

SLATKE STVARI d.o.o. „u stečaju“
22000 ŠIBENIK, Dolačkog 16.
OIB: 49903344364

Zadar, 14. kolovoza 2019.godine

2 51-520/2018 22>
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
Primljeno neposredno-preko pošte (obično-preporučeno)
16.08. 2019. god. u 1 e-mailom primjeraka sa
3 priloga i rubrika.
Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim oraoem.
Predano na poštu preporučeno dana 20. god.
Plaćena pristojba
Nedostaje pristojba
Posl.broj: 2 St-320/2018
Primljene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.)
REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
stečajnoj sutkinji Ana Markač

PREDMET: Procjena nekretnine stečajnog dužnika
- dostavlja se

Poštovana,

U svezi s Vašim zaključkom Poslovni broj: 2 St-320/2018-38 od 14.08.2019. u prilogu Vam dostavljam procjenu nekretnine stečajnog dužnika kat. čest. 1306/168 k.o. Danilo Biranj.

Procjenu su napravile OTP NEKRETNINE ovlašteni procjenitelj građevinske struke Oliver Jadrijević dipl.ing.građ.

Prema izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku, ZK Odjel Šibenik

k.o.	Danilo Biranj
ZK ul.	1881
č.zem.	1306/168
suvlasnički dio	1.sij
datum:	12.07.2019.

POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKO DVORIŠTE	8.094	m ²
POSLOVNA ZGRADA	2.215	m ²
GOSPODARSKO DVORIŠTE	5.879	m ²

Vrijednost nekretnine 6.980.000,00 kuna. 6.980.000,00 kn

I DRAŽBA	min 75%	5.235.000,00	kn
II DRAŽBA	min 50%	3.490.000,00	kn
III DRAŽBA	min 25%	1.745.000,00	kn
JAMČEVINA	10%	698.000,00	kn

Spis predmeta Općinskog suda u Šibeniku, poslovni broj Ovr-579/2018-15 (od 08.07.2019.) u ovršnoj stvari ovrhovoditelja OTP banka d.d. Zadar protiv ovršenika SLATKE STVARI d.o.o. u stečaju, Danilo Biranj, Šibenik dobio sam 22.07.2019. pa ne znam kako isti još nije zaprimljen u Trgovačkom sudu u Zadru, Stalna služba u Šibeniku.

STEČAJNI UPRAVITELJ
Ante Vukašina



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Zadru
Zadar, Dr. Franje Tuđmana 35

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zadru, po sutkinji Ani Markač, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom SLATKE STVARI d.o.o. u stečaju, Danilo Biranj, Dolačkog 16, OIB:49903344364, kojeg zastupa stečajni upravitelj Ante Vukašina iz Zadra, 14. kolovoza 2019.,

z a k l j u č i o j e

I. Nalaže se stečajnom upravitelju Anti Vukašini iz Zadra da u roku od 8 (osam) dana od dana zaprimanja ovog prijepisa zaključka u spis dostavi procjenu nekretnina stečajnog dužnika za nekretninu stečajnog dužnika kat. čest. 1306/168 k.o. Danilo Biranj, na koju procjenu se isti poziva u podnesku od 13. kolovoza 2019.

II. Izvješćuje se stečajni upravitelj da ovaj sud do pisanja ovog zaključka još uvijek nije zaprimio spis predmeta Općinskog suda u Šibeniku, poslovni broj Ovr-579/2018-15 u ovršnoj stvari ovrhovoditelja OTP banka d.d. Zadar protiv ovršenika SLATKE STVARI d.o.o. u stečaju, Danilo Biranj, Šibenik.

U Zadru 14. kolovoza 2019.

Sutkinja
Ana Markač

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba. (čl. 19. st. 7. Stečajnog zakona)

Dostaviti:

- stečajnom upravitelju Anti Vukašini, putem e-mail
- e-Oglasna ploča uz podnesak stečajnog upravitelja od 13. kolovoza 2019.
- u spis.

PROCJENITELJ: Oliver Jadrijević dipl.ing.građ.

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA : PROIZVODNA HALA I DVORIŠTE

LOKACIJA : IZ "PODI", Dolačka 16, 22000 Šibenik

NARUČITELJ : OTP BANKA DD, Split

VLASNIK : SLATKE STVARI D.O.O. ŠIBENIK
OIB: 49903344364

SVRHA : Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini

U Zadru, 12.07.2019.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Osiguranja tražbine OTP banke d.d. zasnivanjem založnog prava na nekretnini
Naručitelj procjene	OTP BANKA DD, Split
Adresa nekretnine	IZ "PODI", Dolačka 16, 22000 Šibenik
Tip nekretnine	PROIZVODNA HALA I DVORIŠTE
katastarska općina	Danilo Biranj
ZK uložak	1881
suvlasnički dio	1/1
zemljišno knjižna čestica	1306/168
pripadajuća površina zemljišta (m²)	8.094,00
Neto korisna površina (m²)	2.060,07
Brutto razvijena površina (m²)	2.472,08
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	6.980.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	941.000,00
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilježba	DA
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	Nije predöčen
Procjenitelj	Oliver Jadrijević dipl.ing.građ.



**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
URED PREDSEDNIKA**

Broj: 4 Su-404/17-4

Zadar, 27. travnja 2017.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Zadru, Ardena Bajlo

riješila je

Oliver Jadrijević iz Zadra, Put Petrića 49 B, rođen 03. veljače 1965. godine u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina s danom 27. travnja 2017. godine na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 14. travnja 2017. godine Oliver Jadrijević podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovan je uz zamolbu dostavio policu Croatia osiguranja broj 078180011797, uvjerenje o nekažnjavanju, svjedodžbu o zdravstvenoj sposobnosti, popis predmeta u kojima je provedeno vještačenje i procjena vrijednosti nekretnina, potvrdu o stručnom osposobljavanju i rješenja Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 4 Su-466/13-2 od 18. travnja 2013. godine i 4 Su-466/13 od 14. studenog 2014. godine.

Sud je od Ministarstva pravosuđa zatražio potvrdu da se protiv vještaka ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu.

Uvidom u rješenje Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 4 Su-466/13-2 utvrđeno je da je Oliver Jadrijević imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo dana 18. travnja 2013. godine, na rok od četiri godine, a uvidom u rješenje ovog suda broj 4 Su-466/13 od 14. studenog 2014. godine utvrđeno je da je istome proširena djelatnost i na procjenu vrijednosti nekretnina.

Uvidom u policu Croatia osiguranja broj 078180011797 utvrđeno je da je osiguranik Oliver Jadrijević osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 21. ožujka 2017. godine do 21. ožujka 2018. godine.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.



2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS) blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **OTP BANKA DD, Split**

izvršili smo istraživanje kako bismo izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **PROIZVODNA HALA I DVORIŠTE**

na lokaciji: **IZ "PODI", Dolačka 16, 22000 Šibenik**

dan kakvoće: 12.07.2019.

dan vrednovanja: 12.07.2019.

Opis nekretnine: Predmet procjene je proizvodna zgrada - hala, izgrađena u industrijskoj zoni - Podi - Šibenik, na č.z. 1306/168 k.o. Danilo Biranj i pripadajuće dvorišta. Zgradi se pristupa sa servisne komunalno opremljene asfaltirane prometnice.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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

Osobno smo obavili očevid nekretnine te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Poduzetnička zona Podi - Šibenik nalazi se u Šibensko-kninskoj županiji u neposrednoj blizini grada Šibenika. U svim razvojnim dokumentima utvrđena je kao zona županijskog značaja. Prema svim prostornim pokazateljima zona predstavlja izuzetan potencijal u razvoju regije. Proemtna povezanost prema Šibeniku i prema autocesti A1 je dobra.



5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Predmet procjene je proizvodna zgrada - hala, izgrađena u industrijskoj zoni - Podi - Šibenik, na č.z. 1306/168 k.o. Danilo Biranj i pripadajuće dvorišta. Zgradi se pristupa sa servisne komunalno opremljene asfaltirane prometnice. U neposrednoj okolini su slični poslovni objekti te neizgrađena zemljišta. Prometna povezanost je dobra.

Parkiranje je omogućeno na parkirnim mjestima na parkingu zgrade.



U e - prerinu katastarskog plana ucrтана je **k.č. 1306/168 k.o. Danilo Biranj**, s objektima.



6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku , ZK Odjel Šibenik

k.o. Danilo Biranj
ZK ul. 1881
č.zem. 1306/168
suvlasnički dio 1/1
datum: 12.07.2019.

Posjedovnica A
PRVI ODJELJAK

upisano je:

1.	1306/168	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKO DVORIŠTE	površine	8.094	m ²
		POSLOVNA ZGRADA		2.215	m ²
		GOSPODARSKO DVORIŠTE		5.879	m ²
		UKUPNO		8.094	m ²

Posjedovnica A
DRUGI ODJELJAK

upisano je:

3.1. Zaprimljeno 27.08.2015. broj Z-6203/15

Zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na čk br 1306/168 priložena Uporabna dozvola od 16. travnja 2013. g, Klasa: UP/I-361-05/13-01/04, UR broj: 2182/01-08-13-6, Grad Šibenik, Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju.

Vlastovnica B

upisano je:

Vlasnički dio : 1/1

- **SLATKE STVARI D.O.O. ŠIBENIK, PODI , DOLAČKA 16, OIB: 49903344364**

Teretovnica C

upisano je:

Prema priloženom Zk izvratku!

6.2. Katastar

PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DANILO BIRANJ (Mbr. 329959)

Posjedovni list: 1358

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1:1	SLATKE STVARI D.O.O. DOLAČKA 16 DANILO BIRANJ, HRVATSKA (VLASNIK)	49903344364

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dn	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	Prijava
		1306/168	DOLAČKA	8094	17		
			POSLOVNA ZGRADA Danilo Biranj DOLAČKA 16	2215			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	5879			
Ukupna površina katastarskih čestica				8094			

6.3. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

U pogledu numeracije čestice i njene površine, stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Građevini se pristupa preko k.č. 1306/106 k.o. Danilo Biranj (prema ZK u prilogu, upisana kao PAŠNJAK), u naravi asfaltirana i komunalno opremljena Dolačka ulica.

Legalitet nekretnine

Priložena je Uporabna dozvola od 16.04.2013. godine.

Obzirom na upisanu pozitivnu zabilježbu - nekretnina se smatra legalnom.

Upis pozitivne zabilježbe

DA

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina

NAZIV	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)		h (m)	BV (m ³)
POSLOVNI OBJEKT - HALA					kb	1,20		
hala	2.060,07	1,00	2.060,07	1,00	2472,08		8,00	19776,67
UKUPNO :	2060,07		2060,07		2472,08			19776,67

BRP = 2.472,08 m²

NKP = 2.060,07 m²

V = 19.776,67 m³

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost: Pr
- godina izgradnje: 2013
- temelji: armirano-betonski
- nosiva konstrukcija: armirano-betonska skeletna konstrukcija
- međukatna konstrukcija: armirano-betonska
- pregradni zidovi: opeka, gips-karton
- krov i pokrov: kosi krov, krovne panel ploče
- pročelje: fasada obojana fasadnim bojama, dijelo metalne ploče
- svijetla visina prostorije: 2,60 - 3,50 - 7,50
- obrada podova: ind pod i keramika
- obrada unutarnjih zidova: ožbukano, obojano
- obrada unutarnjih stropova: ožbukano, obojano, spuštene strop
- fasadni otvori: alu i pvc stolarija
- unutarnja stolarija: drvena, alu i pvc
- grijanje: klimatizacija
- ventilacija: ima
- sanitarna oprema: ima
- lift: nema
- napomena: nema

7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

7.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | U okolici |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni |

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | Proizvodni poslovni prostor |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Ne |
| - Mišljenje | Nekretnina se trenutno koristi u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni |

7.6. DOPRINOSI I PRIKLJUČCI

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15).

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Ulazak RH u EU ima pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, ali zbog strukturnih problema ti efekti se još u potpunosti ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na oporavak, ali smo mišljenja da će biti potrebno još neko vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira.

Prema indeksu razvijenosti, grad Šibenik spada u VII. skupinu čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je osrednji pad prodajnih cijena nekretnina. Ove godine zabilježena je stabilizacija cijena. Očekuje se utrživost nekretnine prema procijenjenoj vrijednosti.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina prema svom načinu korištenja i obilježjima predstavlja nekretninu koja je pogodna i namijenjena za stvaranje prihoda. Moguć je zakup i stvaranje prihoda.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta odabire se prihodovna metoda.

Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

9.5. PROCJENA NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

Odabrana je poredbena metoda koja je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnih prostora. Prihodovnom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri cijene poredbenih nekretnina. Poznata je dovoljna baza potrebnih podataka o stvarnom najmu nekretnina usporedivih karakteristika pa se ova dohodovna metoda bazira na stvarnim cijenama najma na bliskim lokacijama.

9.5.1. Prikaz i analiza podataka za poslovni prostor prema zakupu

POREDBA 1

ADRESA: Dugopolje, Ulica Matice Hrvatske 25A i 25B

Prostor površine 2.626,10 m², u najmu za 6.000,00 € (sa PDV-om). Godina najma prostora 21.02.2018..

2.626,10	m ²		
6.000,00	€	(44.606,90	kn)
2,28	€/m ²	(16,95	kn/m ²)
21.02.2018.	datum ugovora		

POREDBA 2

ADRESA: Solin, Krešimirova ulica bb

Prostor površine 500,00 m², u najmu za 1.500,85 € (sa PDV-om). Godina najma prostora 01.03.2018.

500,00	m ²		
1.500,85	€	(11.175,00	kn)
3,00	€/m ²	(22,27	kn/m ²)
01.03.2018.	datum ugovora		

POREDBA 3

ADRESA: Solin, Krešimirova ulica bb

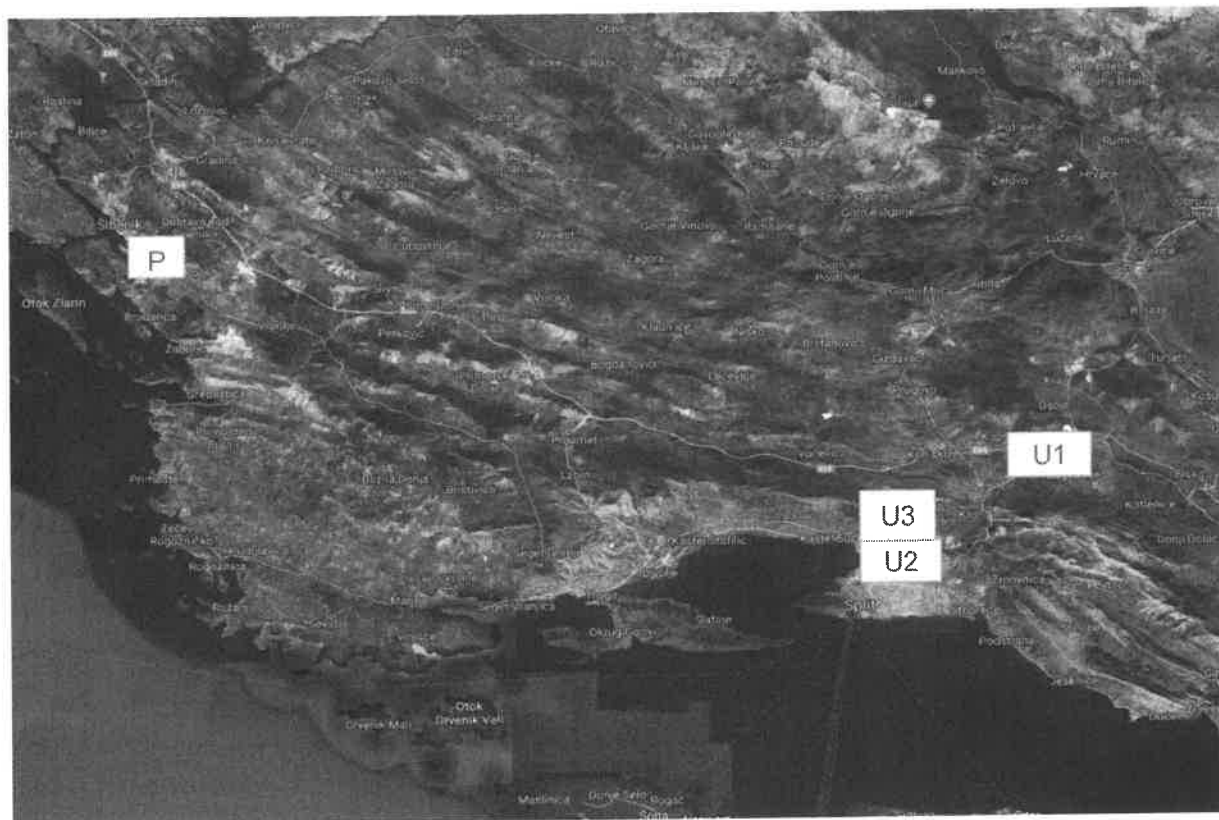
Prostor površine 500,00 m², u najmu za 1.496,10 € (sa PDV-om). Godina najma prostora 28.08.2018.

500,00	m ²		
1.496,10	€	(11.115,00	kn)
2,99	€/m ²	(22,20	kn/m ²)
28.08.2018.	datum ugovora		


LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

P - lokacija predmetne nekretnine

U - lokacija usporednih nekretnina



9.6. Međuvremensko izjednačenje

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKA HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q. 2015. = 100) ²⁾ Indices (Q. 2015. = 100) ²⁾						T Q
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	105,58	100,93	
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	
2018.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	

9.6.1. Međuvremensko izjednačavanje zakupa poslovnog prostora

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Dugopolje	Solin	Solin		
Datum transakcije:	21.02.2018.	01.03.2018.	28.08.2018.		
Površina (m2) :	2.626	500	500		
Cijena (€/m2) :	2,28	3,00	2,99		
Cijena najma: (kn/mj):	44.607	11.175	11.115		
Cijena (kn/m2) :	17	22	22		
Indeks / dan transakcije:	110,54	110,54	112,20		
Indeks / dan vrednovanja:	118,67	118,67	118,67		
Korekcijski faktor:	1,07	1,07	1,06		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	18	24	23		

9.7. Analiza s isključenjem neodgovarajućih poredbi

Interkvalitativno izjednačenje

9.7.1. Zakup poslovnog prostora

PREDMET PROCJENE:	posl.prost.				
Veličina (m2):	2.060,07				
Stanje	uredno				
Namjena	proizvodna				
Redni broj	1	2	3		
Cijena najma mjesečno (kn)	44.607	11.175	11.115		
Cijena najma (kn/m2)	17	22	22		
Datum ugovora	21.02.2018.	01.03.2018.	28.08.2018.		
Lokacija/atraktivnost:	slično	bolja	bolja		
Prilagodba	0%	-5%	-5%		
Veličina (m2)	2.626	500	500		
Prilagodba	0%	-15%	-15%		
Položaj u objektu	priz	priz	priz		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Stanje objekta	slično	slično	slično		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Mikrolokacija	lošija	lošija	lošija		
Prilagodba	20%	25%	25%		
Mogućnost parkiranja	da	da	da		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Komunalna infrastruktura	kompletna	kompletna	kompletna		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	20%	5%	5%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijedn. (kn/m2):	20,34	23,38	23,31		
STATISTIKA					
Prosjek:	22,34				
Odstupanja od prosjeka:	-2,00	1,04	0,96		
Kvadrat odstupanja:	4,01	1,08	0,93		
suma	6,02				
Standardno odstupanje:	1,42	6,34%			
Pravilo dva-sigma (±)	2,83				
Odstupanja od prosjeka:	-8,97%	4,65%	4,32%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosj. vrijednost najma (kn/m2):	22,34				
Prosj. vrijednost najma (€/m2):	3,01				

9.8. Prikaz i analiza podataka za zemljište

Poredba 1: Danilo Biranj

Građevinsko zemljište u Danilo Biranj površine 11.360,00 m². Prodano 23.10.2018. za 56.800,00 €.

Katastarska čestica: 1306/134

Obilježja:		ID	3921328	1€ =
kategorija:	1	srednji tečaj HNB-a:	7,421745 kn	
veličina zemljišta:	11.360,00 (m2)			
cijena:	56.800,00 (€)	5,00	€/m2	
datum:	10/2018			

Poredba 2: Dubrava

Građevinsko zemljište u Vrpolju, k.o. Dubrava površine 10.234,00 m². Prodano 17.08.2015. za 51.170,00 €.

Katastarska čestica: 4132/37

Obilježja:		ID	3272844	1€ =
kategorija:	1	srednji tečaj HNB-a:	7,548507 kn	
veličina zemljišta:	10.234,00 (m2)			
cijena:	51.170,00 (€)	5,00	€/m2	
datum:	08/2015			

Poredba 3: Dubrava

Građevinsko zemljište u Vrpolju, k.o. Dubrava površine 20.000,00 m². Prodano 27.12.2016. za 100.000,00 €.

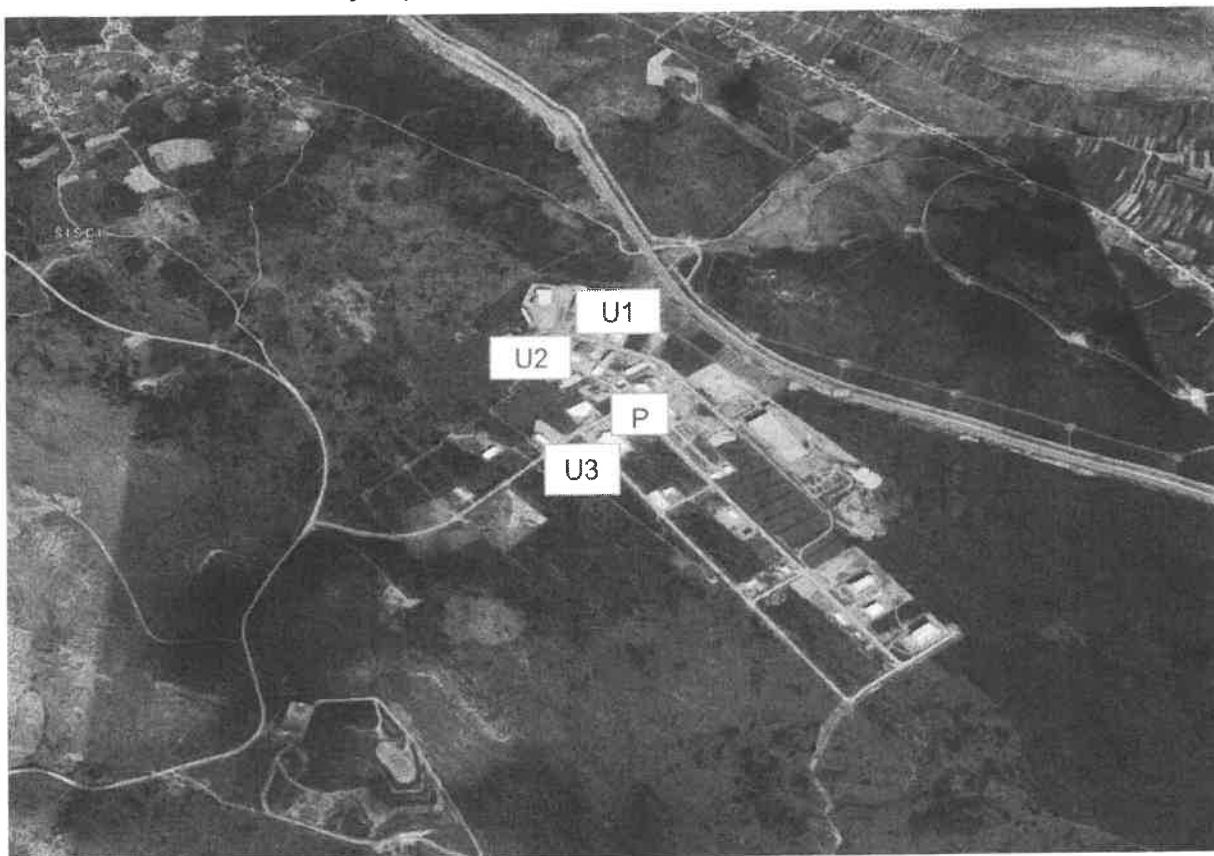
Katastarska čestica: 4132/47

Obilježja:		ID	3524762	1€ =
kategorija:	1	srednji tečaj HNB-a:	7,528017 kn	
veličina zemljišta:	20.000,00 (m2)			
cijena:	100.000,00 (€)	5,00	€/m2	
datum:	12/2016			

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

P - lokacija predmetne nekretnine

U - lokacija usporednih nekretnina



9.9. Međuvremensko izjednačenje

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tr Q
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	

9.9.1. Međuvremensko izjednačavanje zemljište

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Danilo Biranj	Dubrava	Dubrava		
Datum transakcije:	10/2018	08/2015	12/2016		
Površina (m2) :	11.360,00	10.234,00	20.000,00		
Prodajna vrijednost (€):	56.800	51.170	100.000		
Cijena (€/m2) :	5,00	5,00	5,00		
Cijena (kn/m2) :	37	37	37		
Indeks / dan transakcije:	113,50	100,01	101,39		
Indeks / dan vrednovanja:	118,67	118,67	118,67		
Korekcijski faktor:	1,05	1,19	1,17		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	38,78	44,01	43,41		

9.10. Analiza s isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

9.10.1. Zemljište

PREDMET PROCJENE:		ZEMLJIŠTE				
Kategorija:		1				
Veličina (m2):		8.094,00				
Redni broj - usporedbe		1	2	3	4	5
Katastarska općina:		Danilo Biranj	Dubrava	Dubrava		
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):		38,78	44,01	43,41		
Kategorija		1.	1.	1.		
Prilagodba		0%	0%	0%		
Veličina:		11.360	10.234	20.000		
Prilagodba		0%	0%	10%		
Fizičke karakteristike:		slično	slično	slično		
Prilagodba		0%	0%	0%		
Zagađenja:		ne	ne	ne		
Prilagodba		0%	0%	0%		
Uklanjanje objekta		ne	ne	ne		
Prilagodba		0%	0%	0%		
Ostalo: lokacija		slična	slična	slična		
Prilagodba		0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):		0%	0%	10%		
Odstupanja od prosjeka:		ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):		38,78	44,01	47,75		
STATISTIKA						
Prosjek:		43,52				
Odstupanja od prosjeka:		-4,73	0,50	4,24		
Kvadrat odstupanja:		22,42	0,25	17,96		
suma		40,63				
Standardno odstupanje:		3,68	8,46%			
Pravilo dva-sigma (±)		7,36				
Odstupanja od prosjeka:		-10,88%	1,14%	9,74%		
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:						
Prosječna vrijednost (kn/m2):		43,52				
Prosječna vrijednost (€/m2):		5,87				
Vrijednost nekretnine (kn)		352.212,99				
Vrijednost nekretnine (eur)		47.479,49				

9.11. Prihodovna metoda

Analiza mogućeg prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m ²)	zakup €/m ²	zakup €/mj
poslovni prostor	2.060,07	3,01	6.204,44
Ukupno (€):			6.204,44
Ukupno (kn):			46.025,88

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A - lokacija / tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana / osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	2013
Starost objekta	6
Tip nekretnine	mješovite zgrade (stambeno poslovne)
Održivi vijek korištenja (granice)	50-70
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	1,0
B - zgrada općenito	1,0
C - stanje zgrade	1,0
FK odabrano:	1,0
Relativna starost	8,57%
OOVK (%)	85
OOVK (god)	60
Zamjenska starost zgrade	11
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	15,00%

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	dobar do jako dobar, prosječni rizici	od -0,5 do 1,0	0,0%
Kvaliteta građevine	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,0%
Gospodarska situacija	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,0%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	od 0,0 do -2,0	0,0%
			0,0%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Proizvodne građevine	od 6,5% do 8,0%	6,5%	6,5%

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod		46.025,88
Godišnji bruto prihod		552.310,52
Rizik gubitka zakupa / najma	8,00%	44.184,84
Troškovi upravljanja	5,00%	27.615,53
Troškovi održavanja	3,00%	16.569,32
Modernizacija	0,00%	0,00
Pogonski (režijski) troškovi	0,00%	0,00
Ukupni troškovi gospodarenja		88.369,68
Vrijednost zemljišta		352.212,99
Kamata na vrijednost zemljišta		22.893,84
Godišnji neto prihod		441.046,99
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		6,50%
Održivi vijek korištenja građevine		59,50
Multiplikator		15,02
Prihodovna vrijednost zgrade		6.625.283,11
Vrijednost zemljišta		352.212,99
Dodatni prihodi		0,00
Dodatni troškovi (uređenje prostora, stavljanje u funkciju)		0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine		6.977.496,10

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, analiza lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

PROIZVODNA HALA I DVORIŠTE

na lokaciji:

IZ "PODI", Dolačka 16, 22000 Šibenik

na dan kakvoće: 12.07.2019.

na dan vrednovanja: 12.07.2019.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,418214 kn

zaokruženo

6.980.000,00

Kn

941.000,00

€

456,78 €/m2

Navedeni iznosi ne sadrže poreze na promet nekretninama.

Oliver Jadrijević d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene



ČLAN UPRAVE:

Zoran Šupe

 **otp** Nekretnine d.o.o.

[Handwritten signature]

11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardima.
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovali smo kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.
- Izvršen je vizualni pregled nekretnine s fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao ni dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (OTP Nekretnine d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procijenjenoj nekretnini i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta ni drugih ograničavajućih okolnosti.



Izjavu dao :

Oliver Jadrijević d.i.g.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 13.07.2019. 22:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329959, DANILO BIRANJ

Broj ZK uložka: 1881

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5335/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1306/168	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKO DVORIŠTE			8094	
		POSLOVNA ZGRADA			2215	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			5879	
		UKUPNO:			8094	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.08.2015. broj Z-6203/15	
3.1	Zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na škbr. 1306/168 priložena Uporabna dozvola od 16. travnja 2013. g. Klasa: U/P/I-361-05/13-01/04, Ur.broj 2182/01-08-13-6, Grad Šibenik, Upravni odjel za provedbu dokumentata prostornog uređenja i gradnju.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasništvo dio: 1/1 SLATKE STVARI D.O.O., OIB: 49903344364, ŠIBENIK, PODI, DOLAČKA 16	
1.1	Zaprimljeno 07.04.2011. broj Z-2445/11 Na temelju Kupoprodajnog ugovora ovjerenog dana 20. rujna 2010. pod poslovnim brojem OV-8931/10. kod Javnog bilježnika Igora Lučeva te izvadka iz sudskog registra od 7. travnja 2011. Trgovačkog suda u Zadaru-Stalna služba u Šibeniku zabilježuje se ograničenje prava vlasništva, uvjeti i rok za prestanak vlasništva, a sve u skladu s točkom 7.2. predmetnog Kupoprodajnog ugovora.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
2.1	Zaprimljeno 15.04.2019.g. pod brojem Z-5335/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA. Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zadru od 09. travnja 2019 god. pod posl. br. St-320/2018, na kat.čest. 1306/168 poslovna zgrada površine 2215 m2 i gospodarsko dvorište površine 5879 m2, v.l. Slatke stvari d.o.o.	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

14.07.2019. 10:44:33

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 27.08.2012. broj Z-6461/12 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj 120628244137 sklopljenog dana 28. lipnja 2012. god. u Šibeniku, a sollemniziranog od strane javnog bilježnika Igora Lučeva dana 28. lipnja 2012. god. pod poslovnim brojem OV-4194/12 i Odobrenja od 22. kolovoza 2012. god. Grada Šibenika, Klasa: 940-01/12-01/57, Ur. Broj: 2182-01-07/3-12-2, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 1.800.000,00 kn, uz valutnu klauzulu u EUR, s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom u visini od 8,5% godišnje, koja kamatna stopa je promjenjiva u skladu s Odlukom Banke, za korist: OTP BANKA HRVATSKA D.D., OIB: 52508873833, ZADAR, DOMOVINSKOG RATA 3	1.800.000,00 KN	
2.			
2.1	Zaprimljeno 27.08.2012. broj Z-6462/12 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj 120628243323 sklopljenog dana 28. lipnja 2012. god. u Šibeniku, a sollemniziranog od strane javnog bilježnika Igora Lučeva dana 28. lipnja 2012. god. pod poslovnim brojem OV-4193/12 i Odobrenja od 22. kolovoza 2012. god. Grada Šibenika, Klasa: 940-01/12-01/57, Ur. Broj: 2182-01-07/3-12-2, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 7.700.000,00 kn, uz valutnu klauzulu u EUR, s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom u visini od 3% godišnje, koja kamatna stopa je promjenjiva u skladu s Odlukom Banke, za korist: OTP BANKA HRVATSKA D.D., OIB: 52508873833, ZADAR, DOMOVINSKOG RATA 3	7.700.000,00 KN	
3.			
3.1	Zaprimljeno 25.09.2012. broj Z-7232/12 Na temelju Ugovora o jamstvu i Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 16/5352 zaključenog dana 17. srpnja 2012. god. a sollemniziranog od strane javnog bilježnika Igora Lučeva dana 20. rujna 2012. god. pod poslovnim brojem OV-6336/12, i Odobrenja Grada Šibenika, Klasa: 740-12/12-01/235, Ur. Broj: 2182-01-07/3-12-2, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 821.225,92 EUR (osamstodvadesetjednitisucudvjestodvadesetpetnaidevedesetdva centa) u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate po osnovi jamstva, uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG INVEST po naplati potraživanja iz Ugovora, za korist: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB, PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 7	821.225,92 EUR	
4.			
4.2	Zaprimljeno 11.06.2015. broj Z-4316/15 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj 150327100492 sklopljenog 9. lipnja 2015. sollemniziranog 10. lipnja 2015. od strane javnog bilježnika Ahoje Gojanovića iz Vodica pod brojem OV-3633/15 i Odobrenja Grada Šibenika pod Klasa: 940-01/15-01/86, Ur. Broj: 2182-01-07/3-15-2 od 5. svibnja 2015., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.500.000,00 kn (slovima: jedan milijun pet stotisuća kuna), uz valutnu klauzulu u EUR, uvećano za pripadajuće ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, naknade i druge troškove, te uz ostale uvjete i rokove utvrdene Ugovorom o dugoročnom kreditu, na korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, 23900 ZADAR, DOMOVINSKOG RATA 3	1.500.000,00 KN	
6.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 11.06.2015. broj Z-4317/15 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj Ugovora: 150330139577 sklopljenog 28. svibnja 2015., solemniziranog 10. lipnja 2015. od strane javnog bilježnika Aljoše Gvojsnovića iz Vedica pod brojem OV-3634/15 i Odobrenja Grada Šibenika pod Klasi: 9440-01/15-01/86, Ur. Broj: 2182/01-07/3-15-2 od 5. svibnja 2015. g. idanjižuje se pravo zalogu u iznosu od 500.000,00 kn (slovima: petstotisuća kuna), uz valutnu klauzulu u EUR, uvećano za pripadajuće ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, naknade i druge troškove, te uz ostale uvjete i rokove utvrđene Ugovorom o dugoročnom kreditu na korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, 23000 ZADAR, DOMOVINSKOG RATA 3	500.000,00 KN	
7.			
7.1	Zaprimljeno 11.07.2018 g. pod brojem Z-9559/2018 UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA, UGOVOR O ZAKUPU OVJEREN DANA 10.SRPNJA 2018, OV-5004/18 JB LJILJANKA MALENICA 23.04.2018, na rok od 3 godine DEKORS D.O.O. ZA PROIZVODNJU, USLUGE I TRGOVINU, OIB: 84136149377, STJEPANA RADIĆA 91 A, 22000 ŠIBENIK, HRVATSKA		
8.			
8.1	Zaprimljeno 07.09.2018 g. pod brojem Z-11863/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE POSL. BROJ: OVR-579/18 OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU 06.09.2018		
9.			
9.1	Zaprimljeno 24.09.2018 g. pod brojem Z-12605/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-580/18 18.09.2018		
10.			
10.1	Zaprimljeno 25.09.2018 g. pod brojem Z-12660/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju Rješenja o ovrsi od 25. rujna 2018.god. pod posl.br. Ovr-617/18 Općinskog suda u Šibeniku, na kat.čest. 1306/168 poslovna zgrada površine 2215 m2 i gospodarsko dvorište površine 5879 m2, vl. SLATKE STVARI društvo s ograničenom odgovornošću za investicije i menadžment, OIB: 49903344364, iz Dolačka 16, Danilo Biranj 22000 Šibenik.		
11.			
11.1	Zaprimljeno 31.10.2018 g. pod brojem Z-14574/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-623/18 24.10.2018		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.07.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.07.2019. 22:42

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DANILO BIRANJ (Mbr. 329959)

Posjedovni list: 1358

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SLATKE STVARI D.O.O. DOLAČKA 16, DANILO BIRANJ, HRVATSKA (VLASNIK)	49903344364

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
		1306/168	DOLAČKA	8094	17		
			POSLOVNA ZGRADA, Danilo Biranj, DOLAČKA 16	2215			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	5879			
			Ukupna površina katastarskih čestica	8094			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Prilžno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 14.07.2019

<https://oas.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>

1/1



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA



GRAD ŠIBENIK
Upravni odjel za provedbu dokumenata
prostornog uređenja i gradnju

KLASA: UP/I-361-05/13-01/04
URBROJ: 2182/01-08-13-6
Šibenik, 16. travnja 2013.

OVO RJEŠENJE POSTALO JE
PRAVOMOĆNO DANA 16. 4. 2013.
GOD.

REFERENT

Grad Šibenik, Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnju, na temelju članka 257. i 265. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), na zahtjev investitora SLATKE STVARI d.o.o. Šibenik, izdaje

UPORABNU DOZVOLU

Dozvoljava se uporaba prve faze izgradnje proizvodne građevine s poslovno upravnom građevinom na kat.čest.zem. 1306/168 k.o. Danilo Biranj u Šibeniku, Industrijska zona Podi (1.Faza-proizvodna građevina, plato za silose, spremnici plina, odlaganje otpada, sve prometne, manipulativne i parkirališne površine, dio zelene površine, sve podzemne instalacije, svi ogradni zidovi i ulaz na parcelu), izgrađena temeljem Potvrde glavnog projekta, KLASA: 361-03/11-01/17, URBROJ: 2182/01-08-11-10 od 30.rujna 2011.godine, investitora SLATKE STVARI d.o.o. Šibenik.

Obrazloženje

SLATKE STVARI d.o.o. Šibenik podnio je dana 07.ožujka 2013.godine zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za prvu fazu izgradnje proizvodne građevine s poslovno upravnom građevinom na kat.čest.zem. 1306/168 k.o. Danilo Biranj u Šibeniku, Industrijska zona Podi (1.Faza-proizvodna građevina, plato za silose, spremnici plina, odlaganje otpada, sve prometne, manipulativne i parkirališne površine, dio zelene površine, sve podzemne instalacije, svi ogradni zidovi i ulaz na parcelu), izgrađene temeljem Potvrde glavnog projekta, KLASA: 361-03/11-01/17, URBROJ: 2182/01-08-11-10 od 30.rujna 2011.godine.

Zahtjev je osnovan.



Zahtjevu je priložena dokumentacija iz članka 258. Zakona o prostornom uređenju i gradnji. Postupajući po uredno zaprimljenom zahtjevu ovo upravno tijelo je temeljem članka 259. Zakona o prostornom uređenju i gradnji i članka 2. Pravilnika o tehničkom pregledu građevine („Narodne novine“, broj 108/04), zaključkom KLASA: UP/I-361-05/13-01/04, URBROJ: 2182/01-08-13-2 od 14. ožujka 2013. godine, osnovalo Povjerenstvo za tehnički pregled građevine.

Sukladno članku 2. stavak 4. Pravilnika o tehničkom pregledu građevine, Zaključak o osnivanju Povjerenstva dostavljen je građevinskoj inspekciji.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Uprava za inspekcijske poslove, dostavilo je obavijest, Klasa: 362-01/13-10/60, Urbroj: 531-07-1-8-11-13-14 od 05. travnja 2013. godine, da nije u tijeku postupak građevinske inspekcije koji se odnosi na obustavu građenja ili uklanjanje građevine na kat.čest.zem. 1306/168 k.o. Danilo Biranj u Šibeniku, Industrijska zona Podi.

Povjerenstvo je dana 22. ožujka 2013. godine obavilo tehnički pregled prve faze izgradnje proizvodne građevine s poslovno upravnom građevinom na kat.čest.zem. 1306/168 k.o. Danilo Biranj u Šibeniku, Industrijska zona Podi (1.Faza-proizvodna građevina, plato za silose, spremnici plina, odlaganje otpada, sve prometne, manipulativne i parkirališne površine, dio zelene površine, sve podzemne instalacije, svi ogradni zidovi i ulaz na parcelu), sukladno odredbama Pravilnika o tehničkom pregledu o čemu je sačinjen zapisnik. Završnim mišljenjem navedenim u Zapisniku utvrđeno je da se građevina ne može koristiti dok se ne otklone nedostaci navedeni u točki XXI. zapisnika, a za što je utvrđen rok od 90 (devedeset) dana.

Investitor je u ostavljenom roku, po mišljenju članova Povjerenstva uklonio nedostatke utvrđene u Zapisniku o tehničkom pregledu o čemu je sačinjen kontrolni zapisnik.

U ovom postupku izdavanja uporabne dozvole utvrđeno je da se prva faza izgradnje proizvodne građevine s poslovno upravnom građevinom na kat.čest.zem. 1306/168 k.o. Danilo Biranj u Šibeniku, Industrijska zona Podi (1.Faza-proizvodna građevina, plato za silose, spremnici plina, odlaganje otpada, sve prometne, manipulativne i parkirališne površine, dio zelene površine, sve podzemne instalacije, svi ogradni zidovi i ulaz na parcelu), izgrađena temeljem Potvrde glavnog projekta, KLASA: 361-03/11-01/17, URBROJ: 2182/01-08-11-10 od 30. rujna 2011. godine, te da se može koristiti prije dovršenja cijele građevine.

Nakon ovako provedenog upravnog postupka, temeljem utvrđenih činjenica, usvajajući mišljenje članova Povjerenstva, te rješavajući u skladu s odredbama članaka 257. do 262. i članka 265. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, upravno tijelo nadležno za poslove provedbe dokumenata prostornog uređenja i gradnju, odlučilo je kao u izreci ove uporabne dozvole.

Upravna pristojba za tehnički pregled prema Tar. broj 63. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12 i 19/13) u iznosu od 2.913,00 kn, uplaćena je putem posebne uplatnice i priložena u spis, kao i iznos od 3.000,00 kn prema članku 267. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.



UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ove uporabne dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njenog primitka.

Žalba se predaje neposredno ili se šalje poštom ovom Upravnom odjelu, a može se izjaviti i na zapisnik uz pristojbu prema Tar. broj 3. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 50,00 kn.

Viši referent

Joško Zganjca, bacc.ing.aedif.

PROJEKTOVALA

Julijana Čerčabović, dipl.ing.arh.



DOSTAVITI :

- ① SLATKE STVARI d.o.o.,
Šibenik, Podi, Dolačka 16
2. Spis predmeta, ovdje

Na znanje:

- Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja,
Uprava za inspekcijske poslove,
Šibenik, Stjepana Radića 28,
- GRAD ŠIBENIK



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 13.07.2019. 22:42

Katastarska općina: 329959, DANILO BIRANJ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4145/2013
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1913

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I.	1306/106	PAŠNJAK			70941	Prilog iz uložka 1788
		UKUPNO:			70941	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ŠIBENIK	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I.	<p>1.1. Zaprimljeno 20.05.2013. broj Z-4145/13</p> <p>Na temelju Ugovora o pravu služnosti koji je ovjeren pod brojem OV-1399/13 dana 06. ožujka 2013. g. od strane vratelja dužnosti javnog bilježnika Vinka Bukića uknjižuje se na teret dijela čkr. 1306/106 u dužini od 194 m i širine kanala od 1.2 m pravo služnosti 10(20) kV vodova - srušenje KB 10(20) kV TS Protege 2 - TS PUO Vrpolje u TS 2/5 Podi, u korist:</p> <p>HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D., OIB: 28921978587, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.07.2019.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

14.07.2019. 10:57:36

Stranica 1



Republika Hrvatska
Općinski sud u Šibeniku
Šibenik, Stjepana Radića 81

Poslovni broj: 18 Ovr-579/2018-15

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski sud u Šibeniku, po sutkinji Silviji Maleš, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja OTP banka d.d., Zadar, Domovinskog rata 3, zastupan po punomoćniku Ivanu Skoblar, odvjetniku u Zadru, protiv ovršenika SLATKE STVARI d.o.o. u stečaju, Danilo Biranj, Šibenik, Dolačka 16, zastupanog po stečajnom upravitelja Ante Vukašina, Zadar, Dr. Franje Tuđmana 46, radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine na nekretnini, dana 8. srpnja 2019.,

riješio je

1. Utvrđuje se prekid postupka u ovoj ovršnoj stvari zbog otvaranja stečajnog postupka nad ovršenikom.

2. Općinski sud u Šibeniku oglašava se nenadležnim za daljnje postupanje u ovom predmetu te će se predmet ustupiti Trgovačkom sudu u Zadru, Stalna služba u Šibeniku.

Obrazloženje

Rješenjima o ovrsi posl. broj Ovr-579/2018 od dana 6. rujna 2018., Ovr-582/2018 od dana 18. rujna 2018. te Ovr-623/2018 od dana 24. listopada 2018. određena je ovrha na nekretnini ovršenika oznake kat. čest. 1306/168, gospodarsko dvorište površine 8094 m² upisanoj u Z.U. 1881 K.O. Danilo Biranj.

Budući da je u tijeku ovršnog postupka nad ovršenikom otvoren stečajni postupak rješenjem Trgovačkog suda u Zadru, Stalna služba u Šibeniku broj St-320/2018 od dana 09. travnja 2019., to je trebalo utvrditi prekid postupka temeljem članka 169. stavak 6. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 dalje: SZ) na način kao pod točkom 1. izreke.

Temeljem članka 169. stavak 7. SZ-a ovaj sud se oglasio nenadležnim za daljnje postupanje i ustupio predmet Trgovačkom sudu u Zadru, Stalna služba u Šibeniku, pred kojim se vodi stečajni postupak nad ovršenikom.

Šibenik, 8. srpnja 2019.

SUTKINJA

Silvija Maleš, v.r.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 8 dana od dana primitka pisanog otpravka. Žalba se podnosi ovom sudu u tri istovjetna primjerka, a o istoj odlučuje županijski sud.

Žalba protiv ovog rješenja ne zadržava nastupanje pravnih učinaka rješenja (čl. 169. stavak 8. SZ)

Dostaviti:

- punomoćniku ovrhovoditelja
- stečajnom upravitelju ovršenika – Ante Vukašina, Zadar, Dr. Franje Tuđmana 46
- Trgovačkom sudu u Zadru, Stalna služba u Šibeniku

Za točnost otpisavka – ovlaštenu službenik

Ksenija Ninčević

