Naručitelj :	*Stečajna masa iza* ***GP&Partners-industrija škroba*** *d.d.* ***u stečaju*** *OIB :* ***25112293628***
Naziv građevine/nekretnine :	*Poslovni prostori br.2 i br.4* *na adresi Beli Manastir, Ulica Mirka Markovića br.3* *Suvlasnički dijelovi E-2 i E-4* *z.o. Beli Manastir, zk.ul.1406, k.č.br.867/1, k.o. Branjin Vrh*
Lokacija građevine/nekretnine :	*HR - 31300 Beli Manastir , ulica Mirka Markovića br.3* *kč.br.* ***867 / 1*** *; zk.ul.* ***1406*** *, k. o. Branjin Vrh*
Svrha elaborata :	***ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI*** ***N E K R E T N I N A***
Oznaka /broj elaborata :	***001 / 06 / 2021***
Mjesto i vrijeme :	*Osijek, lipanj 2021. god*

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina :	***Majnarić Anton*** *, dipl.inž.građ.*
Broj : 4 - Su - 625 / 2020 - 3	
Suradnik:	

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ANTON MAJNARIĆ
dipl. ing. građ.
Vj. I Meštrovića 1c
OSIJEK

SAŽETAK PROCJENE

Broj elaborata			**001 / 06 / 2021**
Datum očevida		31.05.	2021. god.
Datum kakvoće		04.06.	2021. god.
Datum vrednovanja		04.06.	2021. god.
Adresa nekretnine	Županija		OBŽ
	Grad i poštanski broj		HR - 31300 Beli Manastir , ulica Mirka Markovića br.3
	Naziv ulica i k.b.		
	Gradska četvrt		
Procjenjena vrijednost nekretine P2 iznosi :		**38,070**	**€**
Procjenjena vrijednost nekretine P4 iznosi :		**64,759**	**€**
Procjenjena ukupna vrijednost predmetne nekretine iznosi :		**102,829.00**	**€**
Vrijednost za potrebe osiguranja :			**€**

Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:	U V J E R E N J E Da su građevine evidentirana u katastarskom operatu K.o. BRANJIN VRH (Mbr.300071) na k.č. br. 867/1, u postupku komasacije 1967. godine i u postupku tehničke reambulacije 2007. godine. KLASA: 935-08/21-02/129 ; URBROJ: 541-25-03/5-21-2 ; BELI MANASTIR, 14.06.2021							
	dozvole:		1968 g	LOK	GD	+	UPD		RIS
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	Postojeće stanje na terenu odgovara, usklađeno je upisu u gruntovnicu i katastarski operat.							
	Utvrđeno stanje nekretnine i okoliša	Onečišćenja nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje							
		Nisu uočeni vanjski izvori buke							
		Nekretnina je izvan funkcije.							
ZK (KPU)	Općinski sud								Beli Manastir
	Katastarska općina								Branjin Vrh
	Katastarska čestica	**867 / 1**							
	Zk uložak / poduložak	**1406**							-
	Površina zemljišta (m2)								19,943
Vrsta nekretnine		Poslovni prostori br.2 i br.4 na adresi Beli Manastir, Ulica Mirka Markovića br.3 Suvlasnički dijelovi E-2 i E-4 z.o. Beli Manastir, zk.ul.1406, k.č.br.867/1, k.o. Branjin Vrh							
Klasifikacija nekretnine		**2**	-						
Kategorija lokacije / tip lokacije		**II**	**C**				**EC**		**-**
Godina gradnje / rekonstrukcije					1930	1930			
Indeska razvijenosti mjesta	Osijek	%	**33**						
Površina građevina	bruto(m2)								4,424
	netto(m2)								3,686
Cijena/ m2 objekta									27.89
Cijena/ m2 zemljišta									5.16
Metoda procjene tržne vrijednosti		POREDBENA, TROŠKOVNA METODA							
Procjenitelj	Naziv tvrtke:								TEHNIČKO EKONOMSKI BIRO doo Osijek
	Procjenu izvršili:								Anton Majnarić, dipl.ing.građ.

Napomena:
Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnine
Podatci o vlasništvu preuzeti su u dobroj vjeri od vlasnika i javno dostupnim podatcima
Predgled nekretnine je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

SADRŽAJ:

1. OPĆENITO
2. IDENTIFIKACIJA
2.1. Makrolokacija
2.2. Mikrolokacija i planska dokumentacija
2.3. Predmet procjene

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Priključci
4.2. Nekretnina
4.3. Vanjsko uređenje

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Metode procjene nekretnina - odabir metode procjene
5.2. Poredbena metoda - cijene zemljišta, izračun
5.3. Vrijednost građevine na parceli
5.4. Prihodovna metoda

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

1. OPĆENITO

Nekretnina:	*Poslovni prostori br.2 i br.4* *na adresi Beli Manastir, Ulica Mirka Markovića br.3* *Suvlasnički dijelovi E-2 i E-4* *z.o. Beli Manastir, zk.ul.1406, k.č.br.867/1, k.o. Branjin Vrh*
Lokacija:	*HR - 31300 Beli Manastir , ulica Mirka Markovića br.3*
	kč.br. 867 / 1 ; zk.ul. 1406 , k.o. Branjin Vrh
Naručitelj:	*Stečajna masa iza GP&Partners-industrija škroba d.d. u stečaju*

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida:	*31.05.*	*2021. god.*
Datum kakvoće:	*04.06.*	*2021. god.*
Datum vrednovanja:	*04.06.*	*2021. god.*

Svrha procjene

Za potrebe Naručitelja zatraženo je očitovanje o vrijednosti nekretnine u s ciljem utvrđivanja njezine tržišne vrijednosti.
Nekretnina koja je predmet procjene upisna je u Zemljišne knjige Općinskog suda Osijek, Zemljišnoknjižni odjel Beli Manastir, i to zk.ul. br.1406, etaže E-2 i E-4.
Nekretninu u naravi čine dva poslovna prostora koji se nalaze u slobodnostojećim objektima od kojih je jedan katnosti prizemlja i kata površine 1.555,50 m2; te drugi katnosti prizemlja koji je u naravi hala površine 2.130,85 m2, izgrađene početkom 1930. godine. Oba poslovna prostora su rađena istim materijalima te tehnikama građenja. Oba poslovna prostora su devastirana i nisu u funkciji namjene.
Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim nekretninama, kao niti eventualni neupisani tereti.

Primjena propisa, literature i opće pretpostavke

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom, te izvorom podataka, i to osobito :

PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards (EVS 2016)
-Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07,152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 2/07)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
-Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)

-Posebni ZAKONI, PRAVILNICI I UREDBE, kojima je dozvoljena uporaba i korištenje po: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a sve temeljem odabrane metode ili više metoda korištenih u predmetnom elaboratu o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine/a.

LITERATURA

- 1. Uhlir, Majčica , Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (2016)
- 2. Hanžek Z., Pokazatelji troškova građenja – 2014 (I kvartal 2014. godine), HKA, Zagreb
- 3. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. godine), HDSV, Zagreb
- 4. Žarko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina (studeni 2004. godine), HGK, Zagreb

IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu)

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina, eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2015 - 2019god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učešće radova)

- 3. DZS Zagreb - etalonska vrijednost izgradnje, te tablica strukture radova izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).

- 4. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 5. Pravilnik - dodaci, tablice i preporučene vrijednosti

OPĆE PRETPOSTAVKE

a) Opće pretpostavke
• Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
• Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
• Vrijednost imovine je ocjenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
• Pretpostavlja se da je zemljište u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i važećim propisima iz područja zaštite okoliša, osim ako iz izvješća ne proizlazi drugačije
• U uobičajenom zadatku procjenitelj ne mora imati saznanja o pravnim, stručnim i znanstvenim spoznajama u vezi s opasnim i otrovnim tvarima ili drugim čimbenicima u okolišu koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine
• Pretpostavlja se da zemljište ne sadrži nikakve štetne materije i/Ili materijale. Procjenitelj nije kvalificiran za otkrivanje takvih materijala koji su možebitno skriveni pod zemljom
• Naručitelj jamči da su podaci i informacije koje je predao procjenitelju, točni i potpuni. Procjenitelj vrijednosti ih je provjerio u skladu s mogućnostima i upotrijebio u dobroj vjeri kao točne i potpune
• Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
• Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

b) Posebne pretpostavke i ograničenja
• Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
• Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
• Procjembeni elaborat nije pravni dokument kojeg bi naručitelj odnosno vlasnik nekretnine morali u tom smislu obavezno prihvatiti.
• Dokumentacija prava vlasništva i posjeda se ne ocjenjuje ovim elaboratom što su klijenti, odnosno naručitelj dužni poštivati.
• Podaci u procjembenom elaboratu su izračunati uz pomoć MS Exel. Odstupanja u izračunu su moguća pri uporabi nekog drugog alata za pomoć u računanju
• Ovaj procjembeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora sa naručiteljem, prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjembeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
• Vrijede samo izvorno potpisani procjembeni elaborati i izvodi iz istih.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi elementi.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak:	*e- izvadak Općinski Sud Beli Manastir*	
Katastarska općina:	*Branjin Vrh*	
Uložak broj:	*1406*	
Čestica:	*1 parcela*	***867 / 1***
Opis nekretnina:	*POSLOVNI PROSTOR* ***br. 2*** *u prizemlju označen plavom bojom u diobnom planu i I KAT - pp 2/1 - pp 2/8 ; POSLOVNI PROSTOR* ***br. 4*** *u prizemlju označen plavom bojom u diobnom planu - pp 4/1*	
Površina (m2) :	*m2 19,943*	***(gospodarska-poslovna - "K")*** *19,943 m2)*
Vlasnik:	*Stečajna masa iza GP&Partners-industrija škroba d.d. u stečaju, Osijek, Vijenac Paje Kolarića 9 ; OIB : 25112293628*	***1/1*** *dijela*
Teret :	*Sukladno zapisima, dok ostalih ograničenja i uvjeta na dana vrednovanja, a sve temeljem javno dostupne, priležeće dokumentacije.*	
Legalnost :	*U V J E R E NJ E* *Da su građevine evidentirana u katastarskom operatu K.o. BRANJIN VRH (Mbr.300071) na k.č. br. 867/1, u postupku komasacije 1967. godine i u postupku tehničke reambulacije 2007. godine. KLASA: 935-08/21-02/129 ; URBROJ: 541-25-03/5-21-2 ; BELI MANASTIR, 14.06.2021*	

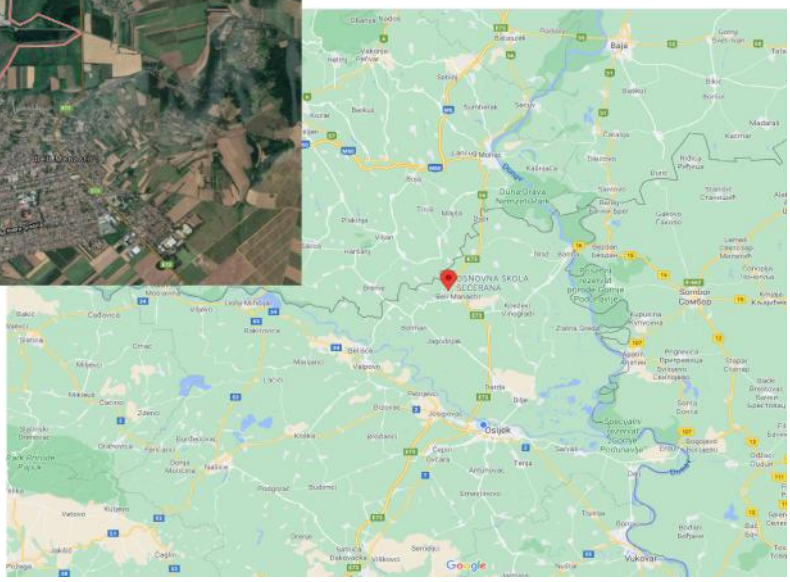
Napomena :

Današnje stanje po DKP-u

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Približno mjerilo ispisa 1: 5000
Izvorno mjerilo plana 1:2000

2.1. LOKACIJA

Makrolokacija:



Izvodi iz drugih publikacija - NBH - sektor nekretnina :

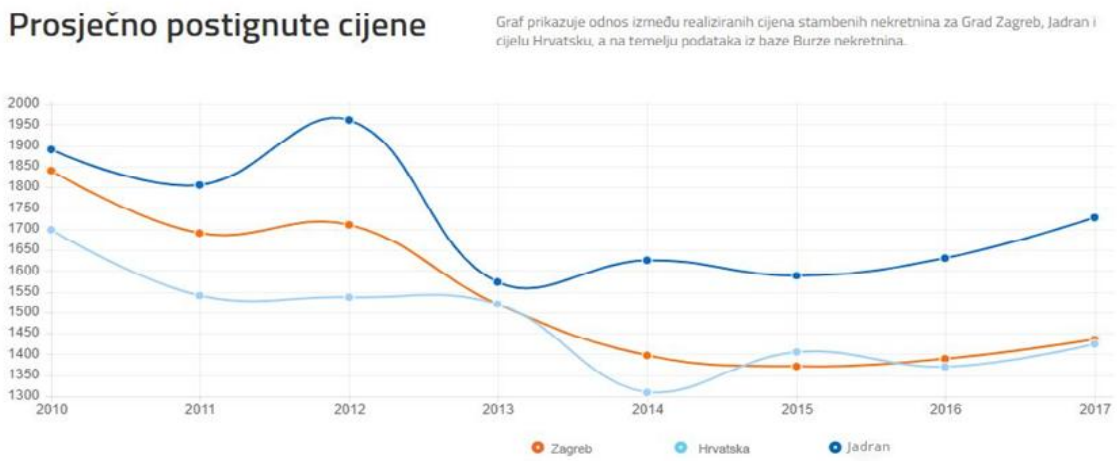
Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

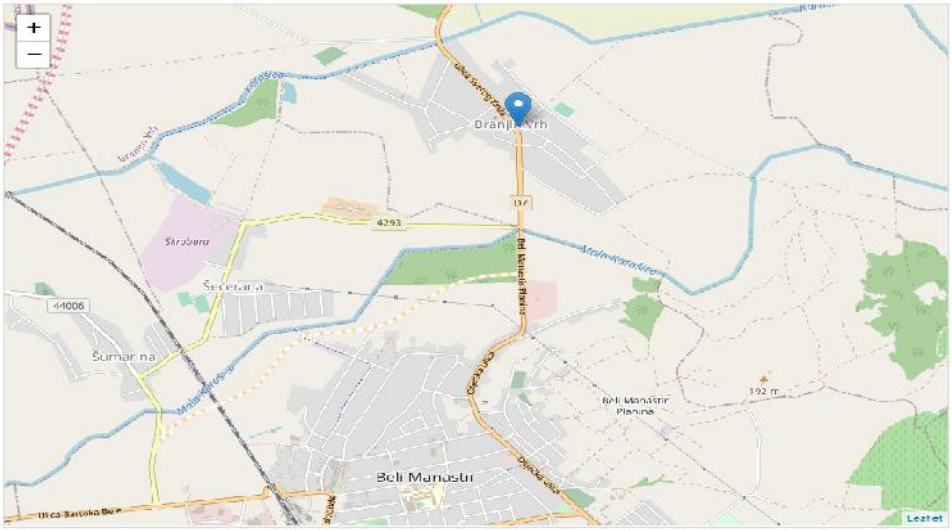
Kretanje po uzlaznoj lijini u 2016/17. dobio nešto na zamahu. Neznatno povećanje BDP u 2015. označilo je kraj jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u.
Oporavak se u 2016. ubrzao po procijenjenoj stopi od 2,8 %. Povoljni utjecaji koji su pridonosili oporavku posljednje dvije godine postupno slabe, no zamjenjuju ih povoljne nove okolnosti zbog kojih se u 2017.
predviđa relativno snažan rast BDP-a od 3,1 % odnosno 2,5 % u 2018. Ekonomski oporavak pridonosi smanjenju domaćeg i vanjskog duga, no ranjivosti su još prisutne. Dug privatnog sektora i dalje se smanjuje, a u 2016. počeo se smanjivati i udio duga opće države. Općenito stabilan financijski sektor temelj je kontinuirane makrofinancijske stabilnosti. No ranjivosti još postoje, osobito u pogledu visokih razina duga denominiranog u stranoj valuti. Smanjuje se dug privatnog sektora, iako je i dalje visok, osobito u korporativnom sektoru, i znatno izložen valutnom riziku. Dug korporativnog sektora i dalje je visok i koncentriran je u nekoliko sektora te svega nekoliko poduzeća. Propisana konverzija kredita kućanstava u švicarskim francima u eure pridonijela je smanjenju zaduženosti kućanstava u 2016., no financijskom je sektoru uzrokovala znatne gubitke. Očekuje se da će oporavku pridonijeti financijski sektor, koji je i dalje izložen neizravnom kreditnom riziku. Unatoč gubitcima uzrokovanima konverzijom kredita u švicarskim francima, financijski sektor i dalje je dobro kapitaliziran te je tijekom 2016. ponovno postao profitabilan. Očekuje se da će potražnja za kreditima biti potaknuta boljim ekonomskim uvjetima i niskim kamatnim stopama.

Stopa nezaposlenosti brzo se smanjuje zahvaljujući umjerenom otvaranju novih radnih mjesta, ali i smanjenju radne snage. Međutim, više od polovine tog smanjenja posljedica je smanjenja radne snage, dok se većina novootvorenih radnih mjesta temelji na ugovorima na određeno vrijeme. Nezaposlenost mladih i dugotrajna nezaposlenost i dalje su na visokoj razini

Očekivana povoljnija kretanja na tržištu rada i rast raspoloživog dohotka zbog poreznih reforma s početka 2017. godine, u idućem bi razdoblju mogli pozitivno utjecati na agregatne pokazatelje financijske dostupnosti stambenih nekretnina. Ipak, trenutačno se ne očekuje znatan rast cijena stambenih nekretnina koji bi u dugom roku stvorio neravnoteže na tržištu. Mogući rizici proizlaze iz neizvjesnosti vezane uz utjecaj uvođenja poreza na nekretnine početkom sljedeće godine te iz Nacrtom zakona o komunalnom gospodarstvu predviđenog uvođenja građevinske rente i doprinosa za građenje komunalne infrastrukture,što će biti dodatni trošak pri gradnji. S uvođenjem navedenih izmjena možemo očekivati rast poreznog opterećenja i negativan utjecaj na oporavak tržišta nekretnina.Rizici su prisutni i na komercijalnom segmentu tržišta nekretnina.



Mikrolokacija i osvrt na prostorno plansku dokumentaciju

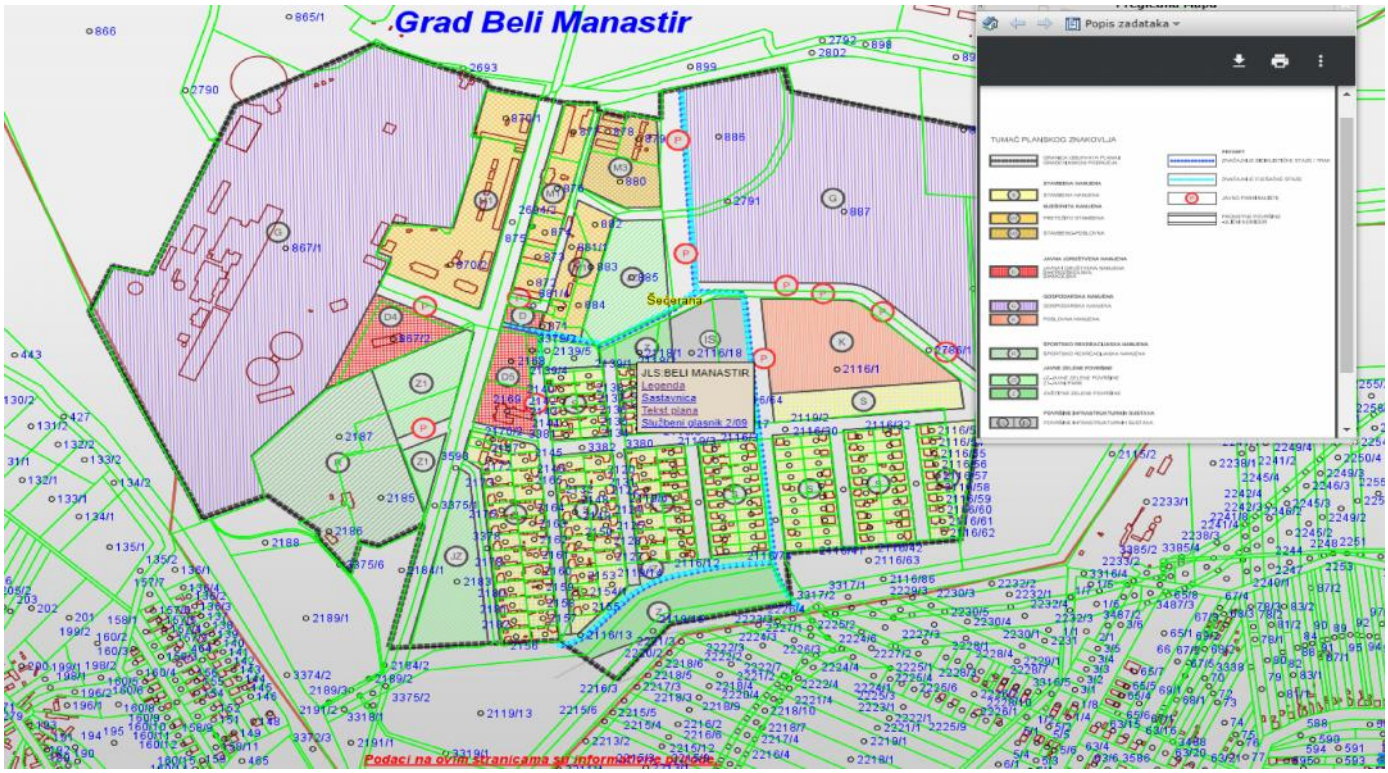


Procjenjivana nekretnina - POSLOVNI PROSTOR :

Nekretninu u naravi čine dva poslovna prostora koji se nalaze u slobodnostojećim objektima od kojih je jedan katnosti P+1 površine 1.555,50 m2; te drugi katnosti Pr koji je u naravi hala površine 2.130,85 m2, izgrađene početkom 1930. godine. Oba poslovna prostora su rađena istim materijalima te tehnikama građenja. Oba poslovna prostora su devastirana i nisu u funkciji namjene.
Porušeno je sve osim vanjskih zidova.
Poslovni prostori nalaze se na parceli gdje se ukupno nalazi 42 posebna dijela, u gospodarskoj zoni u sklopu naselja Šećerana, cca. 2,5 km sjeverno od užeg centra grada Belog Manastira, unutar bivšeg postrojenja šećerane. Oba poslovna prostora su devastirana i nisu u funkciji namjene.
Porušeno je sve osim vanjskih zidova.
Cijeli kompleks zgrada na parceli nije u upotrebi, te je u istom stanju i okoliš - zapušten i obrastao visokim raslinjem. Parkiranje je omogućeno pored zgrade na parceli. Pristupna cesta je asfaltirana ulica užih gabarita. Okolni objekti su slične katnosti i namjene.
Predmetna se lokacija nalazi na području bez tržišne aktivnosti. Ponuda je veća od potražnje, a predmetna nekretnina nalazi se u širem području grada Beli Manastir, naselje Šećerana.
Godina izgradnje : 1930.g.

Dokumenti prostornog uređenja na snazi :
- PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRAD BELI MANASTIR, (PPUG BM – 03.07.2006.),
- URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ŠEĆERANE (UPU ŠEĆERANE)
Izgrađeno zemljište se nalazi u građevinskoj zoni temeljem Prostorno plana/GUP-a grada Osijeka iz 2007, sa zadnjim dopunama i izmjenama iz 2020.god.

kartografski prikaz GUP-a Grada Osijeka
Korištenje i namjena površina



3. GEOMETRIJSKI PODACI

koeficijenti korišteni za obračun KP, temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.
Obračunske veličine prostora(površine) su preuzete temeljem projektne dokumentacije.

POSLOVNI PROSTOR				etaža -
R.br.	Opis	vel/m²	koef.	površina
Poslovni prostor - PP 2 - P+1 h - (2.80 - 3.60 m)				
Prizemlje				
1	Poslovni prostor	327.70	1.00	327.70
2	Poslovni prostor	350.16	1.00	350.16
3	Poslovni prostor	51.03	1.00	51.03
4	Poslovni prostor	24.57	1.00	24.57
5	Poslovni prostor	13.52	1.00	13.52
6	Poslovni prostor	4.29	1.00	4.29
7	Poslovni prostor	8.84	1.00	8.84
Kat				
8	Poslovni prostor	775.39	1.00	775.39
		1,555.50		1,555.50
	UKUPNO PP 2	**1,555.50**	**(m²)**	**1,555.50**

Poslovni prostor - PP 4 - P+1 h - (5.00 m)				
Prizemlje				
1	Poslovni prostor	2130.85	1.00	2,130.85
		2,130.85		2,130.85
	UKUPNO PP 4	2,130.85	**(m²)**	**2,130.85**

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

Poslovni prostori br.2 i br.4
na adresi Beli Manastir, Ulica Mirka Markovića br.3
Suvlasnički dijelovi E-2 i E-4
z.o. Beli Manastir, zk.ul.1406, k.č.br.867/1, k.o. Branjin Vrh
HR - 31300 Beli Manastir , ulica Mirka Markovića br.3

ETAŽA			Korisna površina (KP) - (m²)	Bruto površina (BGP) - (m²)	Volumen (V) - (m³)
PP 2	k_B = 1.20	h= 3.20 m	1555.50	1866.60	5973.12
PP 4	k_B = 1.20	h= 5.00 m	2130.85	2557.02	12785.10
		UKUPNO:	**3,686.35**	**4,423.62**	**18,758.22**

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZEMLJIŠTA/OBJEKTA

POPIS PARCELA				Namjena **"K"**	Namjena **"K"**		**namjena**
k.o.		zk.ul.	kč.br.	m2	m2	3.5967	
Branjin Vrh		1406	867 / 1	19,943	0		PP
	građevina			19,943	0		dvor
	JZ - zelenilo				0		
			UKUPNO :		**19,943**		

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

4.1. Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	+
vodovod	
- gradski vodovod	+
kanalizacija	
- gradska odvodnja	+
- septička jama	
telefon	+
plin	+
gradsko grijanje - toplana	

4.2. Nekretnina - Poslovni prostori br.2 i br.4 na adresi Beli Manastir, Ulica Mirka Markovića br.3 Suvlasnički dijelovi E-2 i E-4 z.o. Beli Manastir, zk.ul.1406, k.č.br.867/1, k.o. Branjin Vrh

Godina gradnje:	*1930 god.*	*rekonstrukcija:*	*1930*
Katnost:	*Pr+1*		
Položaj:	*objekt u naselju, industrijska zona*		
Temelji:	*AB - trakasti*		
Nosiva konstrukcija:	*zidana konstrukcija*		
Međukatna konstrukcija:	*AB ploča u dijelu Pr+1*		
Krovna kon. + pokrov:	*metalna dvostrešna - nedostaje*		
Limarija:	*uništena*		
Pročelje:	*žbukana , ličena , neodržavana*		
Vanjska stolarija:	*nema*		
Pregradni zidovi:	*opeka*		
Obrada zidova:	*obojano poludisperzivnom bojom - neodržavano*		
Obrada podova:	*zaribani beton*		
Unutarnja stolarija:	*nema*		
Grijanje:	*nema*		
Dodatne instalacije:	*nema*		
Stanje:	*nekretnina se ne koristi i nije održavana od strane korisnika*		
Ostalo:	*Nekretnina je stara 90 god, građena klasičnim načinom - neodržavano, bez instalacija , krovne konstrukije, vanjske stolarije , vidljiva prisutnost vlage kroz zidove i oštećenja što može utjecati na funkciju i vrijednost nekretnine.*		

4.3. Uređenje nekretnine

Poslovni prostori nalaze se na parceli gdje se ukupno nalazi 42 posebna dijela, u gospodarskoj zoni u sklopu naselja Šećerana, cca. 2,5 km sjeverno od užeg centra grada Belog Manastira, unutar bivšeg postrojenja belomanastirske šećerane. Oba poslovna prostora su devastirana i nisu u funkciji namjene.
Porušeno je sve osim vanjskih zidova.
Cijeli kompleks zgrada na parceli nije u upotrebi, te je u istom stanju i okoliš - zapušten i obrasao visokim raslinjem. Parkiranje je omogućeno pored zgrade na parceli. Pristupna cesta je asfaltirana ulica užih gabarita. Okolni objekti su slične katnosti i namjene.
Zgrade imaju vlastito parkiralište
Okoliš je neuređen - JP nije održavana.

4.3. Vanjsko uređenje

Cijeli kompleks zgrada na parceli nije u upotrebi, te je u istom stanju i okoliš - zapušten i zarastao u visokom raslinjem. Parkiranje je omogućeno pored zgrade na parceli. Pristupna cesta je asfaltirana ulica užih gabarita. Okolni objekti su slične katnosti i namjene. Parkiralište osigurano na parceli i ispred parcele. Prema namjeni uređenje lokacije je dovoljno uređeno. Naseljena lokacija. Pristup sa prometnice neograničen, dovoljnih gabarita - pristupačno. Lokacija s dostatnih infrastrukturnih potreba dovršena.

Općenito

Parcela se nalazi u izgrađenom dijelu grada/naselja, industrijske "I" - pretežito gospodarska - poslovno u zoni dozvoljene gradnje. Oblika nepravilna - izlomljenih granica, prema prostornom planu učinkovita za prostorni potencijal - izgradnja.
Na parceli su izgrađene građevine .
U naravi parcele se proteže uz lokalnu, na rskrižju glavnih prometnica u naselju - uređena, pravilnog oblika.
Prometnice po planu nemaju ograničenja ili eventualnih izuzeća, u koridoru 6 - 12 m.

Izvidom na terenu ustanovljeno je parcela ima djelomično ograničene mogućnosti za potrebnim zahtjevima - prema veličini prometne i infrastrukturne potrebe za uređena zemljišta.

Zemljište

Parcela ima izlaz na prometnicu, te privremeni priključak bez signalizacije na lokanu prometnicu.

Priključci

Parcele posjeduju potrebnu infrastrukturu - priključke.

Zagađenje okoliša

Prema dostupnim podacima na dan vredovanja ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena.

Vanjsko uređenje

Parcela se nalazi u slobodnom prostoru, ograđena, omeđene cestovnim odnosno prometnim površinama.

Ostalo

Prema dostupnoj dokumentaciji, parcela se ne nalazi na pravcu ograničenja gradnje ili izgradnje pod nadzorom, temeljem upisa :

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Metode procjene nekretnine - odabir metode

A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, te pomoćni izvori arhivski podaci vještaka, javno dostupni podaci.

Ova metoda se sastoji od usporedbe nekretnine, koja se procjenjuje, sa nizom sličnih nekretnina koje su bile prodane na istom području u vremenskom razdolju od 4 godine, temeljem Pravilnika. Prodajne cijene nekretnina, koje se ocijene najsličnijima, daju spektar cijena u kojem će biti određena vrijednost nekretnine koja se procjenjuje. U tu svrhu se uzimaju različiti elementi prije svega lokacija i stanje objekta i uređenost okoliša.
Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste, prilaz ulici, pristup komunikacijama, uDraženost od prodavaonica, neposredne ne poželjnosti (buka, prašina, zagađivači i drugo),veličinu zgrade, površina za iznajmljivanje, volumen, visina zgrade, visina plafona, broj katova; kvalitetu konstrukcije: kvaliteta materijala, izvedba, arhitektura; konstrukcijske materijale: temelji, okviri, katovi, zidovi (unutarnji i vanjski), plafon, krov i ostale značajke zgrade: broj soba po tipovima, grijanje, zaštita od požara; starost (vremensku uporabljivost): kronološka starost, efektivna starost, ekonomski vremenska uporabljivost, stanje nekretnine itd..
Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene, zato što je tržište nekretnina radi loše ekonomske situacije posve zamrlo, što bitno otežava procjenu.
Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta, uz obaveznu primjenu dohodovne metode, koje mogu ostavriti dobit, rentom i slično.

A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVA GRADNJE)

Troškovna metoda je bazirana na razumijevanju da kupac i prodavač znaju vrijednost troškova, tj. na izračunu troškova. Radi se o tome da kupac nikada neće platiti nekretninu više nego što bi koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji.
U ovom se pristupu cijena nekretnina dobiva zbrojem vrijednosti zemljišta sa trenutnim troškovima konstrukcije, reprodukcije ili zamjene onog što je već na zemljištu. Tako se utvrđuje nova građevinska vrijednost – NGV, koja predstavlja cijenu po kojoj se može izgraditi neki objekt, bez zemljišta, troškova komunalne infrastrukture i ostalih troškova. Nadalje, troškovna metoda je pristup utvrđivanja fer vrijednosti, koji u skladu s t. B8. MSFI-ja 13, zahtijeva da se fer vrijednost imovine procjenjuje na temelju troška zamjene za imovinu koja ima jednaki uslužni kapacitet kao i imovina čija se vrijednost procjenjuje. Taj se pristup često naziva i tekući trošak zamjene.
Promatrano s motrišta prodavatelja, kao tržišnog sudionika ta vrijednost predstavlja trošak koji bi kupac kao tržišni sudionik imao u nabavi ili izgradnji zamjenske imovine usporedive koristi, usklađen za starost imovine.
Zastarjelost obuhvaća fizičko propadanje, funkcionalnu zastarjelost, te ekonomsku (vanjsku) zastarjelost.
Kod ove metode procjene fer vrijednosti, na primjeru naše građevine , imamo slijedeću situaciju:
Zemljište+ doprinosi+ uređenje lokacije komunalnom infrastrukturom = vrijednost zemljišta
Zemljište je u privatnom vlasništvu , a poslovni subjekt plaća naknadu za korištenje zemljišta.
Projekt + trošak gradnje građevine + ostali troškovi uređenja objekta = vrijednost objekta
Fer vrijednost po troškovnoj metodi = a + b , uvažavajući stvarno stanje i amortiziranost objekta

Fer vrijednost nekretnina troškovnom metodom primjenjuje se za javne objekte, škole i školske dvorane, zdravstvene ustanove crkve i slične objekte te objekte javne uprave, dakle za one za koje se ne očekuje stvaranje dobitka ili profita.
Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt.

A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Procjenom fer vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti, nastoji se odrediti sadašnja fer vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju ona ostvaruje ili od dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Prihodovna metoda je pristup utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine koji zahtijeva da tržišna vrijednost odražava sadašnju tržišnu vrijednost očekivanja budućih svota, uvažavajući preostali korisni vijek upotrebe objekta kroz tzv. multiplikator. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, procjenitelj mora ocijeniti troškove vezane uz redovno upravljanje nekretninom i njezino tekuće i investicijsko održavanje.

Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti od prodaje nekretnine kakva se očekuje u sljedećoj prodaji. Kapitalizacija dobiti je modificirani prethodni postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzimajući u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti, svođenjem na današnji dan.
Ovaj se postupak može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Za metodu kapitalizacije prihoda mjeri se trenutna vrijednost budućih prihoda od nekretnine.

Ovdje razlikujemo termine poput godišnjeg bruto prihoda i godišnjeg neto ili čistog prihoda.
Godišnje ostvareni ili mogući prihodi od nekretnine , odnosno prihodi vezani uz funkcioniranje nekretnine i stvaranje prihoda na toj nekretnini, daju godišnji bruto prihod. Kada se od te sume odbije dio za troškove gospodarenja kao što su tekuće održavanje i popravci, upravljanje nekretninom te rizik od izostanka najamnine, dobije se preostali dio koji nazivamo godišnjim neto prihodom.
Taj se dio uvećava za odgovarajući faktor kapitalizacije, čime se dobije iznos prihoda.
Ukoliko se stvarno postignute prihode uslijed nedostatka podataka ne može utvrditi, tada se polazi od prihoda koji su mogli biti postignuti uslijed urednog poslovanja, ali i od troškova koji bi proizašli iz tog poslovanja.
Za ovo se mogu koristiti prihodi usporedivih nekretnina ili opće prihvaćeni statistički podaci.
Visina stope kapitalizacije (kamata) je vrlo važna za proračun vrijednosti nekretnine. Iz pravila izračunavanja rente proizlazi da što je kamata niža, to je viši multiplikator i s time vrijednost nekretnine, a što je niža kamata, to je manji multiplikator i manja vrijednost nekretnine.
Jedan od kriterija za odabir stope kapitalizacije je rizik kojem je izložen prihod iz realnog posjeda. Obiteljske kuće i nekretnine podliježu manjem riziku od poslovnih ili industrijskih objekata. Ovdje vrijedi pravilo: mali rizik-niska kamata, te veliki rizik - visoka kamata.

B1/ NEUOBIČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Pri izračunu tržne vrijednosti nekretnina i prikupljanja podataka korištene su ponuđene javno dostupne cijene, kao i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.
U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).)
Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, ne smatraju se transakcijama i nisu uzimane kao relevantne za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Postupak prilagođavanja - odabir metode procjene:

Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka o:
- vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati;
- lokaciji, veličini i obliku parcele,
- opremljenosti infrastrukturom,
- mogućnostima gradnje (zone);
- drugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili: poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po npr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.
Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.

Opisani postupak prilagođavanja ima za cilj odgovoriti koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kad bi imala ista svojstva kao i predmetna nekretnina, a ta se cijena najčešće određuje u odnosu na (fizičku) jediničnu mjeru (npr.: cijena po 1m² građevine ili zemljišta).
Polazište ove metode je da se vrijednost određene nekretnine potvrđuje prodajom, pa se ista naziva i: metoda usporednih transakcija (eng.: comparative value method).
Bit metode je načelo supstitucije, što znači da racionalni kupac (sudionik na tržištu nekretnina) ne želi za neku nekretninu platiti više nego što bi ga stajala neka druga nekretnina sličnih svojstava.

OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE (čl. 29; 30 i 32 Pravilnika)
Odabrana metoda procjene je poredbena metoda - zemljište.
Odabrana metoda je izabrana obzirom da se vrši procjena zemljišta, te da ima dovoljno nekretnina za poredbu svojstava i karakterstika sa kojima se unaprijed navedenu proceduru može provesti izračun vrijednosti.
Odabrana metoda procjene građevina je - troškovna metoda. Odabrana metoda nam omogućuje pregled utjecaj ekonomskog stanja-korištenja u kojem se trenutno nalazi promatrana nekretnina, temeljem svoje namjene, drugim metodama podcijenili nekretninu, korištenjem ili nepostojanje dovoljno dobrih ili pouzdanih, potrebitih podataka u procjenjivanju promatranih nekretnina.
Obzirom na vrijeme - datum vrednovanja, manji je broj dostupnih podataka, ali relativno još uvijek dovoljno pouzdanih podataka, da se zadatka riješi u okvirima procjene tržišne vrijednosti..
U konačnosti provedenom metodom, dobivamo fer-vrijednost, u prihvatiljivom rasponu istih, te numerički opis stanja na tržištu.
Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te Prostornih planova podatci o zemljištu su vjerodostojni, koji se vode za predmetnu nekretninu, moguće je provesti izračun prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina za izračun je primijenjena poredbena metoda.
Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga su ili usporedivoga cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine, što jest jedan od postupaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, koji daje srednju cijenu za nekretninu na dan vrednovanja iste. No, očevidom je bilo potrebno utvrditi odgovaraju li predmetne nekretnine.
Zemljišta, koja su predmet ove procjene, prema opisu ovog nalaza, imaju sljedeće fizičke karakteristike: smještena su u istom i/ili najbližem cjenovnom bloku, istoj ili najbližoj katastarskoj općini i karakteristično je za njih da se nalaze u ravnom prostoru.

Katastarska čestica kako je navedeno je pravilnog oblika, primjerena za izgradnju zgrada sa prodajno-uslužnim djelatnostima, što je sukladno prostornom planu, što je za posljedicu i izbor postignutih cijena u prodaji takvog zemljišta.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina - kategorije zemljišta čl.10 Pravilnika

Kategorija zemljišta

I - KAT *Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

II - KAT *Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje*

III - KAT *Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi*

IV - KAT *Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja*

1. kategorija

5.2. POREDBENA METODA - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - "K" - NAMJENE

Usporedne nekretnine (Temeljem čl. 57. ZPVN NN 78/15)

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Kako u samom naselju nema podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekrenine su u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.
Izabrano je po tri(3) nekretnine slićnih karakteristika u obje katastarske općine, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa pobližim karateeristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	*Cjenovni blok*	*Vrsta nekretnine*	*Zemljište (m^2)*
04.06.	*ŠEĆERANA - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA*	*GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE*	*19,943*
		UKUPNO:	***19,943***

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz uređene baze podataka (eNekretnine).

POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	*Lokacija*	*ID ZKC/CB kčbr.*		*Datum kupoprodaje*	*Zemljišta u prom.(m2)*	*Kupoprodajna cijena (Kn)*	*Kupoprodajna JC (Kn/m^2)*
1	*BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO*	*1321058*	*2236 / 1*	*05/10/2020*	*987.00*	*49,286.87*	*49.94*
2	*BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO*	*997063*	*1558*	*02/05/2018*	*1,195.00*	*37,075.81*	*31.03*
3	*BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO*	*1291179*	*3050 / 1*	*23/07/2020*	*2,250.00*	*75,100.00*	*33.38*
4	*RIMSKI JARKOVI*	*1315419*	*3150 / 2*	*13/07/2020*	*4,790.00*	*89,525.10*	***18.69***
5	*BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO*	*1315427*	*3078 / 4*	*30/06/2020*	*1,479.00*	*27,642.51*	***18.69***
6	*RIMSKI JARKOVI*	*1316823*	*3071 / 5*	*25/09/2020*	*2,312.00*	*41,432.28*	***17.92***

Usporedba se vrši prvenstveno prema dostupnim pokazateljima - podacima o prodaji sličnih nekretnina.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od procjenjivane nekretnine:

POREDBENE NEKRETNINE

1 poredbena nekretnina ……. niska cijena
2 poredbena nekretnina ……. niska cijena
3 poredbena nekretnina ……. slična cijena

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri nekretnine, karakteristika približnih promatranoj - procjenjivanoj nekretnini po svojim obilježjima. Presudne karakrteristike su površina i oblik usporednih nekretnina, što u ovom slučaju nije postignuto, te će biti nužno dodatno pronalaziti faktore - koeficijente prilagodbe. Ovo provenstveno obzirom da je procjenjivana nekretnina trokutnog oblika, nepovoljna za razvoj sadržaja odnosno potencijala izgradnje i sličnnih zahvata.

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	*Lokacija*	*ID ZKC*	*Br.kčbr. ko Osijek*	*Datum kupoprodaje*	*Zemljišta u prom.(m2)*	*Kupoprodajna cijena (Kn)*	*Kupoprodajna JC (Kn/m^2)*
4	*RIMSKI JARKOVI*	*1315419*	*3150 / 2*	*13/07/2020*	*4,790*	*89,525.10 kn*	***18.69***
5	*BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO*	*1315427*	*3078 / 4*	*30/06/2020*	*1,479*	*27,642.51 kn*	***18.69***
6	*RIMSKI JARKOVI*	*1316823*	*3071 / 5*	*25/09/2020*	*2,312*	*41,432.28 kn*	***17.92***

PRIKAZ LOKACIJE - ODABRANIH POREDBENIH NEKRETNINA

Odabrane nekretnine za poređenje nadalje se opisuju vrijednosno po svojim pogodnostima i teretima i to: provodi se
- izračunska vrijednost po jedinici mjere, a provodi se kroz međuvremensko izjednačene putem indeksa kretanju cijena,
- zatim kroz povoljnost korištenja zemljišta, te
- različitost mjera korištenja temeljem prostornom planu,
- potom intrekvalitativno uređenje temeljem kategorizacije zemljišta i konačno
- kavalitativno izjednačavanje vrijednosti na okolnost tereta - služnosti puta - služnost prolaza vodova (infrastruktura)
Interkvalitativno izjednačavanja odabranih koeficijenta, korekcije povoljnosti su utvrđeni temeljem Pravilnika i priloga u istom.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

Nekretnina		***Procjenjivana***		***Usporedna 1***	***Usporedna 2***	***Usporedna 3***
Grad/naselje		*Beli Manastir*		*Beli Manastir*	*Beli Manastir*	*Beli Manastir*
Lokacija		*ŠEĆERANA - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA*		*RIMSKI JARKOVI*	*BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO*	*RIMSKI JARKOVI*
Nekretnina		*građ.zemljište*		*građ. zemljište*	*građ. zemljište*	*građ. zemljište*
Izvor podataka		*nalog*		*izvor PU*	*izvor PU*	*izvor PU*
Vrsta podatka		*-*		*eNekretnine*	*eNekretnine*	*eNekretnine*
Datum transakcije		*3Q2021*		*3Q2020*	*2Q2020*	*3Q2020*
Površina (m2) (GZ)		*19,943*	*0*	*4,790*	*1,479*	*2,312*
Površina (m2) (NKP)		*-*		*0*	*0*	*0*
Cijena (€)		*-*		*11,934*	*3,685*	*5,523*
Cijena po m2		*-*		*2.49*	*2.49*	*2.39*
međuvremensko - privremeno izjednjačenje - tablica podataka prilagodbe						
Protok vremena		*3Q2021*		*3Q2020*	*2Q2020*	*3Q2020*
ICSN		*119.45*		*113.35*	*115.90*	*113.35*
Vremensko usklađenje		*-*		*5.4%*	*3.1%*	*5.4%*
Korigirana vrijednost po/m2		*-*		*2.63*	*2.57*	*2.52*

interkavlitativno izjednačenje - *tablica podataka prilagodbe(trenutno nisu propisani; k - 1,0))*								
OPIS		*CJENOVNI BLOK -*			*ŠEĆERANA - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA*			
		koeficijenti povoljnosti - K_p						
ZEMLJIŠTE	*veličina (-0,2-0,2)*	*mala*	*1.00*	*srednja*	*1.00*	*normal*	*0.90*	*srednja*	*1.00*
	oblik (-0,2-0,2)	*nepravilan*	*1.00*	*pravilan*	*1.00*	*pravilan*	*1.00*	*nepravilan*	*1.00*
	pristup (-0,1-0,1)	*uređen*	*1.00*	*uređen*	*1.00*	*uređen*	*1.00*	*uređen*	*1.00*
	mikrolokacija(-0,2-0,2)	*u naselju*	*1.00*	*u naselju*	*1.00*	*u naselju*	*1.00*	*u naselju*	*1.00*
	Konfig. terena (-0,2-0,2)	*ravan*	*1.00*	*ravan*	*1.00*	*ravan*	*1.00*	*ravan*	*1.00*
	Komunalna infra.(-0,2-0,2)	*dostupna*	*1.00*	*dostaupna*	*1.00*	*dostupna*	*1.00*	*posjeduje*	*1.00*
	orjentacija (-0,1-0,1)	*-*	*1.00*	*-*	*1.00*	*-*	*1.00*	*-*	*1.00*
	zagađenje(-0,15 -0,0)	*nepoznato*	*1.00*	*nepoznato*	*1.00*	*nepoznato*	*1.00*	*nepoznato*	*1.00*
	buka (-0,15 -0,0)	*umjerena*	*1.00*	*umjerena*	*1.00*	*umjerena*	*1.00*	*umjerena*	*1.00*

Izračunski koeficijenti po povoljnosti karakteristika zemljišta i različitih mjera korištena - poredbenih nekretnina.

Kp	*1.00*	*1.00*	*0.99*	*1.00*
Koef. korekcije (po kis)	*1.00*	*1.00*	*1.00*	*1.00*

Po vremenskom izjednačavanju i kontroli, provodi se interkavlitativno izjednačavanje - izračuni na ogled, kategorije zemljišta, mjera korišenja i dr.. Kvalitativni podatci koji navedeni, a nisu definirani koeficijeti regulativom, vrijednosti su =1,0.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (Kp) - 1								
OPIS		*CJENOVNI BLOK -*			*ŠEĆERANA - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA*			
		koeficijenti povoljnosti - K_p						
KATEGORIJA	***100%***	***2.***	*100%*	*1.*	*100%*	*1.*	*100%*	*1.*
prilog 4. Pravilnika(NN105/15)	*prilagodba*	*1.00*	*1.00*	*2.63*	*1.00*	*2.57*	*1.00*	*2.52*
MJERA KORIŠTENJA	*M*	***2.4***		*2.4*		*2.4*		*2.4*
prilog 11. Pravilnika(NN105/15)	*KP (k - S)*	*1.61*	*1.00*	*1.61*	*1.00*	*1.61*	*1.00*	*1.61*
	(k - O) K/PNn		*1.00*		*1.00*		*1.00*	
prilagodba	*€/m²*			*2.63*		*2.57*		*2.52*
ARONDIRANA POVRŠINA	*MODEL "C"*	***1.00***	*ista*	*1.00*	*ista*	*1.00*	*ista*	*1.00*
	prilagodba		*1.00*	*2.63*	*1.00*	*2.57*	*1.00*	*2.52*
LOKACIJA		***1.00***	*slična*	*1.00*	*slična*	*1.00*	*slična*	*1.00*
	prilagodba		*1.00*	*2.63*	*1.00*	*2.57*	*1.00*	*2.52*
PRILAGODBA - I	*€/m²*			***2.63***		***2.57***		***2.52***

Mjere različita korištenja zemljišta (Kis) ***prilog 11. Pravilnika*** *(NN105/15)*

A/ *Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - STAMBENA NAMJENA.....(k - S):*

$$KP = 0{,}6 \times \sqrt{ki} + 0{,}2 \times ki + 0{,}2$$

B/ *Koeficijenti za preračunavanje ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - OSTALA NAMJENA.....(k - M):*

(koeficijent linearne raspodjele) *kf =* ***PN*** *(ki)/* ***UN*** *(ki)*

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
R.br.	*Cjenovni blok*	*Međuvremenski izjednačena cijena*	*Kp x Fk*	*Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena*	*Odstupanje od prosjeka*		*Kvadrat odstupanja*
	ŠEĆERANA - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	*€/m²*		*€/m²*	*poj. odstup. <30%*	*(apsolutno)*	*(apsolutno)*
1	*RIMSKI JARKOVI*	*2.63*	*1.00*	***2.63***	*-2%*	*-0.06*	*0.00*
2	*BELI MANASTIR - GRAĐEVINSKO*	*2.57*	*1.00*	***2.57***	*0%*	*0.00*	*0.00*
3	*RIMSKI JARKOVI*	*2.52*	*1.00*	***2.52***	*2%*	*0.05*	*0.00*
PODATCI	***POREDBENE NEKRETNINE***				***PROCJENJIVANA NEKRETNINA***		
	Prosjek	*Odstupanje sredine*			*Kp x Fk*	*Vrijednost*	
	€/m²	*€/m²*	*%*			*€/m²*	
	2.57	*0.05*	*2%*		*1.00*	***2.57***	

Prolazom vodova kroz čestice, proizvodi okrnjenost istih sa većim ili manjim utjecajem temeljem:
PRILOGA 2 i 3, Pravilnika.
Za potrebe umanjenja koriste se tehnički pravilinici o održavanju i izgradnji pojednih vrsta vodova(infrastrukture), odnosno njihovo "zauzeće u prostoru", a temeljem ocjene iz priloga izračunava se ukupna suma umanjenja (vrijednost oknjenjosti).
Kvalitativna prilagodba razmatrana je za slučaj spajanja svih čestica, promatrano kao jedinstvena cjelina.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE - 2 (Pravilnik čl. 8)							
Opis	*Procjenjivana nekretnina*	*Veličina u prometu*		*KONTROLA*			
Lokacija	*ŠEĆERANA - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA*	*19,943*	*(m2)*	*19,943*		*0*	*(m2)*
koeficijenti povoljnosti - K_p							
Privremeno izjednačenje	*€/m²*		*2.57*				
UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA				***prilog 2 - 3. Pravilnika*** *(NN105/15)*			
Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)		*koeficijent utjecaja*		*VELIČINA (m2)*		*vrijednost okrnjenosti*	
	nema utjecaj	*0.00*		*0.00*		*0.00*	
Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)		*koeficijent utjecaja*		*VELIČINA (m2)*		*vrijednost okrnjenosti*	
	nema utjecaj	*0.00*		*0.00*		*0.00*	
IZJEDNAČENA CIJENA ZBOG UTJECAJA SPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI							
Interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja		*UKUPNA VRIJEDNOST*				*€/m²*	***0.00***
PRIVREMENA VRIJEDNOST		*19,943*	*m²*	*2.57*			***51,319.78***

Konačno izjednačena cijena			*€/m²*	***2.57***
ZEMLJIŠTE -(GZ) - NAMJENA "K"	*19,943*	×	*2.57*	*51,319.78 €*
UKUPNO ZEMLJIŠTE	*19,943*		*2.57*	***51,319.78 €***

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe korišteni su temeljem zakonske regulative, i to iz iste ili navedenih, dopuštena uporaba podataka institucija kao što su DZS.

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti povoljnosti su uobičajeni na lokalnom tržištu i utvrđeni su iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.
Za zemljište "oranica" preuzeta vrijednost iz eNekretnina, najbliža karakteristična vrijednost, nije se posebno obrađivala obzirom da nema značajan utjecaj na procjenjenu veličinu.

UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - (ZEMLJIŠTE NAMJENA "K") :

ZEMLJIŠTE - (GZ) - P2 + P4	***19,943***	×	*2.5733*	***51,319.78 €***
P2	*8,420*	×	*2.5733*	*21,668.34 €*
P4	*11,523*	×	*2.5733*	*29,651.44 €*
ZEMLJIŠTE - (GZ) (oranica i sl.)	*0*	×	*2.5733*	*0.00 €*
UKUPNO ZEMLJIŠTE	*19,943*			***51,319.78 €***

kontrola

ili po jedinici mjere	***€/m2*** *odnosno*	***kn/m2***
Pz =	*19,943*	*m2*
TVz / Pz =	*2.57*	*€/m2*
	19.30	*kn/m2*

5.3. Vrijednost zgrade - TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI

Objekt –	***Poslovni prostori br.2 i br.4*** ***na adresi Beli Manastir, Ulica Mirka Markovića br.3*** ***Suvlasnički dijelovi E-2 i E-4*** ***z.o. Beli Manastir, zk.ul.1406, k.č.br.867/1, k.o. Branjin Vrh***

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Provodi se na POSLOVNA ZGRADA (poslovni prostori u zgradi) - AUTOSALON i SERVIS - u obuhvatu uređena okoliša (pristupne ceste, parkirališta, ograde i sl.). Izračuna se temelji sa osnova troškova gradnje - izračun JC.
Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti temeljem etalonske vrijednosti.
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta prema podatku o etalonskoj cijeni građenja i pokazateljima troškova građenja (Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2014" (Troškovi gradnje 2014), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).
Izbor JC izveden u smislu kvalitete, a sve prema navedenoj navedenoj literaturi.
Podjela vrijednosti je provedena na tri osnovna pokazatelja - niska, srednja i visoka kvaliteta, čime je zadovljena postojeća regulativa.
Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Prilagodba se izračunava ***matricom*** *.*
Ostala prilagodba nije definirana regulativom.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI

ZGRADE	koef. dovr		JC	Korigirana površina (m2)	Korisna površina (KP) - (m^2)	Kpovr.	UKUPNO
PP 2	k_B =	1.00	521	1,555.50	1555.50	100%	810,415.50
PP 4	k_B =	1.00	521	2,130.85	2130.85	100%	1,110,172.85
	kontrola	1	#REF!				
Krovište	k_B =	1	0		0.00	100%	0.00
	UKUPNO:		**521.00**	3,686.35	**3,686.35**		**1,920,588.35**

Proračun sadašnje vrijednosti S_v uzimajući u obzir umanjenje zbog starosti:

TABLICA IZRAČUNA - OBILJEŽJA GRAĐEVINE (KONTROLA)									
Nova vrijednost objekta - dovršene zgrade									
VGr=	18,758.22	m^3		Godina izgradnje:		1930	3,686.35		
BP=	4,423.62	m^2		Godina izgradnje:		1930	0.00		
KP=	3,686.35	m^2	Cizg=	800	€/m2NGP		**NV=**	**2,949,080 €**	
Koeficjent dovršenosti/kvalitete =			0.10	80	€/m2NGP				
Godina procjene	2021	Godina izgradnje		1930	Starost n=		91	Trajnost N=	100
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti Uk=0,8*n/N*(n+N)/2N							0.70		
		60%	480	1.00	480	0			
		25%	200	100%	200	0			
		15%	120	100%	120	0			
Ukupno		100%	800	1.00	800	0			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								0	

PRIKLJUČCI + KOM NAKNADE	Nova vrijednost		UČEŠĆE			
	€/m^2	NGP	€/m^2 NGP			
Priključci	0.0	4,424		0	prama broju i vrsti komunal. priključaka	
Komunalni doprinosi - P2	2.7	5,973		15,924	prema rješenju lokalne jedinice	
Komunalni doprinosi - P4	2.7	12,785		34,085		
Vodni doprinos - P2	0.1	5,973		478	prema rješenju HV	
Vodni doprinos - P4	0.1	12,785		1,023		
Prikljuci i doprinosi				**51,509**	€/m2	800.00 €

R.br.	Opis	Osnovni objekt			Rekonst/dogradnja		
1	Godina procjene:	2021					
2	Godina izgradnje(zamjenska starosti):	1930			1930		
3	Starost zgrade - n:	91			91		
4	Održivi vijek korištenja (OVK):	100			100		
5	Preostali vijek korištenja:	9			9		
6	Faktor korištenja (Fk):	5.0	5.0	A	a	5.0	5.0
			5.0	B	b	5.0	
	odabrano:		5.0	C	c	5.0	
7	Relativna starost:	91.0%			91.0%		
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20%	-	20	20%	-	20
9	Zamjenska starost zgrade:	80			80		
10	Linearni otpis vrijednosti:	80%	-	0.20	80%	-	0.20
Sadašnja vrijednost objekta (S_V)				0.00 €			
Consulting usluge, sveukupno(od projekta do izgradnje)		obračunato u JC				0	
Okoliš		po Pravilniku se NE obračunava				0	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine(SGVn)		**F** kor.=	m2	3,686.35	€/m2	4.45	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine(SGVn)		**FZe** .=	m2	19,943	€/m2	0.00	

5.3. PRIKAZ TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA(prema metodi)

Br.	Opis		Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)		51,319.78 €
2	PRIKLJUČCI + KOM NAKNADE		51,509.34 €
3	Poslovni prostori br.2 i br.4 na adresi Beli Manastir, Ulica Mirka Markovića br.3 Suvlasnički dijelovi E-2 i E-4 z.o. Beli Manastir, zk.ul.1406, k.č.br.867/1, k.o. Branjin Vrh		0.00 €
4	Pomoćni objekti i vanjsko uređenje		
5	Konsulting, projekti, nadzor	0.0%	0.00 €
6	Naknade(za uklanjanje/čičenje lokacije - PROCJENJENO)		0.00 €
S_{GV} SVEUKUPNO:			**102,829.12 €**
	na dan 04.06.2021. - kn		**713,567.25**

NGP =	**3,686.35**	**m2**	**TV/NGP=**	**27.89**	**€/m2**
GZe =	**19,943**	**m2**	**TZ/Pz=**	**5.16**	**€/m2**

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.
Primjenjene metode izračuna su sukladene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).
Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.
U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnosti.
Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti isključivo prema pravilniku, temeljem matematičkih izračuna.
Posebna pozornost posvećena je lokaciji u mjeri dozvoljenoj regulativom, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji.
Nekretnina prema svom položaju, geometriji jest djeljiva - moguća je provedba geometrijske diobe - te dva neovisna ulaza, te je moguća prenamjena iste u cijelosti ili djelomično.

Nekretnina je u potpunosti legalna, sa potrebitom dokumentacijom, potpuno je dovršena, u funkciji, održavana i na dan vrednovanja nisu potrebita ulaganja u istu.

Na okolnost utrživosti - Lokacija je idealna pri ovoj namjeni, sa racionalnim udjelom pomoćnih prostora, sa mogućnosti - razvijanje dodatnih - sadžaja.
Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježijma nekretnine, smatram istu -
utrživu u određenom vremenu
Porezi za slučaj transakcije nisu obračunati niti u jednom obliku. PDV obračunat u strukturi cijene.

Poslovni prostori br.2 i br.4
na adresi Beli Manastir, Ulica Mirka Markovića br.3
Suvlasnički dijelovi E-2 i E-4
z.o. Beli Manastir, zk.ul.1406, k.č.br.867/1, k.o. Branjin Vrh

na adresi: *HR - 31300 Beli Manastir , ulica Mirka Markovića br.3*

naručitelja: *Stečajna masa iza GP&Partners-industrija škroba d.d. u stečaju*
kč.br. 867 / 1 ; zk.ul. 1406 , k.o. Branjin Vrh

- Ukupna tržišna vrijednost (TV) iznosi:

P2	***38,070 €***		
P4	***64,759 €***		
UKUPNO	***102,829.00 €***	***ili***	***771,415.65 kn***

Na dan, 3/6/ 2021.god. srednji tečaj NBH 1 € = 7.50 kn

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta iznosi:

	ili	***0.00 kn***

Osijek, 3/6/ 2021.god.

ELABORAT IZRADIO
Majnarić Anton , dipl.inž.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina
Broj : 4 - Su - 625 / 2020 - 3

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ANTON MAJNARIĆ
dipl. ing. građ.
Vj. u Mestrovića 16
OSIJEK

7. IZJAVA PROCJENITELJA

Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH (sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)), te etičkim kodeksima i predaje se u dva primjerka za potrebe Naručitelja, koji ga može koristiti isključivo u svrhu za koju je naručen i izrađen. Važeći su samo originalno ovjereni i potpisani primjerci elaborata
Posjedujem stručnu spremu, imenovanja i ovlaštenja za izradu procjembenog elaborata za predmetnu nekretninu
Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano.
Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost nekretnine, s pretpostavkom njihove točnosti i istinitosti, bez posebne verifikacije.
U procjembenom elaboratu su prikazani podaci i informacije provjereni u skladu sa mogućnostima i upotrijebljeni u dobroj vjeri kao točni.
Prikazane su moje osobne analize, mišljenja i zaključci, koji su ograničeni samo pretpostavkama i posebnim pretpostavkama opisanim u procjembenom elaboratu.

Nemam sadašnjih niti prethodnih interesa u vezi predmeta procjene u ovom elaboratu niti imam osobnih interesa te sam nepristran u vezi osoba (fizičkih i pravnih) na koje ima utjecaja ova procjena vrijednosti.

- ***Opći uvjeti***

Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije.
Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosnim nikakvu odgovrnost za iste.
Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina.
Ovaj eleborat - procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Ovo potpuno izvješće možete dati strankama u postupku ili drugim zainteresiranim stranama izvan vaše ustanove ili organizacije koje trebaju biti upoznate.
Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.

Majnarić Anton , dipl.inž.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina :
Broj : 4 - Su - 625 / 2020 - 3

8. PRILOZI

- *fotografije*
- *izvadak iz zemljišne knjige*
- *rješenje o imenovanju sudskog vještaka*
- *ostali prilozi*

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4-Su-625/2020-3.
Osijek, 14. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Antona Majnarića iz Osijeka, Vij. I. Meštrovića 1C, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

R J E Š E N J E

ANTON MAJNARIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva *iz Osijeka, Vij. I. Meštrovića 1C, OIB: 75712816154, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku* ***za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.***

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši ***17. siječnja 2021.***

Obrazloženje

Anton Majnarić iz Osijeka, Vij. I. Meštrovića 1C, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 16. siječnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-589/2016-6. od 17. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Zvonko Vrban, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
OSIJEK
UREDA PREDSJEDNIKA SUDA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU

Za točnost otpravka
Joso Jovanović

DOSTAVITI:
1. *Anton Majnarić*
   Osijek, Vij. I. Meštrovića 1C
2. *Ministarstvo pravosuđa*
3. *Općinski sud u Osijeku*
4. *Općinski sud u Đakovu*
5. *Arhiva*

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Zvonko Vrban, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
OSIJEK
UREDI PREDSJEDNIKA SUDA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU

Za točnost otpravka
Joso Jovanović

DOSTAVITI:
1. *Anton Majnarić*
   Osijek, Vij. I. Meštrovića 1C
2. *Ministarstvo pravosuđa*
3. *Općinski sud u Osijeku*
4. *Općinski sud u Đakovu*
5. *Arhiva*

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BELI MANASTIR

KLASA: 935-08/21-02/129
URBROJ: 541-25-03/5-21-2
BELI MANASTIR, 14.06.2021

Odjel za katastar nekretnina Beli Manastir na temelju čl. 168. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18) , čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09), a na zahtjev MAJNARIĆ ANTON, OIB: 75712816154, VIJENAC IVANA MEŠTROVIĆA 1C, 31000 OSIJEK, HRVATSKA izdaje se:

U V J E R E NJ E

Da su građevine evidentirana u katastarskom operatu K.o. BRANJIN VRH (Mbr.300071) na k.č. br. 867/1, u postupku komasacije 1967. godine i u postupku tehničke reambulacije 2007. godine.

Identifikacijom je utvrđeno da su građevine označene kao A i B, locirane na katastarskoj čestici broj 867/1, katastarska općina BRANJIN VRH, prikazane na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1966. godine.

NAPOMENA: Podnositelj zahtjeva je zatražio uvjerenje za prikazane dvije zgrade, ostale zgrade na čestici nisu obuhvaćene ovim uvjerenjem.

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu **dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968.** te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba prema tar. br. 4, tar. br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19 i 97/19) u iznosu od 50,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

Izradio/la:
Vladimir Sorić
ovlašteni geodetski referent

Službena osoba:
Vladimir Sorić
ovlašteni geodetski referent

Priloga: 2

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	14.06.2021 09:09	**Serijski broj certifikata**	5444784450310479000921454425758198 64
		Algoritam potpisa	RSA

Kontrolni broj Z128607366c3f871b

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene -

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BELI MANASTIR

Zadatak:
SLAVONIJA_1966

Godina snimanja: 1966
Niz: 210
Broj snimka: 4030

KOPIJA SNIMKE IZ ZRAKA

A i B građevine za koje se izdaje uvjerenje

Izradio:

Blanka Filipović

Ovlaštena osoba:

Blanka Filipović

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BELI MANASTIR

K.o. BRANJIN VRH
k.č.br.: 867/1

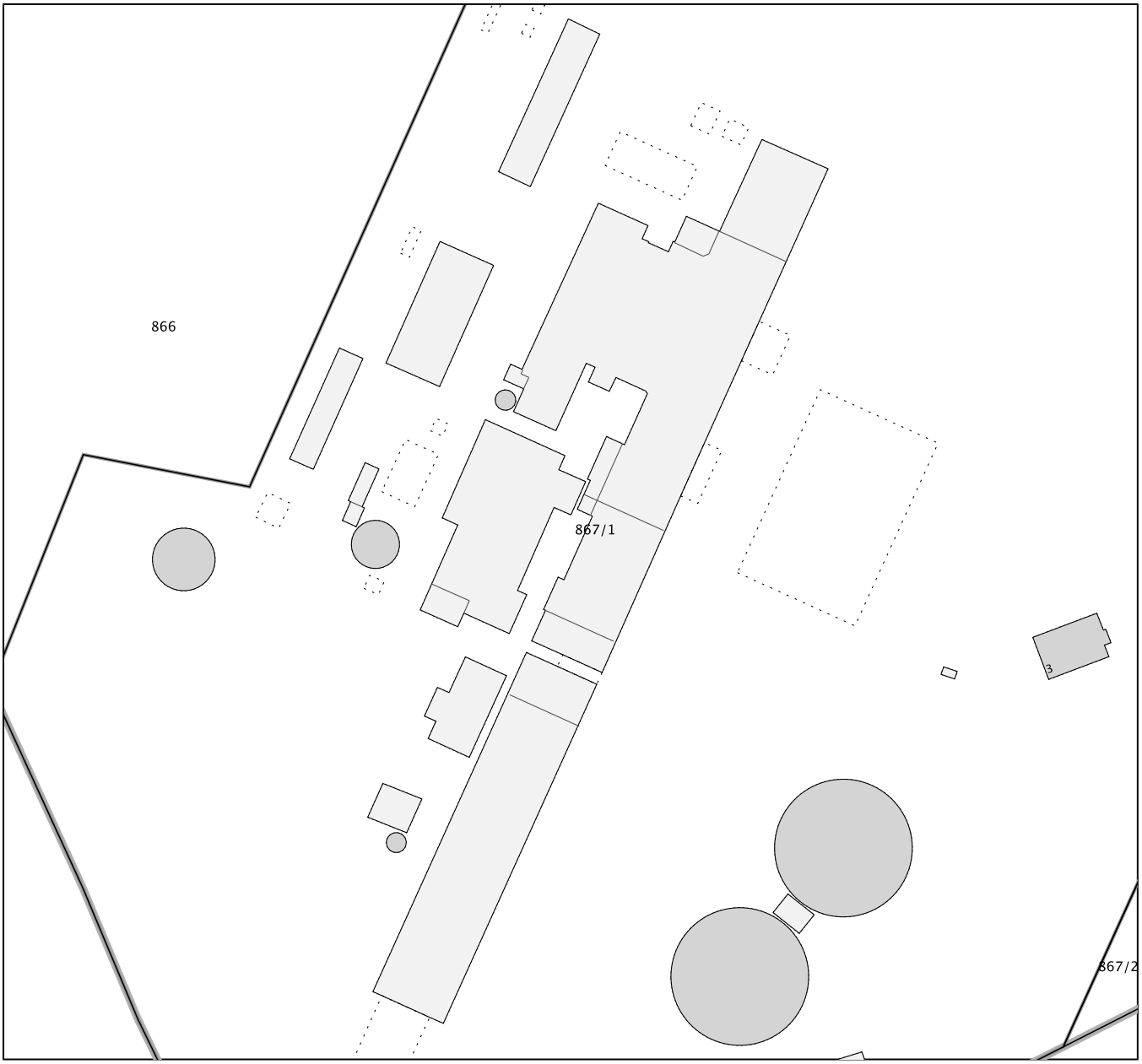
BELI MANASTIR, 11.06.2021.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Ovaj izvod iz katastarskog plana je prilog uvjerenju: 935-08/2021-02/129

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:2000



Službena osoba: Vladimir Sorić
ovlašteni geodetski referent

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BELI MANASTIR
Stanje na dan: 03.06.2021. 23:22

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300071, BRANJIN VRH

Broj ZK uloška: 1406

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9580/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2, 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**867/1**	**UL. ING. MIRKA MARKOVIĆA 3**			**221588**	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			39	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			52	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			310	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			25	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			9	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			9	
		UPRAVNA ZGRADA K. BR. 3			303	
		SKLADIŠTE MATERIJALA			594	
		SKLADIŠTE SJEMENA			581	
		GOSPODARSKA ZGRADA			9	
		TVORNIČKA HALA			6187	
		SKLADIŠTE ŠEĆERA			1539	
		2 REZERVOARA ZA GUSTI SOK			2944	
		PUMPNA STANICA ZA SOK			79	
		TALOŽNIK			4681	
		GOSPODARSKA ZGRADA - LABORATORIJ			324	
		GARAŽA			206	
		PUMPNA STANICA TALOŽNIKA			198	
		KOMPRESORSKA STANICA			255	
		DIMNJAK			31	
		TRAFOSTANICA			11	
		HANGAR			411	
		AMBULANTA UL. M. MARKOVIĆA 10.			379	
		SKLADIŠTE ŠEĆERA KOCKA			2847	
		SKLADIŠTE UGLJA			154	
		ZGRADA TOPLANE			2505	

POSEBNI IZVADAK

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		3 SKLADIŠTA ZAPALJIVE TEKUĆINE			57	
		PUMPNA STANICA ZA VODU			92	
		DVA REZERVOARA ZA VODU			212	
		REZERVOAR ZA MAZUT			305	
		KOTLOVNICA			441	
		3 RADIONICE			1274	
		DVORIŠTE			190037	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			2567	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			146	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			109	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			55	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			1046	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			22	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			69	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			206	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			18	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			28	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			58	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			106	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			58	
2.	**867/2**	**UL. ING. MIRKA MARKOVIĆA 1**			**8754**	
		DJEČIJI VRTIĆ			490	
		DVORIŠTE			8264	
		UKUPNO:			**230342**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 380/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	POSLOVNI PROSTOR br. 2 u prizemlju označen plavom bojom u diobnom planu a koji se sastoji od: **pp 2/1 327,70 m2** **pp 2/2 350,16 m2** **pp 2/3 51,03 m2** **pp 2/4 24,57 m2** **pp 2/5 13,52 m2** **pp 2/6 4,29 m2** **pp 2/7 8,84 m2** **----------** **Ukupno prizemlje 780,11 m2** **I KAT** **pp 2/8 775,39 m2** **----------** **Ukupno I kat 775,39 m2** **Ukupna površina poslovnog prostora br. 2 od 1555,50 m2, a isti se nalazi u ul. M. Markovića 1. na kčbr. 867** **GP & PARTNERS INDUSTRIJA ŠKROBA D.D., BELI MANASTIR, ŠEĆERANA, M. MARKOVIĆA 10**	PU 2
2.4	Zaprimljeno 31.05.2021.g. pod brojem Z-9580/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: 5 ST-597/2021-27 27.05.2021, nastavljanje stečajnog postupka nad stečajnom masom GP&partners-industrija škroba d.d., OIB: 53935648238, Marka Markovića 10, 31300 Beli Manastir.	na 2 (1.1), 4 (1.1)
	4. Suvlasnički dio: 520/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) **POSLOVNI PROSTOR br. 4 u prizemlju označen plavom bojom u diobnom planu, a koji se sastoji od:** **pp 4/1 2130,85 m2** **----------** **Ukupno prizemlje 2130,85 m2** **Ukupna površina poslovnog prostora br. 4 sa 2130,85 m2 a isti se nalazi u ul. M. Markovića br. 1 na kčbr. 867** **GP & PARTNERS INDUSTRIJA ŠKROBA D.D., BELI MANASTIR, ŠEĆERANA, M. MARKOVIĆA 10.**	PU 4
4.6	Zaprimljeno 31.05.2021.g. pod brojem Z-9580/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: 5 ST-597/2021-27 27.05.2021, nastavljanje stečajnog postupka nad stečajnom masom GP&partners-industrija škroba d.d., OIB: 53935648238, Marka Markovića 10, 31300 Beli Manastir.	na 2 (1.1), 4 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (380/10000)			
1.1	Zaprimljeno: 01.09.2008 Z - 3398/08 Na temelju Ugovora o kreditu br. 080537 od 28.08.2008 solemnizirano po javnom bilježniku Ljubinka Svedrović Kilibarda, Zagreb pod br. OV-10592/08 i OV-10593/08 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A za iznos od 4.500.000,00 kn. sa ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom u visini od 8 % godišnje i 1 % na ime troškova kredita, za korist:	4.500.000,00 KN	
1.2	Zabilježuje se zabrana otuđenja i poterećenja bez suglasnosti kreditora.		
1.3	Zaprimljeno 13.05.2021.g. pod brojem Z-8445/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I PRIJENOSU TRAŽBINA OVJEREN POD OV-1997/2021 26.03.2021, UGOVOR O PRIJENOSU INSTRUMENATA OSIGURANJA OVJEREN POD OV-1996/21 26.03.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 13.05.2021, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 31.05.2013, pod poslovnim brojem Z-3398/08 u korist novog vjerovnika: **LOGISTIKA D.O.O., OIB: 50842883072, KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN**		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 2 (380/10000)			
2.1	Zaprimljeno 03.02.2009. broj Z-336/09 Na temelju ovosudnog Rješenja br. Ovr-869/08 od 14.10. 2008 uknjižuje se ovršno založno pravo na nekretnine upisane u A I, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.402.122,43 kuna, kamate u iznosu od 89.014,80 kuna na dan 15.09.2008 sve do namirenja tražbine i troškove postupka u iznosu od 34.910,00 kuna, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA**	3.402.122,43 KN	
2.2	Zabilježuje se da ovršnost tražbine ima učinak i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.		
1. Na suvlasnički dio: 4 (520/10000)			
1.1	Primljeno: 09.06.2006.g. Z-2331/06 Na temelju ugovora o kreditu od 08.06.2006.g. uknjižuje se založno pravo na poslovni prostor od 2.130,85 m2 u suvlasništvu od 520/10000 dijela, za iznos od 3.500.000,00 kn., sa 8% god. kamata, za korist:	3.500.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 13.05.2021.g. pod brojem Z-8445/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I PRIJENOSU TRAŽBINA OVJEREN POD OV-1997/2021 26.03.2021, UGOVOR O PRIJENOSU INSTRUMENATA OSIGURANJA OVJEREN POD OV-1996/21 26.03.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 13.05.2021, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 31.05.2013, pod poslovnim brojem Z-2331/06 u korist novog vjerovnika: **LOGISTIKA D.O.O., OIB: 50842883072, KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN**		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 4 (520/10000)			
2.1	Primljeno: 02.11.2006. Z-4551/06. Na temelju ugovora o kreditu br. 27/206 od 26.10.2006. uknjižuje se založno pravo na poslovni prostor br. 4 površine 2130,85 m2 za iznos od 1.500.000,00 kuna sa kamatama iz ugovora, za korist:	1.500.000,00 KN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 13.05.2021.g. pod brojem Z-8445/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I PRIJENOSU TRAŽBINA OVJEREN POD OV-1997/2021 26.03.2021, UGOVOR O PRIJENOSU INSTRUMENATA OSIGURANJA OVJEREN POD OV-1996/21 26.03.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 13.05.2021, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 31.05.2013, pod poslovnim brojem Z-4551/06 u korist novog vjerovnika: **LOGISTIKA D.O.O., OIB: 50842883072, KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN**		na 2.1
3. Na suvlasnički dio: 4 (520/10000)			
3.1	Zaprimljeno 03.02.2009. broj Z-336/09 Na temelju ovosudnog Rješenja br. Ovr-869/08 od 14.10. 2008 uknjižuje se ovršno založno pravo na nekretnine upisane u A I, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.402.122,43 kuna, kamate u iznosu od 89.014,80 kuna na dan 15.09.2008 sve do namirenja tražbine i troškove postupka u iznosu od 34.910,00 kuna, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA**	3.402.122,43 KN	
3.2	Zabilježuje se da ovršnost tražbine ima učinak i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.06.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BELI MANASTIR

Stanje na dan: 27.06.2021. 22:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRANJIN VRH (Mbr. 300071)
Posjedovni list: 1707
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1776/10000	ŽELJKO HUDEK, SUNEKOVA ULICA 154, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	90430833593
2	380/10000	GP & PARTNERS INDUSTRIJA ŠKROBA D.D., ING.MIRKA MARKOVIĆA 10, ŠEĆERANA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
3	238/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
4	520/10000	GP & PARTNERS INDUSTRIJA ŠKROBA D.D., ING.MIRKA MARKOVIĆA 10, ŠEĆERANA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
5	319/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
6	757/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
7	156/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
8	27/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
9	63/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
10	9/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
11	16/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
12	38/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
13	64/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
14	230/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
15	72/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
16	167/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
17	231/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
18	6/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
19	74/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
20	179/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
21	361/10000	GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O, VIJEĆE EUROPE 28, VUKOVAR (VLASNIK)	1/1	22880720451
22	1116/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
23	59/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
24	320/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
25	286/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
26	170/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
27	57/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
28	38/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
29	47/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
30	95/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
31	139/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
32	29/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
33	177/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
34	4/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
35	109/10000	GP & PARTNERS INDUSTRIJA ŠKROBA D.D., ING.MIRKA MARKOVIĆA 10, ŠEĆERANA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	
36	2/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
37	196/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072
38	676/10000	ĐURO ĐAKOVIĆ INDUSTRIJSKA RJEŠENJA D.D., ULICA DR. MILE BUDAKA 1, 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	30530221804
39	15/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
40	106/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569
41	256/10000	BRNICA MILAN , VELIKI POGANAC 46, VELIKI POGANAC (VLASNIK)	1/1	62165948569

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
42	420/10000	LOGISTIKA D.O.O., KRALJA DMITRA ZVONIMIRA 63, 22300 KNIN (VLASNIK)	1/1	50842883072

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		867/1	**ING.MIRKA MARKOVIĆA**	**219954**	**38**		
			UPRAVNA ZGRADA, Šećerana, ING.MIRKA MARKOVIĆA 3	303			
			AMBULANTA, Šećerana, ING.MIRKA MARKOVIĆA 10	379			
			GARAŽA, ING.MIRKA MARKOVIĆA	206			
			GOSPODARSKA ZGRADA, LABARATORIJ, ING. MIRKA MARKOVIĆA	324			
			TRAFOSTANICA, ING.MIRKA MARKOVIĆA	11			
			HANGAR, ING.MIRKA MARKOVIĆA	411			
			TALOŽNIK	4681			
			3 SKLAD.ZAPALJ.TEKUĆ	57			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	28			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	9			
			PUMPN.STAN.TALOŽNIKA	198			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	55			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	206			
			SKLADIŠTE UGLJA	154			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	39			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	2567			
			KOTLOVNICA	441			
			SKLADIŠTE SJEMENA	581			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	69			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	190037			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	1046			
			TVORNIČKA HALA	6187			
			KOMPRESORSKA STANICA	255			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	146			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	25			
			PUMPNA STANIC.ZA SOK	79			
			ZGRADA TOPLANE	2505			
			SKLADIŠTE MATERIJALA	594			
			PUMPNA STANI.ZA VODU	92			
			SKLADIŠTE ŠEĆERA	1539			
			2 REZER.ZA GUSTI SOK	2944			
			DVA REZERVAR.ZA VODU	212			
			DIMNJAK	31			
			SKLAD.ŠEĆERA KOCKA	2847			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	9			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	106			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	22			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	310			
			GOSPODAR. ZGR.	9			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	58			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	52			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	58			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	109			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	18			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
			REZERVAR ZA MAZUT	305			
			3 RADIONICE	1274			
		867/2	**ING.M.MARKOVIĆA**	**8754**	**38**		
			DJEČJI VRTIĆ, ING.M.MARKOVIĆA 1	490			
			DVORIŠTE	8264			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**230342**			

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