijednost kuna, obračunato po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan dospijeća odnosno plaćanja, uvećano za redovnu kamatu od 3MJ Euribor + 4,161 što na dan odobrenja iznosi min. 4,5 %, te druge kamate, naknade i troškove, sukladno Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, te Ugovoru o dugoročnom kreditu, sve od 18.07.2014.g., za korist:</p> <p><b>PODRAVSKA BANKA D.D., OIB: 97326283154, KOPRIVNICA, OPATIČKA 3</b></p>		
6.2	Zaprimljeno 10.11.2014. broj Z-6808/14		
	<p>Zabilježuje se zasnivanje zajedničke hipoteke u glavnom z.k. ulošku br. 4202, broj poduloška 454, 455, 456, 457, 459, 460, 461, 462, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 490, 491, 492, 493, 495, 496, 497, 498, 499, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545 k.o. Trnje kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu i sporednim z.k. ulošcima br. 6414 E i 6597 k.o. Čakovec te z.k. ulošku br. 13431 etažno vlasništvo ( E-201 ) k.o. Koprivnica kod Općinskog suda u Koprivnici.</p>		

<b>6. Na suvlasnički dio: 17 (46753/427428)</b>			
6.1	Zaprimljeno 10.11.2014. broj Z-6808/14	3.600.000,00 EUR	
	<p>Na temelju pravomoćnog Rješenja Općinskog suda u Čakovcu br. Ovr-2290/13-19 (ranije Ovr-2262/2012) od 26.09.2014.g. i Potvrde Općinskog suda u Čakovcu br. Ovr-2290/13-31 (ranije Ovr-2262/2012) od 07.11.2014.g. uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 3.600.000,00 EUR-a (trimilijunašestotisuća eura ) u protuvrijednost kuna, obračunato po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan dospijeća odnosno plaćanja, uvećano za redovnu kamatu od 3MJ Euribor + 4,161 što na dan odobrenja iznosi min. 4,5 %, te druge kamate, naknade i troškove, sukladno Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, te Ugovoru o dugoročnom kreditu, sve od 18.07.2014.g., za korist:</p> <p><b>PODRAVSKA BANKA D.D., OIB: 97326283154, KOPRIVNICA, OPATIČKA 3</b></p>		
6.2	Zaprimljeno 10.11.2014. broj Z-6808/14		
	<p>Zabilježuje se zasnivanje zajedničke hipoteke u glavnom z.k. ulošku br. 4202, broj poduloška 454, 455, 456, 457, 459, 460, 461, 462, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 490, 491, 492, 493, 495, 496, 497, 498, 499, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545 k.o. Trnje kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu i sporednim z.k. ulošcima br. 6414 E i 6597 k.o. Čakovec te z.k. ulošku br. 13431 etažno vlasništvo ( E-201 ) k.o. Koprivnica kod Općinskog suda u Koprivnici.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.10.2020.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ČAKOVEC  
Stanje na dan: 21.10.2020. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

Broj ZK uložka: 6597

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10244/2019  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	448/1/1/1/2	ORANICA			130	
2.	448/3/2	CESTA			22	
		UKUPNO:			152	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GLOBAL RENT D.O.O., OIB: 05666540984, KRALJA ZVONIMIRA 14/9, 21000 SPLIT	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.			
7.1	Zaprimljeno 10.11.2014. broj Z-6808/14  Na temelju pravomoćnog Rješenja Općinskog suda u Čakovcu br. Ovr-2290/13-19 (ranije Ovr-2262/2012) od 26.09.2014.g. i Potvrde Općinskog suda u Čakovcu br. Ovr-2290/13-31 (ranije Ovr-2262/2012) od 07.11.2014.g. uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 3.600.000,00 EUR-a (trimilijunašestotisuća eura ) u protuvrijednost kuna, obračunato po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan dospeljeća odnosno plaćanja, uvećano za redovnu kamatu od 3MJ Euribor + 4,161 što na dan odobrenja iznosi min. 4,5 %, te druge kamate, naknade i troškove, sukladno Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, te Ugovoru o dugoročnom kreditu, sve od 18.07.2014.g., za korist:  <b>PODRAVSKA BANKA D.D., OIB: 97326283154, KOPRIVNICA, OPATIČKA 3</b>	3.600.000,00 EUR	
7.2	Zaprimljeno 10.11.2014. broj Z-6808/14  Zabilježuje se zasnivanje zajedničke hipoteke u glavnom z.k. uložku br. 4202, broj poduloška 454, 455, 456, 457, 459, 460, 461, 462, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 490, 491, 492, 493, 495, 496, 497, 498, 499, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545 k.o. Trnje kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu i sporednim z.k. uložcima br. 6414 E i 6597 k.o. Čakovec te z.k. uložku br. 13431 etažno vlasništvo ( E-201 ) k.o. Koprivnica kod Općinskog suda u Koprivnici.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.10.2020.

Opis nekretnine

Nekretnina se nalazi u južnom dijelu Čakovca. U okruženju se nalaze stambeni objekti i objekti javne i društvene namjene. Nekretnini je omogućen izravan pristup na javno-prometnu površinu. Godina izgradnje je 2000. godina, dok je posljednja rekonstrukcija/obnova obavljena 2006. godine. Predmetna građevina sastoji se od etaža prizemlja i dva kata. Površina prizemlja iznosi 1.799 m<sup>2</sup> i dijeli se na Lokal 1, Lokal 2, Lokal 3, Lokal 4, hodnik i predprostor, caffè bar, terasu, samoposlugu, hladnjaču i rashladne komore. Površina 1. kata iznosi 2.081,25 m<sup>2</sup> i dijeli se na prostor samoposluge, rashladne komore, skladišta, prodajni prostor i stubište. Površina 2. kata iznosi 394,03 m<sup>2</sup> i čine ga uredski prostori i pripadajuće prostorije. Ukupna neto korisna površina poslovne zgrade iznosi 4.274,28 m<sup>2</sup>. Parcela na kojoj se nalazi predmetni objekt je asfaltirana te je u sklopu navedene parcele omogućen parking. Objekt je trenutno u postupku investicije u obnovu i dogradnju.

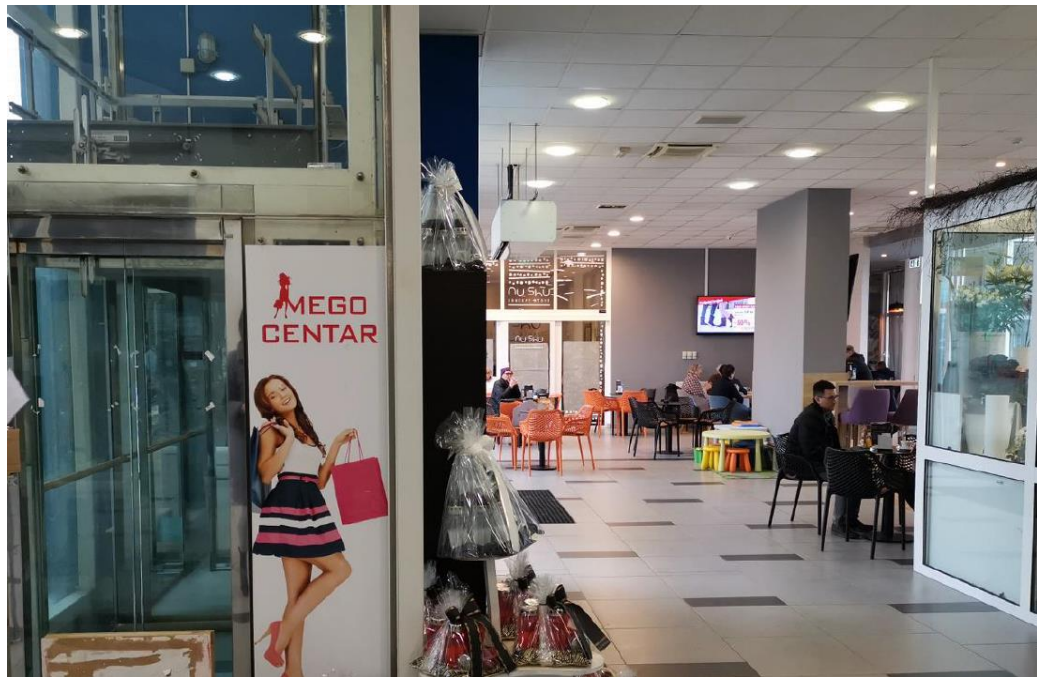




*Slike – prije dovršetka investicije*







Izvor: Elaborat o procjeni vrijednosti poslovne zgrade u Čakovcu, Spiller Farmer d.o.o., 31.12.2019.

*Slike – nakon dovršetka investicije*





Izvor: Društvo



## 6 Pregled nekretnina za povećanje temeljnog kapitala

U nastavku se nalazi pregled nekretnina kojima Društvo planira povećanje temeljnog kapitala unosom istih u temeljni kapital.

### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU

NEKRETNINA: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU

LOKACIJA: zk.č.br. 500/1, 500/3, 500/4, K.O. Stenjevec, Z.K. uložak 3693, Z.K. Osjel Zagreb

<b>ZEMLJIŠNIK</b>	Zk. uložak	3693
	Poduložak	-
	Zk. Čestica br.	500/1, 500/3, 500/4
	Katastarska općina	STENJEVEC
<b>KATASTAR</b>	Kčbr	1551, 1552, 1553
	Katastarska općina	PODSUSED

### Prikaz lokacije na katastarskom planu



Izvor: Državna geodetska uprava

ZK izvadak

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 21.10.2020. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uložka: 3693

Broj zadnjeg dnevnika: Z-48115/2017  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	500/1	ORANICA ZEVERKA			2842	
2.	500/3	ORANICA ZEVERKA			1963	
3.	500/4	ORANICA ZEVERKA			1335	
4.	500/5	ORANICA ZEVERKA			169	
		UKUPNO:			6309	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Vlasnički dio: 1/1 CUBUS FORMA D.O.O., OIB: 45029573710, ORANICE BR. 26, ZAGREB	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

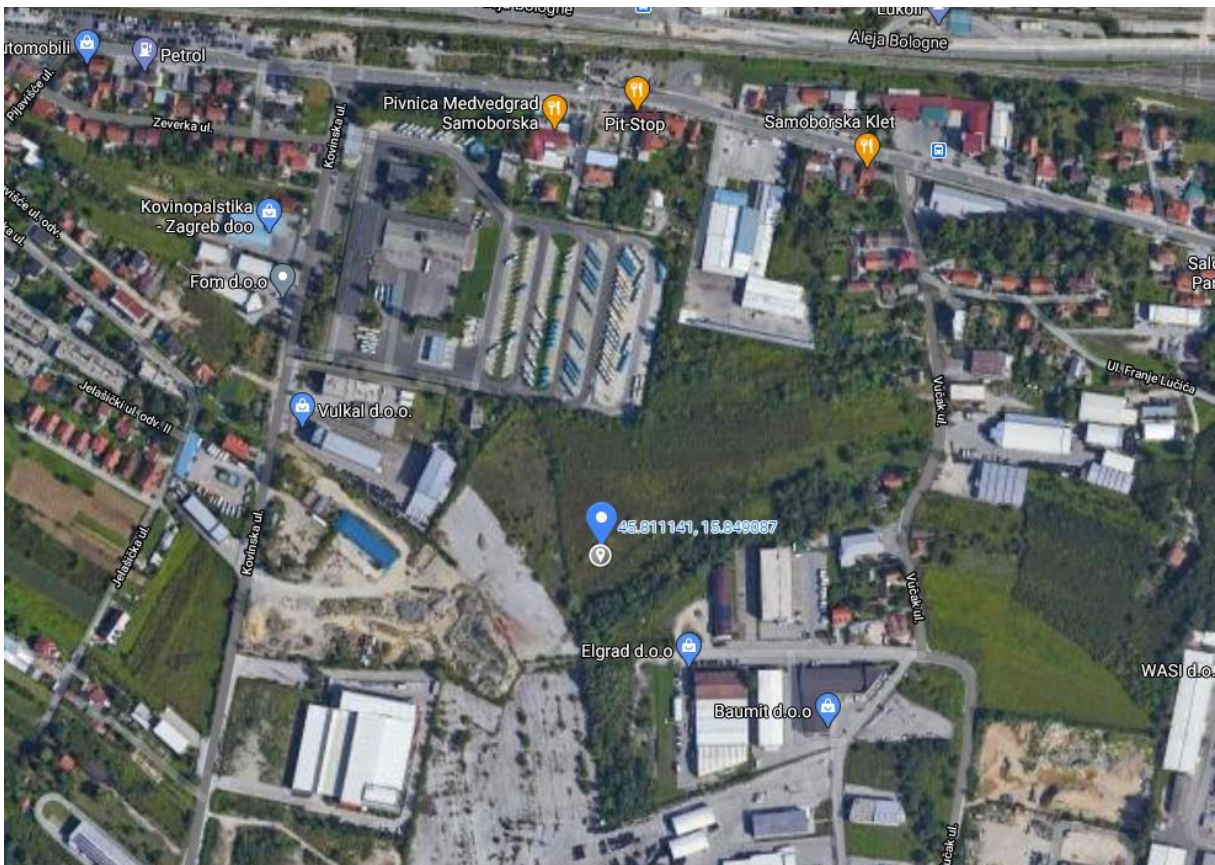
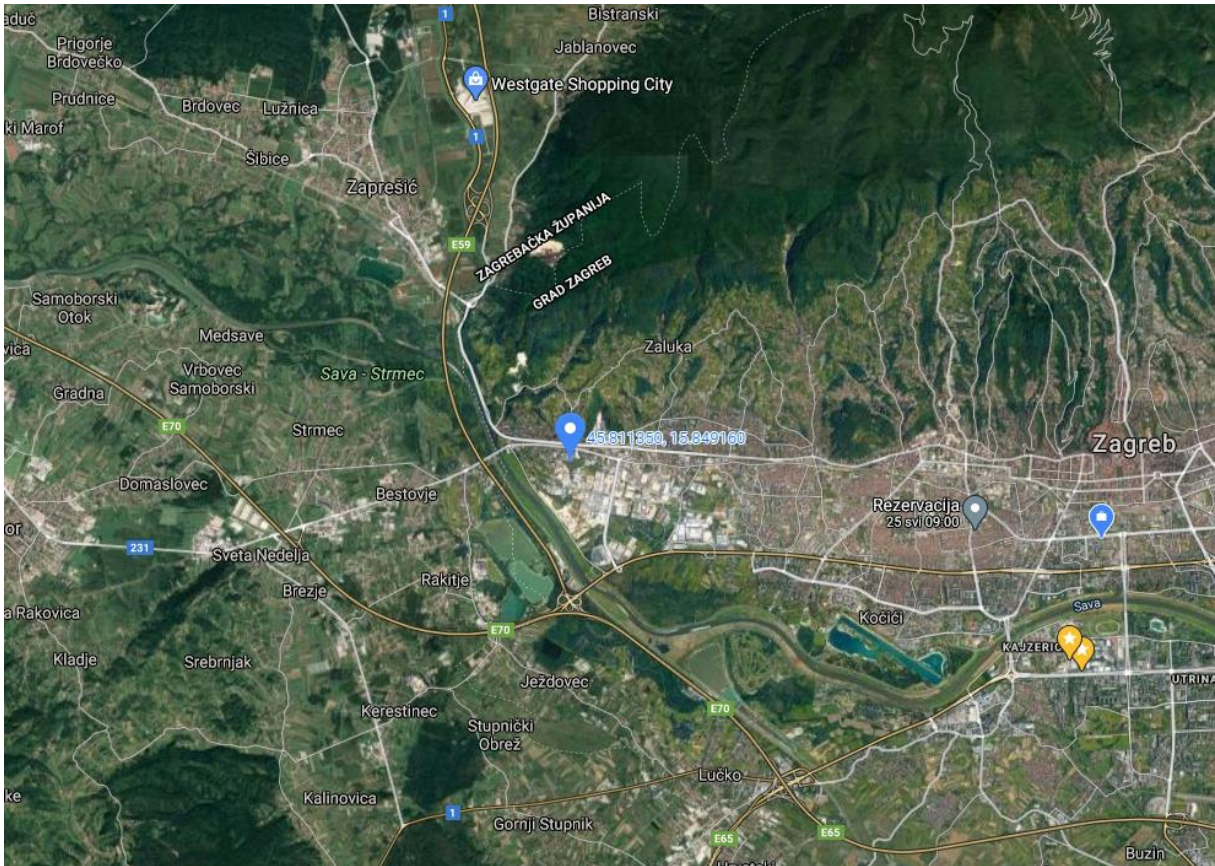
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.10.2020.

Opis nekretnine

Zemljište se nalazi u zapadnom dijelu Zagreba, u gospodarskoj zoni. U okruženju se nalaze građevine mješovite, pretežito poslovne namjene. Zemljište se sastoji od međusobno spojenih čestica, povezanih u jedinstvenu cjelinu. Sva potrebna infrastruktura je osigurana. Pristup zemljištu omogućen je izravnim putem s južne strane, dok je razvojnim planom predviđena gradnja novih prometnica uz parcele. Ukupna površina čestica iznosi 6.140,00 m<sup>2</sup>.



## Makro i mikrolokacija





Slike



Izvor: Elaborat o procjeni vrijednosti građevinskog zemljišta u Zagrebu, Mladen Rukavina, Stalni sudski vještak u graditeljstvu, 12.10.2020.

**POSLOVNI OBJEKT U SESVETSKOM KRALJEVCU**

NEKRETNINA: POSLOVNI OBJEKT U SESVETSKOM KRALJEVCU

LOKACIJA: Ulica Dragutina Mitića bb, 10361 Sesvete

<b>ZEMLJIŠNIK</b>	Zk. uložak	8298
	Poduložak	-
	Zk. Čestica br.	3728/40
	Katastarska općina	SESVETSKI KRALJEVEC

<b>KATASTAR</b>	Kčbr	3728/40
	Katastarska općina	SESVETSKI KRALJEVEC

Prikaz lokacije na katastarskom planu

Izvor: Državna geodetska uprava

ZK izvadak

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 22.10.2020. 23:16

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 8298

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3666/2010  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3728/40	ULICA BEDEMA LJUBAVI DVORIŠTE ULICA BEDEMA LJUBAVI			112 112	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>112</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.07.2010. broj Z-3666/10	
2.1	Na temelju Ugovora o pravu služnosti broj: 61/2010. od 23. lipnja 2010. i Potvrde od 09. srpnja 2010. uknjiženo je pravo služnosti preko čest. kat. br. 3728/28 upisanoj u z.k.ul. 8294 ove k.o., a za korist čest. kat. br. 3728/40 upisane u A i njenog svagdašnjeg vlasnika radi izgradnje vodomjernog okna i revizornog okna, te postavljanje cjevovoda od poslovne građevine do okna	PRAVO SLUŽNOSTI

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 CUBUS FORMA D.O.O., OIB: 45029573710, ZAGREB, ORANICE 26	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

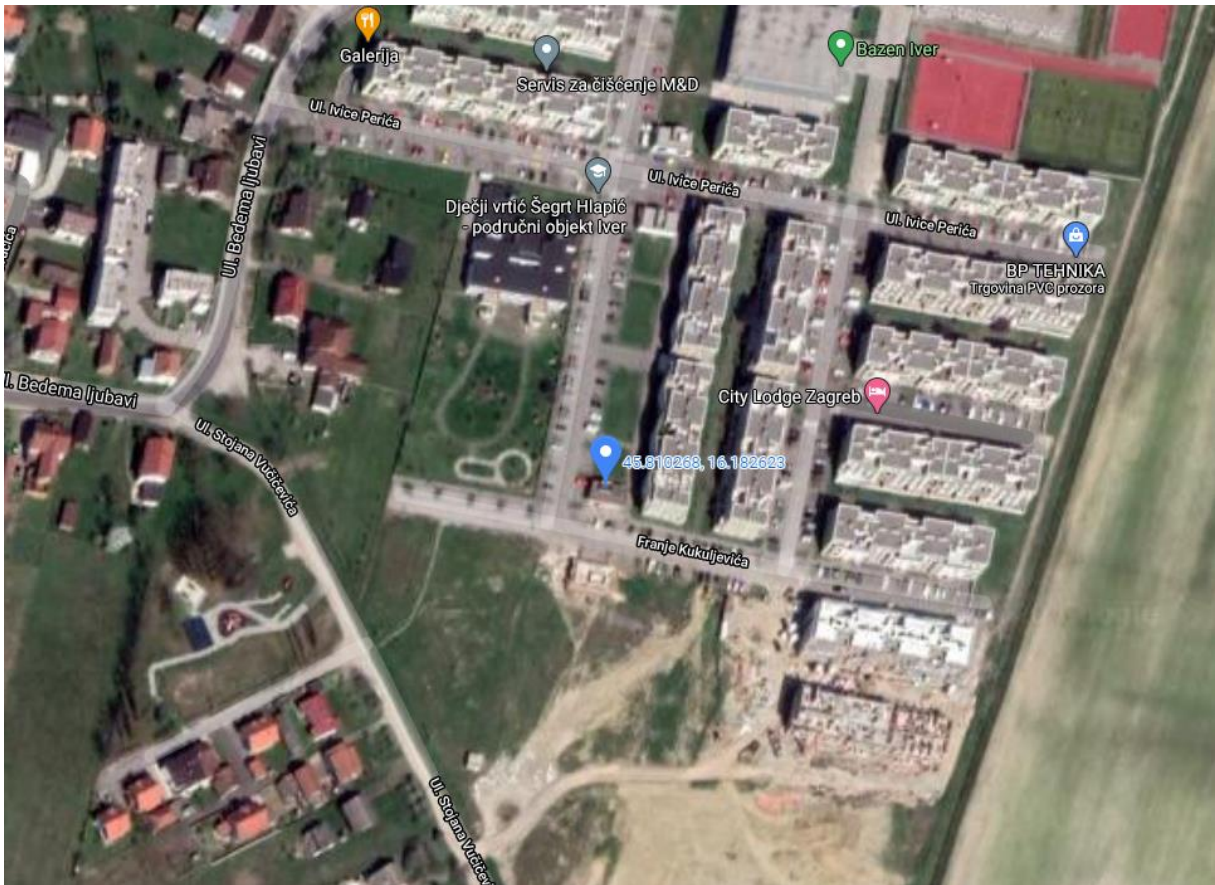
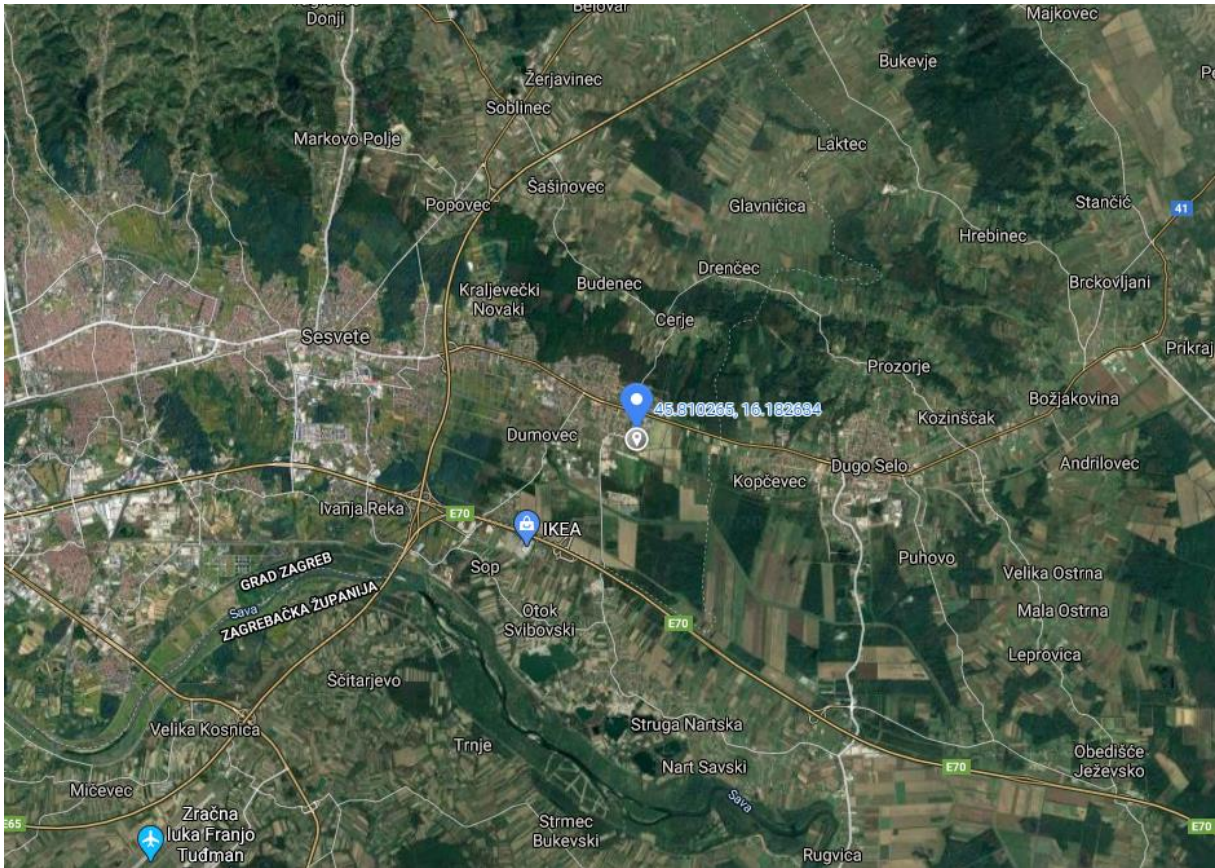
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.10.2020.

Opis nekretnine

Nekretnina se nalazi u Sesevskom Kraljevcu, u naselju Iver. Nekretnina je u naravi prizemni poslovni objekt. Objektu je omogućen izravan pristup na javno-prometnu površinu. Predmetna nekretnina je u okruženju građevina pretežno stambene namjene. Godina izgradnje je 2020. godina. Objekt je u potpunosti dovršen s unutrašnjim prostorom u roh bau fazi dovršenosti pripremljen za daljnje višenamjensko uređenje. Nekretnina je izgrađena na čestici površine 112,00 m2, dok neto korisna površina objekta iznosi 99,39 m2.



## Makro i mikrolokacija





Slike





Izvor: Elaborat o procjeni vrijednosti poslovnog objekta u Sesevskom Kraljevcu, Mladen Rukavina, Stalni sudski vještak u graditeljstvu, 12.10.2020.



## 7 Poslovanje Društva

### 7.1 Poslovni rezultati i financijski položaj Društva

Društvo je u razdoblju od 2017.-2019. godine ostvarilo poslovne prihode u rasponu od 4.128.243 kuna do 4.677.497 kuna. Najveći dio poslovnih prihoda odnosi se na Prihode od najmovi i zakupa. Poslovni rashodi Društva u promatranom su razdoblju dosegli najvišu razinu u 2018. godini, kada su iznosili 3.873.063 kuna, dok su najniži poslovni rashodi zabilježeni u 2017. godini s iznosom od 3.189.928 kuna.

Društvo je tijekom čitavog promatranog razdoblja ostvarilo dobit iz poslovnih aktivnosti, pri čemu je najviša dobit iz poslovnih aktivnosti ostvarena u 2019. godini kada je iznosila 1.112.954 kuna, dok je najniža zabilježena u 2018. godini kada je iznosila 437.526 kuna.

U svim godinama promatranog razdoblja, zabilježen je gubitak od financijskih aktivnosti, pri čemu je gubitak od financijskih aktivnosti u 2017. godini iznosio 986.793 kuna a u 2018. godini 817.580 kuna. Gubitak od financijskih aktivnosti u 2019. godini iznosio je 10.193.423 kuna, najvećim dijelom zahvaljujući gubitku od prodaje udjela u iznosu od 9.216.869 kuna.

Društvo je tijekom čitavog promatranog razdoblja ostvarilo negativan rezultat poslovanja, pa je tako u 2017. godini zabilježen gubitak razdoblja u iznosu od 48.478 kuna, dok je gubitak razdoblja u 2019. godini iznosio 9.080.469 kuna, prvenstveno zahvaljujući prethodno navedenom gubitku od prodaje udjela.

U prvih 9 mjeseci 2020. godine, Društvo je zabilježilo poslovne prihode u iznosu od 1.529.280 kuna, dok su poslovni rashodi iznosili 3.857.608 kuna, što je rezultiralo gubitkom od poslovnih aktivnosti u iznosu od 2.328.328 kuna. Financijski prihodi u istom su razdoblju iznosili 46.005 kuna, dok su financijski rashodi iznosili 859.068 kuna. Društvo je u prvih 9 mjeseci 2020. godine zabilježilo gubitak u iznosu od 3.141.391 kuna.

**Tablica: Račun dobiti i gubitka**

	2017	2018	2019	I-IX 2020
<b>POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>4.128.243</b>	<b>4.310.589</b>	<b>4.677.497</b>	<b>1.529.280</b>
Prihodi od prodaje (najmovi i zakupi)	2.785.718	3.169.405	2.760.456	1.390.860
Ostali poslovni prihodi	1.342.525	1.141.184	1.917.041	85.124
Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	-	-	-	53.296
<b>POSLOVNI RASHODI</b>	<b>3.189.928</b>	<b>3.873.063</b>	<b>3.564.543</b>	<b>3.857.608</b>
Materijalni troškovi	977.622	1.083.056	1.320.805	970.201
Troškovi sirovina i materijala	545.708	646.738	625.479	190.988
Ostali vanjski troškovi	431.914	436.318	695.326	779.213
Troškovi osoblja	-	-	51.384	406.548
Amortizacija	2.024.237	2.018.159	2.010.790	1.730.204
Vrijednosna usklađenja	158.382	736.165	122.322	164.825
Ostali troškovi	29.687	35.683	49.242	85.830
Ostali poslovni rashodi	-	-	10.000	500.000
<b>FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>725.329</b>	<b>542.800</b>	<b>27.663</b>	<b>46.005</b>
Pozitivne tečajne razlike	725.068	542.306	99	-
Prihodi od kamata	261	494	27.564	44.778
Prihodi s osnove kamata s poduzetnicima unutar grupe	-	-	-	1.227
<b>FINANCIJSKI RASHODI</b>	<b>1.712.122</b>	<b>1.360.380</b>	<b>10.221.086</b>	<b>859.068</b>
Rashodi od kamata i slični s poduzetnicima unutar grupe	60.974	104.343	85.185	17.860
Drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	-	-	9.216.869	-
Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	1.086.010	1.014.875	850.867	567.099
Tečajne razlike i drugi rashodi	565.138	241.162	68.165	274.109
<b>UKUPNI PRIHODI</b>	<b>4.853.572</b>	<b>4.853.389</b>	<b>4.705.160</b>	<b>1.575.285</b>
<b>UKUPNI RASHODI</b>	<b>4.902.050</b>	<b>5.233.443</b>	<b>13.785.629</b>	<b>4.716.676</b>
<b>DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>-48.478</b>	<b>-380.054</b>	<b>-9.080.469</b>	<b>-3.141.391</b>
POREZ NA DOBIT	-	-	-	-
<b>DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>-48.478</b>	<b>-380.054</b>	<b>-9.080.469</b>	<b>-3.141.391</b>

Izvor: Financijski izvještaji Društva

Najveći dio imovine Društva odnosi se na materijalnu imovinu, točnije Ulaganja u nekretnine, tijekom čitavog promatranog razdoblja. Na kraju 2019. godine, Ulaganja u nekretnine iznosila su 32.551.497 kuna, te su činila 85,87% ukupne imovine Društva. Dugotrajna imovina Društva na kraju 2019. godine činila je 87,78% ukupne imovine Društva, dok je kratkotrajna imovina činila 6,67% ukupne imovine. Kratkotrajna imovina na kraju 2019. godine sastojala se od potraživanja koja su iznosila 2.527.259 kuna, kratkotrajne financijske imovine u iznosu od 2.000.000 kuna, te novca u banci i blagajni u iznosu od 101.036 kuna. Ostatak imovine Društva na kraju 2019. godine odnosio se na aktivna vremenska razgraničenja u iznosu od 4.753 kuna, tj. 0,01% ukupne imovine.

Najveći dio pasive društva odnosi se na dugoročne obveze, koje su na kraju 2019. godine iznosile 18.616.409 kuna. Dugoročne obveze Društva odnose se na dugoročni kredit odobren od strane Podravske banke d.d., čija je namjena bila kupovina nekretnina u ovrsi. Kratkoročne obveze iznosile su na kraju 2019. godine 2.422.390 kuna, a odnose se u najvećoj mjeri na Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama, koje predstavljaju obveze po navedenom dugoročnom kreditu Podravske banke, koje dospijevaju unutar razdoblja od 12 mjeseci. Kapital i rezerve Društva iznosili su na kraju 2019. godine 16.866.984 kuna, ili 44,50% ukupne pasive. Kapital i rezerve sastojali su se na kraju 2019. godine od temeljnog kapitala u iznosu od 33.900.000 kuna, revalorizacijskih rezervi u iznosu od 1.276.022 kuna, prenesenog gubitka u iznosu od 9.228.569 kuna te gubitka tekuće poslovne godine u iznosu od 9.080.469 kuna.

Dana 08.01.2020. godine Rješenjem broj St Tt-19/8066-2 u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu upisano je smanjenje temeljnog kapitala temeljem Odluke člana Društva od 18. prosinca 2019. godine. Temeljni kapital smanjen je s iznosa od 33.900.000,00 kuna, za iznos od 20.905.000,00 kuna na iznos od 12.995.000,00 kuna.

Smanjenje temeljnog kapitala za iznos od 20.905.000,00 kuna upotrijebljeno je za pokriće prenesenih gubitaka iz 2018. i ranijih godina u ukupnom iznosu od 9.228.569,18 kuna, a preostalo smanjenje temeljnog kapitala u iznosu od 11.676.430,82 kune prenijeto je u rezerve kapitala, u skladu s člankom 465.a Zakona o trgovačkim društvima.

Dana 01. travnja 2020. godine, Skupština društva donijela je Odluku o povećanju temeljnog kapitala s iznosa od 12.995.000,00 kuna za iznos od 12.888.800,00 kuna na iznos od 25.883.800,00 kuna, unosom nekretnina u temeljni kapital.

Odlukom članova Društva od 8. srpnja 2020. godine povećan je temeljni kapital društva, sa iznosa od 25.883.800,00 kuna, za iznos od 8.000.000,00 kuna, uplatom u novcu, na iznos od 33.883.800,00 kuna.

Porast ukupne imovine Društva s iznosa od 37.905.783 kuna na kraju 2019. godine, na iznos od 60.851.701 na kraju rujna 2020. godine, urokovano je prvenstveno povećanjima temeljnog kapitala unosom nekretnina i uplatom u novcu.



**Tablica: Bilanca Društva**

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.09.2020</b>
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>56.471.712</b>	<b>49.559.593</b>	<b>33.272.735</b>	<b>59.894.987</b>
NEMATERIJALNA IMOVINA	-	-	-	4.800
MATERIJALNA IMOVINA	39.522.540	32.610.421	33.272.735	51.890.187
Ulaganja u nekretnine	39.349.385	32.468.597	32.551.497	43.563.051
Predujmovi za materijalnu imovinu	46.060	46.060	412.480	1.011.405
Materijalna imovina u pripremi	-	-	233.541	7.122.145
Ostala materijalna imovina	127.095	95.764	75.217	193.586
DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	16.949.172	16.949.172	-	8.000.000
<b>KRA TKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>430.842</b>	<b>543.258</b>	<b>4.628.295</b>	<b>938.239</b>
POTRAŽIVANJA	326.745	433.202	2.527.259	909.473
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	-	-	2.000.000	19.510
Potraživanja od kupaca	325.201	430.674	519.835	722.873
Potraživanja od države i drugih institucija	1.544	2.528	2.004	165.374
Ostala potraživanja	-	-	5.420	1.716
KRA TKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	-	-	2.000.000	-
NOVAC U BANC I BLAGAJNI	104.097	110.056	101.036	28.766
<b>AKTIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA</b>	<b>6.186</b>	<b>5.553</b>	<b>4.753</b>	<b>18.475</b>
<b>UKUPNO AKTIVA</b>	<b>56.908.740</b>	<b>50.108.404</b>	<b>37.905.783</b>	<b>60.851.701</b>
IZVANBILANČNI ZAPISI	-	186.684	186.684	186.684
<b>PASIVA</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.09.2020</b>
<b>KAPITAL I REZERVE</b>	<b>31.364.031</b>	<b>25.670.439</b>	<b>16.866.984</b>	<b>34.567.520</b>
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	33.900.000	33.900.000	33.900.000	33.883.800
KAPITALNE REZERVE	-	-	-	11.676.620
REVALORIZACIJSKE REZERVE	6.312.547	999.009	1.276.022	1.228.961
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	-8.800.038	-8.848.516	-9.228.569	-9.080.470
DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE	-48.478	-380.054	-9.080.469	-3.141.391
<b>DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>23.486.010</b>	<b>20.177.970</b>	<b>18.616.409</b>	<b>18.616.409</b>
<b>KRA TKOROČNE OBVEZE</b>	<b>2.058.699</b>	<b>4.259.995</b>	<b>2.422.390</b>	<b>7.667.772</b>
Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	6.948	10.186	-	905.030
Obveze za zajmove, i slično poduzetnika unutar grupe	1.850.000	2.450.000	-	980.000
Obveze za zajmove, depozite i slično	-	-	267.849	267.849
Obveze prema bankama i drugim FI	227	1.550.089	1.629.582	811.810
Obveze za predujmove	11.099	9.191	8.243	8.243
Obveze prema dobavljačima	141.147	180.901	460.354	4.644.076
Obveze prema zaposlenicima	-	-	11.000	31.000
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	49.278	59.628	45.020	19.549
Ostale kratkoročne obveze	-	-	342	215
<b>UKUPNO – PASIVA</b>	<b>56.908.740</b>	<b>50.108.404</b>	<b>37.905.783</b>	<b>60.851.701</b>
IZVANBILANČNI ZAPISI	-	186.684	186.684	186.684

Izvor: Financijski izvještaji Društva

## 7.2 Sudski sporovi Društva

### I.

Društvo je tužitelj u tužbi radi stjecanja bez osnove, te radi raskida Ugovora o poslovnoj suradnji temeljem kojeg su trebali biti izvršeni građevinski radovi na rekonstrukciji i izgradnju ugostiteljsko-turističkog objekta položenog na k.č. 2964/11 i 2964/12 k.o. Labin u vlasništvu Društva kao tužitelja u Maljkovićima, Cesta dr. Franje Tuđmana 21201 Labin – na lokaciji Plano poviše Trogira, za što je Društvo tuženiku Dary d.o.o., Čakovec, Tina Ujevića 20, upisano u registar Trgovačkog suda u Varaždinu pod MBS 070036659, OIB 25321510881 (dalje u tekstu: Dary d.o.o.) isplatilo iznos od 225.000,00 eura u tadašnjoj kunskoj protuvrijednosti. Ova pravna stvar je pokrenuta tužbom protiv tuženika Dary d.o.o. u 2015. godini, a trenutno se ova pravna stvar – parnica nalazi u fazi glavne rasprave pod poslovnim brojem P–231/15 pred Trgovačkim sudom u Varaždinu (vrijednost predmeta spora iznosi 1.790.278,05 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja se obračunava za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a tekućom za iznos od 201.220 kn od 18.12.2014., za iznos od 431.809 kn od 16.01.2015., za iznos od 1.157.249,05 kn od 23.01.2015. pa do isplate). Periodi za koje se obračunava zakonska zatezna kamata počinju teći od različitog vremena sukcesivnih plaćanja koje je Društvo obavilo prema Dary d.o.o. S obzirom na zaprimljeni kontradiktorni Nalaz i mišljenje dva građevinska vještaka o količini i vrijednosti izvršenih radova od strane tuženika – Dary d.o.o. prema zaključenom Ugovoru o poslovnoj suradnji između Društva i Dary d.o.o., temeljem kojeg su Ugovora trebali biti izvršeni građevinski radovi na objektu u vlasništvu Društva, od kojih jedan Nalaz i mišljenje vještaka ne ide u prilog Društvu kao tužitelju, Društvo kao tužitelj pokušava oboriti isti tražeći od Trgovačkog suda u Varaždinu da imenuje trećeg neovisnog građevinskog vještaka i da sasluša predloženog svjedoka. Očekuje se Nalaz i mišljenje trećeg imenovanog vještaka po Trgovačkom sudu u Varaždinu i nastavak ovog sudskog postupka.

Sporni posao zaključen u 2015. godini, a protupravno je dio plaćanja obavljen u 2014. godini i prije zaključenja predmetnog Ugovora o poslovnoj suradnji. Cijeli sporni zaključeni i djelomično realizirani posao pokazao se štetnim kratkoročno i dugoročno, odnosno i u smislu umanjenja imovine i u smislu izmakle koristi Društva.

U ovom trenutku nije još moguće dati realnu procjenu ishoda ovog sudskog spora.

### II.

Društvo je kao tužitelj pokrenulo sudski postupak dana 18.11.2019. godine temeljem odredbi čl. 252, 273, 273 a i čl. 430 Zakona o trgovačkim društvima, podnošenjem tužbe Trgovačkom sudu u Varaždinu protiv tuženika – fizičkih osoba (prvotuženice i drugotuženika) koji su bili kao prvotuženica u funkciji člana uprave bivšeg UIAF-a Global Invest d.o.o. koji je tada upravljao kao vanjski upravitelj i s imovinom koja je pripadala i ovdje Društvu kao tužitelju, te drugotuženika koji je bio u funkciji člana nadzornog odbora bivšeg UIAF-a Global Invest d.o.o., sve radi naknade štete koju su ovdje Društvu kao tužitelju zajedno počinili prvotuženica i drugotuženik kao bračni partneri i tuženici u navedenim svojstvima, raspoložuci između ostalog i imovinom ovdje Društva kao tužitelja na način protivan dobrom gospodarenju tom imovinom i protivan pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima. Ovaj

sudski postupak – parnica vodi se pod poslovnim brojem P–255/2019 (vrijednost spora je identična vrijednosti spora iz točke I.) i vezana je uz prethodno obrazloženi sudski postupak – parnicu iz točke I. koja se vodi pod brojem P–231/15 pred Trgovačkim sudom Varaždinu.

S obzirom na nemogućnost naplate od strane društva Dary d.o.o., odnosno činjenicu da spor pod brojem P–231/15 još nije završen, te je i za slučaj povoljnog ili djelomično povoljnog ishoda upitna realizacija odnosno naplata u ovršnom postupku obzirom na provjereno stanje nedostatka imovine Dary d.o.o. koja bi bila blokirana i ovršena u ovršnom postupku, a da je rok zastare tužbenog zahtjeva prema odgovornim fizičkim osobama (prvotuzenicom i drugotuzenikom) pet godina, uprava Društva kao tužitelj je 18.11.2019. godine odlučila pokrenuti i ovaj sudski postupak protiv odgovornih osoba koje su u sporno vrijeme ugovorile posao sa društvom Dary d.o.o. sklapajući Ugovor o poslovnoj suradnji temeljem kojeg su trebali biti izvršeni i plaćeni, građevinski radovi na objektu u vlasništvu Društva kao tužitelja u Maljkovićima – na lokaciji Plano poviše Trogira, s tim da je prvotuzenica bila direktno odgovorna kao član uprave – direktor, a drugotuzenik kao njezin suprug i kao član nadzornog odbora je bio odgovoran kao poticatelj na plaćanje ukupno ugovorenog iznosa od 225.000,00 eura u tadašnjoj kunsnoj protuvrijednosti protivno ugovorenim odredbama, te prije ugovorenog roka obveze plaćanja i prije ugovorenog dokumentiranja i izvršenja radova od strane tuženika Dary d.o.o., sve sukladno ugovornim odredbama i pozitivnim primjenjujućim zakonskim i podzakonskim propisima.

Uz tužbu i uz obrazloženje vjerojatnosti tražbine, opasnosti od otežane naplate radi raspolaganja imovinom te argumentacijom pravozaštitne sposobnosti, Društvo je podnijelo Trgovačkom sudu u Varaždinu prijedlog za donošenje privremene mjere osiguranjem zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina u vlasništvu prvotuzenice i prvotuzenika. Trgovački sud u Varaždinu je svojim rješenjem odbio ovaj prijedlog za donošenje privremene mjere osiguranjem zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina. Društvo je izjavilo žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske na prethodno doneseno rješenje Trgovačkog suda u Varaždinu, koji je svojim rješenjem odbio ovaj prijedlog Društva kao predlagatelja privremene mjere. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je u obrazloženju svojeg odbijajućeg rješenja naveo iste razloge za odbijanje kao što ih je prethodno naveo Trgovački sud u Varaždinu.

U ovom trenutku nije još moguće dati realnu procjenu ishoda ovog sudskog spora.

### **III.**

Protiv Društva nije pokrenut nijedan sudski postupak.

### **IV.**

Društvo kao tužitelja u pravnim stvarima – parničnim postupcima pod točkom I. i II. zastupa zajedničko odvjetničko društvo Irena Pikija i Ines Mošmondor iz Zagreba na temelju izdanih punomoći od strane uprave Društva.



## 8 Metodološki okvir

Metodološki okvir vrednovanja iznesen je kroz tri bitne cjeline (potpoglavlja): upoznavanje računovodstvenih konvencija (MSFI 13) te opis modela procjene vrijednosti (Model procjene temeljem koeficijenata usporedivih poduzeća, Model procjene temeljem neto knjigovodstvene vrijednosti imovine).

### 8.1 MSFI 13

Procjena fer vrijednosti je izrađena uvažavajući odredbe Međunarodnog standarda financijskog izvještavanja 13 – Mjerenje fer vrijednosti.

Fer vrijednost je mjera vrijednosti temeljena na tržištu, a ne mjera specifična za neki subjekt. Također, treba imati na umu da za određenu imovinu ili obveze mogu biti dostupne transakcije ili vidljive informacije na tržištu dok za drugu ne moraju. U oba slučaja cilj je procijeniti vrijednost po kojoj su tržišni sudionici na datum mjerenja spremni prodati imovinu, odnosno preneti obvezu. Kad cijena identične stavke nije vidljiva, subjekt mjeri fer vrijednost koristeći neki drugi koncept vrednovanja u kojemu se u najvećoj mogućoj mjeri koriste relevantni vidljivi ulazni podaci, a u najmanjoj mjeri ulazni podaci koji nisu vidljivi.

Najbolji dokaz fer vrijednosti je kotirana cijena na aktivnom tržištu. Ako tržište za financijski instrument nije aktivno, subjekt utvrđuje fer vrijednost primjenom tehnika procjene. Cilj korištenja tehnika procjene je utvrditi koje cijene bi bile na datum procjene između informiranih i nepovezanih strana voljnih obaviti transakciju u uobičajenim uvjetima poslovanja. Tehnike procjene koriste nedavne tržišne transakcije između nepovezanih strana koje su voljne obaviti transakciju, ako je izvedivo, usporedbe s trenutnom fer vrijednošću drugih instrumenata koji su u svojoj biti slični, analizu diskontiranog novčanog toka i opcijske modele procjene. Ako se neka tehnika procjene uobičajeno koristi među sudionicima tržišta u određivanju cijene instrumenata i očito je da procjena daje pouzdane procjene cijene ostvarene u nedavnim tržišnim transakcijama, subjekt će koristiti tu tehniku. Izabrana tehnika maksimizira korist ulaznih podataka s tržišta i minimizira učinak podataka specifičnih za subjekt. Također, ona uključuje sve čimbenike koje bi sudionici tržišta razmatrali u određivanju cijene i konzistentna je s prihvaćenom ekonomskom metodologijom vrednovanja financijskih instrumenata. Povremeno, subjekt prilagođava tehnike procjene i testira njihovu vjerodostojnost koristeći cijene iz bilo koje tekuće tržišne transakcije istog instrumenta (npr. bez modificiranja) ili na temelju bilo koje informacije dostupne s tržišta.

Definicija fer vrijednosti se temelji na pretpostavci da subjekt posluje po principu neograničenog vremena poslovanja te nema namjeru ili potrebu likvidirati, značajno ograničiti obujam svog poslovanja ili ući u transakciju prema nepovoljnim uvjetima. Fer vrijednost, stoga, nije iznos koji bi subjekt primio ili platio unutar nametnute transakcije, neželjene likvidacije ili rasprodaje robe radi plaćanja dugova.

Stoga, tehnika procjene (a) obuhvaća sve faktore koje bi sudionici na tržištu razmatrali prilikom određivanja cijene i (b) u skladu je s prihvaćenim ekonomskim metodologijama za utvrđivanje cijena financijskih instrumenata. Subjekt periodički testira točnost tehnika i testira ih na valjanost upotrebom cijena bilo koje od vidljivih trenutnih tržišnih transakcija istog instrumenta (tj. bez promjene ili preformuliranja) ili na osnovi raspoloživih vidljivih tržišnih

podataka. Subjekt uzima podatke s istog tržišta na kojem je instrument nastao ili na kojem je kupljen. Najbolji pokazatelj fer vrijednosti financijskog instrumenta kod početnog priznavanja je cijena transakcije (tj. fer vrijednost plaćene ili primljene naknade) osim ako se fer vrijednost tog instrumenta ne dokazuje usporedbom s drugim trenutnim vidljivim tržišnim transakcijama istog instrumenta (tj. bez promjene ili preformuliranja) ili se temelji na tehničari procjene čije varijable uključuju isključivo vidljive tržišne podatke.

## 8.2 Model procjene temeljem koeficijenata usporedivih poduzeća

Peer grupa, odnosno metoda procjene prema peer grupi, predstavlja grupu usporedivih kompanija, odnosno procjenu vrijednosti prema vrijednosti grupe usporedivih kompanija. Kompanije se mogu odabrati u grupu prema višestrukim kriterijima – djelatnost, geografsko područje na kojemu posluju, veličina i tome slično. Temeljem tako odabrane grupe usporedivih kompanija, vrši se uvid u odnose vrijednosti kompanija prema pojedinim računovodstvenim kategorijama (knjigovodstvena vrijednost kapitala, neto dobit, EBITDA i slično) te se izračunava prosječne pokazatelje za grupu. Primjenom tako izračunatih multiplikatora na podatke za kompaniju čija se vrijednost procjenjuje dolazi se do procjene vrijednosti temeljem grupe usporedivih kompanija, peer grupe.

Tehnike vrednovanja unutar tržišnog pristupa temelje se na konceptu usporedivosti pretpostavljajući pri tome da se vrijednost neke imovine (poslovne linije, poduzeća i sl.) može izmjeriti uspoređujući sa sličnom imovinom za koju postoji cijena na aktivnom tržištu. Stoga, za potrebe vrednovanja, subjekt može uzeti u obzir vrijednost sličnih poduzeća. Dva su glavna izvora informacija o cijenama usporedivih poduzeća:

- a) kotirane cijene na uređenim tržištima (primjerice Zagrebačka burza, Euronext, Frankfurt Stock Exchange i sl.)
- b) vidljivi ulazni podaci iz transakcija spajanja i preuzimanja (M&A aktivnost).

Procjena vrijednosti temeljem koeficijenata peer grupe usporedivih poduzeća izvodi se iz kotiranih cijena na uređenim tržištima. Kada takvi podaci postoje, moguće je procijeniti vrijednost instrumenta predmetom procjene iz koeficijenata izvedenih iz cijene po kojoj se trguje na tim tržištima.

Pri tome je bitno napomenuti kako se prilikom korištenja koeficijenta temeljem cijena s uređenih tržišta, procjenjuje nekontrolirajući udio obzirom izvedeni koeficijenti najčešće reflektiraju vrijednost usporedive imovine ne uvažavajući vrijednost kontrole. Međutim predmetno ne znači da je u slučaju procjene kontrolirajućeg udjela potrebno na tako izračunatu vrijednost primijeniti premiju za kontrolni udio obzirom ista, kako je ranije izneseno, ovisi o čitavom nizu različitih čimbenika.

Postupak procjene najčešće se sastoji od sljedećih koraka:

- 1) Identifikacija usporedivih poduzeća,
- 2) Odabir mjera uspješnosti koje su u najvećoj mjeri relevantne za ocjenjivanje vrijednosti poduzeća (odnosno ona mjera koju bi tržišni subjekti razmatrali),

3) Primjena primjerenih koeficijenata kapitalizacije na relevantne financijske pokazatelje poduzeća predmetom procjene kako bi se došlo do indikativne vrijednosti vlasničke glavnice (eng. equity value) ili vrijednosti poduzeća (eng. enterprise value),

4) Kada je primjenjivo, upotreba odgovarajućih prilagodbi kako bi se osigurala usporedivost s instrumentom koji ne kotira na aktivnom tržištu (primjerice diskont za nelikvidnost).

Prilikom korištenja koeficijenata tržišne kapitalizacije, cilj je identificirati poduzeća koja su usporediva s poduzećem predmetom procjene u pogledu kapaciteta generiranja novčanih tokova, očekivanog rasta, te neizvjesnosti povezane s iznosom i vremenskim horizontom ostvarivanja tih novčanih tokova kako bi se ograničile prilagodbe na odabrane koeficijente. U većini slučajeva, usporedivim se smatraju ona poduzeća koja su slična u pogledu poslovne aktivnosti, tržištima na kojima posluju, veličini i geografskom području. Ovakva definicija se temelji na pretpostavci da poduzeća iz istog sektora imaju sličan rizik, stopu rasta i profil novčanih tokova. Što je odnos između karakteristika usporedivih poduzeća bliži to je manje prilagodba potrebno primijeniti na koeficijente kako bi se došlo do pravične vrijednosti.

### **8.3 Model procjene temeljem neto knjigovodstvene vrijednosti imovine**

Temelj procjene neto knjigovodstvene vrijednosti imovine je bilanca poduzeća. Dugovi u bilanci iskazani su blizu nominalne vrijednosti njihova ostatka. Vlasnička glavnica određena je veličinom osnivačkih uloga i dodatnih uplata vlasnika te veličinom periodičnih financijskih rezultata poduzeća. Knjigovodstvena vrijednost tako predstavlja vrijednost imovine poduzeća, koja je determinirana kao razlika ukupne knjigovodstvene vrijednosti imovine (aktive) i knjigovodstvene vrijednosti ukupnih obveza poduzeća.



## 9 Izračun fer vrijednosti

Procjena vrijednosti Društva izvršena je primjenom kombinirane metode koja uključuje metodu procjene temeljem koeficijenata usporedivih poduzeća te metodu procjene temeljem neto vrijednosti imovine.

Fer vrijednost nekretnina Društva izračunata je podjelom u dvije skupine. Prva skupina odnosi se na nekretnine od kojih Društvo ostvaruje prihode od najma, koje su procijenjene usporednom metodom primjenom EV/Sales i EV/EBITDA multiplikatora za REIT Industrial & Office i REIT Retail sektore na području Europe, obzirom na vrstu nekretnina. Druga skupina nekretnina odnosi se na nekretnine od kojih Društvo ne ostvaruje prihode od najma, za koje je Procjenitelj koristio izračune neovisnih procjenitelja nekretnina temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Primjenom metode procjene prema peer grupi potrebno je identificirati usporediva poduzeća te odabrati mjere uspješnosti koje su u najvećoj mjeri relevantne za ocjenjivanje vrijednosti. Nakon identifikacije usporedivih poduzeća i odabira mjera uspješnosti, potrebno je primijeniti primjerene koeficijente kapitalizacije na relevantne financijske pokazatelje poduzeća predmetom procjene kako bi se došlo do indikativne vrijednosti vlasničke glavnice (eng. equity value) ili vrijednosti poduzeća (eng. enterprise value). Kao završni korak provodi se upotreba odgovarajućih prilagodbi kako bi se osigurala usporedivost s instrumentom koji ne kotira na aktivnom tržištu.

Odabir najrelevantnijih pokazatelja poslovanja ovisi primarno o poslovnoj aktivnosti, imovini poduzeća i strukturi kapitala u odnosu na usporediva poduzeća. Drugim riječima, ključno je prvotni fokus usmjeriti na identificiranje onih koeficijenata koji su najrelevantniji za procjenu.

Koeficijenti se mogu podijeliti u dvije osnovne skupine:

- 1) koeficijenti za vlasnike glavnice (eng. equity value multiples), i
- 2) koeficijenti za vlasnike glavnice i držatelje duga (eng. enterprise value multiples).

Analizom pojedinih koeficijenata koje tržišni subjekti uobičajeno koriste prilikom vrednovanja, Procjenitelj zaključuje kako koeficijenti tržišne kapitalizacije EV/Sales (eng. enterprise value to sales ratio) te EV/EBITDA (eng. enterprise value to Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization ratio) najbolje reprezentiraju uzorak te su najrelevantniji za procjenu.

Nakon odabira relevantnih koeficijenata, Procjenitelj se koristi srednjim vrijednostima (medijan) tržišne kapitalizacije usporedivih poduzeća prilikom izračuna indikativne vrijednosti nekretnina prve skupine. Konačno, primjenom primjerenih koeficijenata kapitalizacije dolazi se do indikativne vrijednosti nekretnina Društva od kojih Društvo ostvaruje prihode od najma.

**Tablica:** Izračun koeficijenta kapitalizacije usporedivih društava

Skupina	Izračun	EV/Sales	EV/EBITDA
REIT Industrial & Office, Europe	MEDIJAN	13,92	17,43
REIT Retail, Europe	MEDIJAN	11,33	18,39

Izvor: Bloomberg professional

Za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina, Procjenitelj se koristio pokazateljima Prihoda i EBITDA-e uz pretpostavku dovršetka investicije u nekretninu br. 10. koja se odnosi na trgovački centar u Čakovcu. Dugoročni Ugovori o najmu između Društva i zajmoprimaca već su potpisani i dani su na uvid Procjenitelju.

**Tablica:** Izračun fer vrijednosti skupine nekretnina u najmu

	REIT I&O	REIT Retail	UKUPNO
EV/Sales	13,92	11,33	
Industrial & Office Prihodi	1.693.280	-	
Retail Prihodi	-	4.613.154	
<b>Fer vrijednost nekretnina</b>	<b>23.570.458</b>	<b>52.267.030</b>	<b>75.837.488</b>

	REIT I&O	REIT Retail	UKUPNO
EV/EBITDA	17,43	18,39	
Industrial & Office EBITDA	1.217.000	-	
Retail EBITDA	-	3.315.581	
<b>Fer vrijednost nekretnina</b>	<b>21.212.307</b>	<b>60.973.535</b>	<b>82.185.842</b>

Fer vrijednost nekretnina	Iznos
Fer vrijednost nekretnina EV/Sales	75.837.488
Fer vrijednost nekretnina EV/EBITDA	82.185.842
<b>Prosječna vrijednost</b>	<b>79.011.665</b>

Izvor: Procjenitelj

Druga skupina nekretnina odnosi se na nekretnine od kojih Društvo ne ostvaruje prihode od najma. U nastavku se nalazi prikaz izračuna neovisnih procjenitelja nekretnina temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Ukupna procijenjena vrijednost zemljišta u vlasništvu društva Samoborske vile d.o.o. iznosi 8.835.447 kuna, dok vlasnički udio društva Global rent d.o.o. u kapitalu društva Samoborske vile d.o.o. iznosi 94,07%.

**Tablica:** Prikaz izračuna vrijednosti nekretnina koje nisu u najmu

Redni br.	Nekretnina	Vrijednost
2	Poslovni prostor, Metković, Ulica Stjepana Radića 10	874.366
5	Poslovni prostor, Osijek, Šamačka ulica 1	2.257.200
8	Malkovići, Labin, Splitsko dalmatinska županija	1.200.800
9	Zemljište Samobor (građevinsko-poljoprivredno-šuma)	8.311.505
<b>UKUPNO</b>		<b>12.643.871</b>

Izvor: Društvo

Društvo planira povećanje temeljnog kapitala, unosom nekretnina u temeljni kapital. Predmetne nekretnine kojima se planira povećanje temeljnog kapitala Društva odnose se na nekretnine navedene u poglavlju 6. „Pregled nekretnina za povećanje temeljnog kapitala“. Procijenjena tržišna vrijednost građevinskog zemljišta u Zagrebu iznosi 3.610.677 kuna, dok procijenjena tržišna vrijednost poslovnog objekta u Sesevskom Kraljevcu iznosi 961.982 kune. Ukupna tržišna vrijednost nekretnina kojima se planira povećati temeljni kapital iznosi 4.572.659 kuna.

Procjenitelj je pri izračunu fer vrijednosti neto vrijednosti imovine kao početnu točku koristio knjigovodstvenu vrijednost imovine i obveza iz bilance Društva na dan 30. rujna 2020. godine. Prilagodba imovine i obveza temeljem prethodnog izračuna fer tržišne vrijednosti nekretnina te planirane dokapitalizacije, prikazana je u nastavku.

**Tablica:** Prikaz prilagodbe imovine i obveza Društva

<b>AKTIVA</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>Procjena</b>	<b>Povećanje TK</b>	<b>Finalno</b>
<b>DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>59.894.987</b>	<b>92.336.114</b>		<b>96.908.773</b>
NEMATERIJALNA IMOVINA	4.800	4.800		4.800
MATERIJALNA IMOVINA	51.890.187	92.331.314		96.903.973
Ulaganja u nekretnine	43.563.051	91.655.536	4.572.659	96.228.195
Predumovi za materijalnu imovinu	1.011.405	482.192		482.192
Materijalna imovina u pripremi	7.122.145	-		-
Ostala materijalna imovina	193.586	193.586		193.586
DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	8.000.000	-		-
<b>KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>938.239</b>	<b>938.239</b>		<b>2.081.404</b>
POTRAŽIVANJA	909.473	909.473		2.052.638
Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	19.510	19.510		19.510
Potraživanja od kupaca	722.873	722.873		722.873
Potraživanja od države i drugih institucija	165.374	165.374	1.143.165	1.308.539
Ostala potraživanja	1.716	1.716		1.716
KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	-	-		-
NOVAC U BANC I BLAGAJNI	28.766	28.766		28.766
<b>AKTIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA</b>	<b>18.475</b>	<b>18.475</b>		<b>18.475</b>
<b>UKUPNO AKTIVA</b>	<b>60.851.701</b>	<b>93.292.828</b>		<b>99.008.652</b>
IZVANBILANČNI ZAPISI	186.684	186.684		186.684



OBVEZE	30.09.2020	Procjena	Povećanje TK	Finalno
<b>DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>18.616.409</b>	<b>18.616.409</b>		<b>18.616.409</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>7.667.772</b>	<b>7.667.772</b>		<b>8.810.937</b>
Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	905.030	905.030		905.030
Obveze za zajmove, i slično poduzetnika unutar grupe	980.000	980.000		980.000
Obveze za zajmove, depozite i slično	267.849	267.849		267.849
Obveze prema bankama i drugim FI	811.810	811.810		811.810
Obveze za predujmove	8.243	8.243		8.243
Obveze prema dobavljačima	4.644.076	4.644.076	1.143.165	5.787.241
Obveze prema zaposlenicima	31.000	31.000		31.000
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	19.549	19.549		19.549
Ostale kratkoročne obveze	215	215		215
<b>UKUPNO – OBVEZE</b>	<b>26.284.181</b>	<b>26.284.181</b>		<b>27.427.346</b>

Izvor: Procjenitelj

Obzirom je ova procjena fer vrijednosti izrađena temeljem tržišnih inputa, Procjenitelj je stava kako je potrebno konačnu fer vrijednost diskontirati uslijed niske razine likvidnosti vlasničkih udjela u Društvu. Budući da je jasan trend pada diskonta za nelikvidnost kroz vrijeme, Procjenitelj se prilikom definiranja konačne fer vrijednosti dionice koristio najnovijom dostupnom inozemnom studijom o visini diskonta za nelikvidnost.

**Tablica:** Studije o diskontu za nelikvidnost

Examined period	Author of Study	Number of transactions	Average discount
1966-69	SEC Institutional Investors	398	25,80%
1968-70	Milton Gelman	89	33,00%
1968-72	Robert Trout	60	33,50%
1968-72	Robert Maroney	148	35,60%
1969-73	Michael Maher	33	35,40%
1978-82	Standard Research Consaltants	28	45,00%
1981-88	Wiliam Silber	69	33,80%
1979-92	FMV Opinions Inc.	>100	23,00%
1980-96	Management Planning, Inc.	53	27,10%
1991-95	Bruce Johnson	70	20,00%
1996-97	Columbia Financial Advisors	23	21,00%
1997-98	Columbia Financial Advisors	15	13,00%
2005-2010	Stout Risius Ross	98	10,90%

Izvor: Shannon P. Pratt, "Cost of Capital"

**Tablica:** Izračun fer vrijednosti temeljem neto knjigovodstvene vrijednosti imovine

<b>STAVKA</b>	<b>IZNOS</b>
IMOVINA	99.008.652
OBVEZE	27.427.346
IZNOS ZA ZAVRŠETAK INVESTICIJE TC ČAKOVEC	7.092.355
NETO VRIJEDNOST IMOVINE (KAPITAL I REZERVE)	64.488.951
<b>Diskont za nelikvidnost</b>	<b>10,90%</b>
<b>Fer vrijednost vlasničke glavnice</b>	<b>57.459.655</b>

Izvor: Procjenitelj

Uzimajući u obzir sve prethodno navedene pretpostavke, procijenjena fer vrijednosti temeljem metode neto knjigovodstvene vrijednosti imovine iznosi **57.459.655 kn.**

Ovaj izvještaj ne može se citirati u cijelosti ili djelomično u bilo kojem drugom dokumentu, davati trećima, kopirati, umnožavati bez izričite pismene suglasnosti Procjenitelja.

S poštovanjem,


Ivica Putica  
Predsjednik Uprave  
Agram brokeri d.d.

**BDO**

BDO Savjetovanje d.o.o  
Zagreb, J. F. Kennedy 6/b

  
Hrvoje Stipić  
CEO & Partner  
BDO Savjetovanje d.o.o.