

2st-11/07

STEČAJNA MASA iza COOCOI, d.o.o. u stečaju
STEČAJNI UPRAVITELJ
BRANKO MORIĆ
ZADAR, Miroslava Krleže 1E
Zadar, 05. srpnja 2017.

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

neposredno – preko pošte (obično-preporučeno)
0707 2017 god. u 1 primjeraka sa
3 rubrika.
Pismeno slika 2 St-11/07 eno - s običnim omotom.
Predano na poslu preporučeno datu
20 . god.

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Stečajni sudac dužnika STEČAJNA MASA IZA PRVA DALMATINSKA
KVALITETNA PROIZVODNJA d.o.o. Zadar
ZADAR, Franje Tuđmana 35.

Potpis djelatnika:

Stečajni dužnik: STEČAJNA MASA IZA PRVA DALMATINSKA KVALITETNA
PROIZVODNJA d.o.o. u stečaju, Zadar, zastupan po stečajnom upravitelju
Edvinu Šimunovu

Razlučni vjerovnik: Stečajna masa iza COOCOI d.o.o. u stečaju, Zadar, OIB:
22153567471, zastupan po stečajnom upravitelju Branku Moriću

PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNIKA

Predlaže se prodaja imovine stečajnog dužnika Stečajna masa iza PRVA DALMATINSKA KVALITETNA PROIZVODNJA d.o.o. u stečaju i to nekretnina oznake č.zem. br. 595/1, upisane u zk.ul 656, k.o. Posedarje, u naravi zgrada površine 397 m2 i neplodno površine 1091 m2, po procijenjenoj vrijednosti sudskog vještaka od 792.000,00 eura, protuvrijednost po tečaju iz procjene u iznosu od 6.066.725,54 kuna.

Na predmetnoj nekretnini razlučni vjerovnik Stečajna masa iza COOCOI d.o.o. u stečaju ima upisano podzaložno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.000.000,00 kuna i založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.500.000,00 kuna, upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, u zk. uložku 656 za k.o. Posedarje.

Prodaja imovine dužnika Stečajna masa iza PRVA DALMATINSKA KVALITETNA PROIZVODNJA d.o.o. u stečaju se predlaže po članku 247. st. 1. Stečajnog zakona temeljem kojeg razlučni vjerovnik predlaže da stečajni sud donese rješenje o prodaji predmetne nekretnine a nakon pravomoćnosti istoga rješenja i zaključak kojim će utvrditi vrijednost nekretnine, te način i uvjete prodaje.

U svrhu donošenja rješenja o prodaji predmetne nekretnine razlučni vjerovnik: Stečajna masa iza COOCOI d.o.o. u stečaju, Zadar, OIB: 22153567471, uz prijedlog u prilogu dostavlja:

1. Potvrdu Općinskog suda u Zadru, Sp. Izv.:3097/14
2. Original rješenja Općinskog suda u Zadru Posl.br. ZP-105/2017 o upisu COOCOI d.o.o. u stečaju u prvi prednosni red
3. Elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen od Validus d.o.o.

Stečajni upravitelj:
Branko Morić

STEČAJNA MASA
COOCOI d.o.o.
U STEČAJU-ZADAR



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ZADRU

Sp.izv.: 3097//14

POTVRDA

Kojom se potvrđuje od strane ovog suda da je PRVA DALMATINSKA KVALITETNA DIMLJENA PROIZVODNJA d.o.o. Posedarje vlasnik nekretnine čest. zem 595/1 k.o. Posedarje, položili kod ovog suda isprave:

1. Položene isprave radi upisa založnog prava u iznosu do 1.000.000,00 kuna u protuvrijednosti 256.118,00 DEM pod poslovnim brojem POL: 64/99 u korist: Splitska banka d.d. Produžnica Zadar.
2. Položene isprave radi upisa podzaložnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu do 1.000.000,00 kuna što je protuvrijednost od 256.118,00 DEM pod poslovnim brojem POL.64/99 u korist: Hrvatska banka za obnovu i razvitak- Zagreb
3. Položene isprave radi upisa založnog prava za iznos od 1.500.000,00 kuna u protuvrijednosti od 203.702,56 EUR-a pod posl. brojem POL. 126/02 u korist: Hrvatska banka za obnovu i razvitak Zagreb
4. Položene isprave radi upisa založnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 178.900,00 EUR-a pos poslovnim brojem POL. 34/04 u korist: Brala Ivana (Ive)
5. Položene isprave radi upisa založnog prava u iznosu od 700.000,00 kuna (sedamstotisuća kuna) sa ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom u visi od 8 % godišnje i ostalim odredbama iz ugovora, u korist: GOSPODARSKO KREDITNA BANKA d.d. ZAGREB, Draškovićeva 58, i to pod poslovnim br. Zp.4/07
6. Položene isprave radi upisa prava služnosti puta na teret nekretnine čest.br. 595/1 u korist nekretnine čest. br. 595/3 pod posl. brojem Zp. 114/05.
7. Položene isprave radi upisa založnog prava radi osiguranja tražbine u iznosu 150.000,00 EUR-a pod poslovnim brojem POL. 31/99 u korist: Cocio Srl.Bolzano Italia Via Garibaldi 6.

8. Položene isprave radi upisa zabilježbe ovrhe na nekretnini opisanoj kao čest.zem. 595/1 poslovna zgrada površine 397 m² i neplodno, površine 1091 m², uknjiženog vlasništva u korist: Prva dalmatinska kvalitetna dimljena proizvodnja d.o.o. Posedarje, (pod Zp. 109/6) radi naplate tražbine ovrhovoditelja Coocoi d.o.o. Posedarje u iznosu od 1.000.000,00 kn sa kamatama od 7% godišnje koje teku od 25. studenog 1999. pa do 31. prosinca 2006., te od 1. siječnja 2007. pa do 31. prosinca 2007. g. po stopi zakonske zatezne kamate od 15%, a od 1. siječnja 2008 pa sve do isplate po stopi od 17% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB koja bude vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za osam postotnih poena, sukladno članku 29 ZOO-a, u iznosu 162,00 kn radi naplate troškova pribavljanja klauzule ovršivosti i troškova ovog ovršnog postupka, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja Coocoi d.o.o. Posedarje iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, te ispražnjenjem nekretnine i njezinom prodajom kupcu na temelju zaključka o predaji.

9. Položene isprave radi upisa zabilježbe ovrhe na nekretnini opisanoj kao čest. zem. 595/1 poslovna zgrada 397 m² i neplodno, površine 1091 m², uknjiženog vlasništva u korist: Prva Dalmatinska kvalitetna dimljena proizvodnja d.o.o. Posedarje (ex Brako d.o.o.) ovršenika Brala Miljenka, radi naplate tražbine ovrhovoditelja Societe Generale-Splitka Banka d.d. Split R.Boškovića 16, u iznosu od 1.985.000,00 DEM ili EUR 1.014.914,38 prodajom založenih nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.

Potvrda se izadjae umjesto vlasničkog lista budući se čest.zem. 595/1 nalazi u zk.ulošku 659 k.o. Posedarje koji je uništen u tijeku drugog svjetskog rata, uz naplatu biljega u iznosu od 30,00 kuna državne pristojbe po Tbr. 18 ZOSP-a

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL, Općinskog suda
Z A D A R, 10. ožujka 2014
Zk. referent: Anita Tokić





Republika Hrvatska
Općinski sud u Zadru
Zemljišnoknjižni odjel Zadar

Posl.br. ZP-105/2017

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E
R J E Š E N J E

Z-76532017

Općinski sud u Zadru po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Snježani Čilaš, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Coocoi d.o.o. u stečaju, OIB: 22153567471, Zadar, Miroslava Krleže 1E zastupan po punomoćniku Ivici Mihovilčeviću odvjetniku iz Zadra protiv protustranke Societe Generale-Splitska banka d.d., Split, Ruđera Boškovića 16 i Hrvatske banke za obnovu i razvitak, OIB: 26702280390, iz Zagreba, Strossmayerov trg 9, radi ustupa založnog i podzaložnog prava, dana 20. lipnja 2017. godine,

r i j e š i o j e

Temeljem Ugovora o kupnji tražbine solemniziran kod javnog bilježnika Ante Ilića iz Zagreba pod brojem OV-7258/09, Ugovora o kupoprodaji potraživanja solemniziran kod javnog bilježnika Vere Marčina iz Zadra pod brojem OV-13829/08, Rješenja Trgovačkog suda u Zadru pod poslovnim brojem I St-411/13-37 od 12. studenog 2015. godine,

d o p u š t a s e
u Zemljišnoj knjizi za k.o. POSEDARJE

I. Uknjižba ustupa tražbine pod poslovnim brojem POL 64/99 u iznosu od 1.000.000,00 kuna u protuvrijednosti 256.118,00 DEM u korist Splitske banke d.d. Podružnica Zadar, koji je upisan temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine, solemniziran kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić iz Zadra pod brojem OU-418/99 od 25. studenog 1999. godine, sa Splitske banke d.d. Podružnica Zadar, u korist:

COOCO I d.o.o. u stečaju, OIB:22153567471, Zadar,Miroslava Krleže 1/E

II. Uknjižba ustupa podzaložnog prava pod poslovnim brjem POL 64/99, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od od 1.000.000,00 u protuvrijednosti 256.118,00 DEM uz valutnu klauzulu, sa 5% kamate godišnje, s rokom povrata od 7 godina, uključujući poček od dvije godine, u 20 jednakih tromjesečnih rata, sa Hrvatske banke za obnovu i razvitak-Zagreb, u korist:

COOCO I d.o.o. u stečaju, OIB:22153567471, Zadar,Miroslava Krleže 1/E

III. Uknjižba ustupa založnog prava upisanog pod poslovnim brojem POL:126/02 za iznos od 1.500.000,00 kuna u protuvrijednosti od 203.702,56 EUR sa Hrvatske banke za obnovu i razvitak, u korist:

COOCO d.o.o. u stečaju, OIB:22153567471, Zadar, Miroslava Krleža 1/E

sve upisano na teret čest.zem. 595/1 u naravi poslovna zgrada površine 397 m², neplodno površine 1091 m²,

i to pologom gore navedenih isprava i ovog rješenja kod ovog suda pod gornjim poslovnim brojem budući da je Zk.uložak broj 656 u kojem je bila upisana predmetna nekretnina, uništen tijekom II. svjetskog rata.

U Zadru, 20. lipnja 2017. godine



Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:
Snježana Čilaš

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana ima pravo prigovora. Prigovor se izjavljuje ovom sudu u roku od 15 dana od dostave ovjerenog prijepisa odluke, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu i uz dokaz o uplaćenju sudskoj pristojbi u iznosu od 250,00 kn.

Dostaviti:

1. Coocoi d.o.o. u stečaju po opunomoćeniku Ivica Mihovilčević odvjetnik, Zadar
2. Societe Generale-Splitska banka d.d., Split, Ruđera Boškovića 16
3. Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9
4. Prva dalmatinska kvalitetna dimljena proizvodnja d.o.o., Posedarje

O tome obavijestiti:

Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Dalmacija, Ispostava Zadar, 23000 Zadar, Ante Starčevića

Za točnost otpavka:

Voditelj zk.odjela
Vesna Kolčeg

ZA TOČNOST OTPAVKI
OVLAŠTENI SLUŽBENIK



Stjepana Radića 16a, 23000 Zadar, OIB 80429233542
tel. 023/235-339, fax. 023/239-203, mob. 098/449-888
E-mail: goran.lovrinov@zd.ht.hr

**ELABORAT PROCJENE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Br. 14-23**

**POSLOVNA GRAĐEVINA ZA PROIZVODNJU PRŠUTA
I OSTALIH SUHOMESNATIH PROIZVODA
Dragana Klanca Dadele bb
23242 Posedarje**

**Vlasnik: Prva dalmatinska kvalitetna
dimljena proizvodnja d.o.o. Posedarje
Naručitelj: Prva dalmatinska kvalitetna
dimljena proizvodnja d.o.o. u stečaju Posedarje**



2. 4. 2014.

SADRŽAJ

<u>1. RJEŠENJE O IMENOVANJU</u>	
<u>2. PISMO PROCJENE</u>	<u>3</u>
<u>3. SAŽETAK PROCJENE</u>	<u>5</u>
<u>4. Uvodne informacije</u>	<u>7</u>
4.1. Opis lokacije	
4.2. Identifikacija nekretnine	
<u>5. OPIS NEKRETNINE</u>	<u>8</u>
5.1. Tehnički opis	
5.2. Geometrijske vrijednosti nekretnine	
<u>6. POREZI I DAVANJA</u>	<u>19</u>
6.1. Komunalni doprinos	
6.2. Vodni doprinos	
6.3. Porezi	
<u>7. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI</u>	<u>21</u>
<u>8. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</u>	<u>22</u>
8.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama	
8.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje	
8.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti	
<u>9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</u>	<u>23</u>
9.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama	
9.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje	
9.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti	
<u>10. KORELACIJA I ZAKLJUČAK</u>	<u>26</u>
<u>11. OPĆI UVJETI POSLOVANJA</u>	<u>27</u>



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

Broj: 4. Su: 30/13
Zadar, 6. veljače 2013.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima («Narodne novine» broj 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 34/10, 116/10, 27/11, 57/11 i 130/11), te čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12) sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zadru, Vladimir Mikočević

riješio je

1. Goran Lovrinov, dipl.ing.građ., iz Zadra, Grigora Viteza 1 c, rođen 30. studenog 1956.g. u Zadru, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke za područje Županijskog suda u Zadru.**

2. Imenovan se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 6. veljače 2013. godine na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 11. siječnja 2013.g., Goran Lovrinov, dipl.ing.građ., podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke.

Imenovan je uz zamolbu dostavio: životopis, domovnicu, diplomu fakulteta Građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenoj visokoj stručnoj spremi i stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, uvjerenje o nekažnjavanju, svjedodžbu o zdravstvenoj sposobnosti radnika, rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 1/09 od 05. veljače 2009.g., radna knjižica serija B broj: II 975338, registarski broj: 42429 i policu Allianz osiguranja broj: 1500-171641048.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, Broj: 4. Su: 1/09 utvrđeno je da je Goran Lovrinov imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke s danom 05. veljače 2009.g. na rok od četiri godine.

Dostavljenom policom Allianz osiguranja broj: 1500-171641048 utvrđeno je da je osiguranik Goran Lovrinov osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudske uprave za razdoblje od 01.01.2013. do 01.01.2014.g. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovan ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.

**SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE**

Vladimir Mikočević

2. PISMO PROCJENE

Prva dalmatinska kvalitetna dimljena proizvodnja d.o.o. u stečaju
n/r gosp. Branka Morića, stečajnog upravitelja
I.G. Kovačića 16
23242 Posedarje

Zadar, 2.4.2014.

Izvršili smo procjenu nekretnine, koja je definirana kao

POSLOVNA GRAĐEVINA ZA PROIZVODNJU PRŠUTA I OSTALIH SUHOMESNATIH PROIZVODA

a locirana je na sljedećoj adresi:

Dragana Klanca Dadele bb, 23242 Posedarje

te iznosimo naše mišljenje u ovoj procjeni.

Izvršili smo istraživanje kako bismo izrazili naše mišljenje o poštenoj tržišnoj vrijednosti spomenute nekretnine na dan 31. ožujka 2014. godine. Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

Poštena tržišna vrijednost se definira kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednako dostatna saznanja o svim relevantnim činjenicama u svezi predmetne imovine.

Apsolutno vlasništvo se definira kao potpuno vlasništvo nad nekretninom, bez ikakvih ograničenja za nasljednike, ali podložno ograničenjima u vidu:

- prava upravnih vlasti da oduzmu imovinu uz pravičnu naknadu u slučaju postojanja javnog interesa
- prijelaza vlasništva na državu, u slučaju da vlasnik umre bez oporuke, a nema poznatih nasljednika
- podložnosti oporezivanju

Ova procjena sadrži:

- ovaj dokument koji definira procjenjivanu nekretninu, opisuje način i obujam provedenog istraživanja, te prezentira zaključak o vrijednosti
- sažetak o važnim činjenicama i zaključcima
- fotodokumentaciju nekretnine
- potvrdu Općinskog suda u Zadru
- izvod iz posjedovnog lista
- preslik katastarskog plana
- izvod iz Geoportala DGU

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

Bazirano na svemu gore navedenom, naše mišljenje o vrijednosti nekretnine na dan 31. ožujka 2014. godine, odnosno poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, procjenjivane za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi **792.000 EUR**.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti na dan 31. ožujka 2014. godine, primijenjen je tečaj 1 EUR = 7,660007 kn.

U gore izraženoj vrijednosti nije uključen porez na promet nekretnina.

Naša procjena može biti razumljiva samo ukoliko se pročita kompletan elaborat.

S poštovanjem,

VALIDUS d.o.o.
ZADAR

DIREKTOR:

Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.

Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
ZADAR, Stjepana Radića 16 a

3. SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: Poslovna građevina za proizvodnju pršuta i ostalih suhomesnatih proizvoda

Adresa: Dragana Klanca Dadele bb, 23242 Posedarje

Opći podaci

Vlasnik: Prva dalmatinska kvalitetna dimljena proizvodnja d.o.o. Posedarje

Vrsta vlasništva: knjižno vlasništvo

Svrha procjenjivanja: utvrđivanje poštene tržišne vrijednosti nekretnine

Pretpostavka procjenjivanja: prodaja na otvorenom tržištu

Korištenje procjene: prodaja na otvorenom tržištu

Datum procjenjivanja: 31. ožujka 2014. godine

Procjenjivana nekretnina

Zemljište: 1488 m²

Infrastruktura: prometnica, vodovod, telefon i električna energija

Građevina: pršutana, ukupne netto površine 1057,02 m²

Najbolja iskoristivost: proizvodnja pršuta i ostalih suhomesnatih proizvoda

Usporedna metoda: nije primijenjena

Troškovna metoda: 818.000 EUR

Dohodovna metoda: 775.000 EUR

Poštena tržišna vrijednost: **792.000 EUR**

Očekivani rok prodaje: 3-6 mjeseci

Tečaj primijenjen u procjeni: 1 EUR = 7,660007 kn

IZVJEŠTAJ

4. UVODNE INFORMACIJE

4.1. Opis lokacije

Predmetna pršutana se nalazi u mjestu Posedarje kod Zadra, na adresi Dragana Klanca Dadele bb. Smještena je sa sjeverne strane Jadranske magistrale.

Susjedne građevine, kao i mikro okolica su stambene prizemnice i katnice, te dvije privatne sušionice. Makro okolica je mjesto Posedarje, sa orijentacijom na poljoprivredu, ribarstvo i turizam.

Predmetna građevina je izgrađena na čestici zemljišta 595/1, k.o. Posedarje.

Pristup predmetnoj nekretnini je moguć, kako osobnim, tako i teretnim vozilima. Moguće je parkiranje u krugu okućnice same nekretnine. Nekretnina je udaljena cca 30 m od državne ceste D8 Zadar - Zagreb.



4.2. Identifikacija nekretnine i pravo vlasništva

Nekretnina koja je predmet ove procjene, nalazi se na katastarskoj čestici:

k.č.br.	Sp. izv.	k.o.	ha a m ²	Vlasnik
595/1	3097/14	Posedarje	14 88	Prva dalmatinska kvalitetna dimljena proizvodnja d.o.o. Posedarje

Prva dalmatinska kvalitetna dimljena proizvodnja d.o.o. Posedarje je vlasnik procjenjivane nekretnine, za cijelo, što u naravi predstavlja poslovnu građevinu za proizvodnju pršuta i ostalih suhomesnatih proizvoda, ukupne neto površine 1057,02 m², s pripadajućim zemljištem

Građevina je izgrađena u skladu s pravomoćnom građevnom dozvolom, pa to neće biti prepreka kod ishođenja uporabne dozvole.

Procjenjivana nekretnina u potvrdi Općinskog suda u Zadru ima upisano više založnih prava i ovrha.

5. OPIS NEKRETNINE

5.1. Tehnički opis

Predmetna nekretnina je građevina za proizvodnju pršuta i ostalih suhomesnatih proizvoda i pripadajućim zemljištem.

Katnost pršutane je $Po + P + 1$, u tlocrtnom smislu je pravokutnih oblika. Pršutana je izgrađena 1998. godine.

Predmetna pršutana se sastoji iz sljedećih dijelova: dva stubišta, dva transportna okna, predprostor, skladište, dva hodnika, sanitarni čvor i radni prostor u podrumu, dva stubišta, predprostor, dva transportna okna, hodnik, sanitarni čvor, dva spremišta, sterilizacija i radni prostor u prizemlju i dva stubišta, hodnik, kuhinja, garderoba, dva transportna okna, dva sanitarna čvora, tri uredska i radni prostor na katu.

Funkcionalnost prostora odgovara namjeni, a odnos veličine i lokacije, kao i odnos bruto-netto površine zadovoljava. U svezi multifunkcionalnosti, moguća je jedino postojeća ili neka slična funkcija prostora. Kvaliteta gradnje je dobra, kao i vanjski izgled građevine.



a) KONSTRUKCIJA

- **temelji:** armiranobetonski
- **nadtemeljni zidovi:** armiranobetonski
- **nosiva konstrukcija:** nosivi zidovi debljine 30 cm od betonskih blokova sa vertikalnim i horizontalnim serklažima i nadvojima
- **stropna konstrukcija:** armirano-betonska ploča, dijelom metalna konstrukcija
- **krovište i pokrov:** dvostrešno, od čeličnih profila, sa pokrovom od aluminijskim sendvič panelima
- **seizmičko osiguranje:** dokazano statičkim proračunom



b) INSTALACIJA

- **vodovodna:** izvedena, sa priključkom na mjesnu vodovodnu mrežu
- **odvodnja:** izvedena, sa priključkom na vlastitu septičku jamu
- **električna:** izvedena nadžbukno, sa priključkom iz niskonaponske mreže, izvedena vanjska rasvjeta
- **gromobranska:** izvedena
- **telefonska:** izvedena
- **grijanje i klimatizacija:** klima uređaji u uredima



- **dimovod:** izveden
- **ventilacija:** izvedena
- **hidrantska:** nije izvedena
- **TV:** nije izvedena
- **plinska:** izvedena
- **protupožarna dojava:** izvedena
- **protuprovalna:** nema
- **informatička:** nema
- **ozvučenje:** nema
- **portafon:** nije izveden
- **automatsko otvaranje ulaznih vrata:** nije izvedeno



c) ZANATSKI RADOVI

- **hidroizolacija:** izvedena
- **fasada:** produžna žbuka završno obojena fasadnom bojom
- **limarija:** pocinčani lim
- **dizalo:** izvedeno, nosivosti 1000 kg
- **pregradni zidovi:** poliuretanski sendvič paneli
- **obrađa podova:** keramičke pločice, cementna glazura i pvc paneli
- **obrađa zidova:** ožbukani i obojeni, dijelom obrađeni keramičkim pločicama
- **obrađa stropova:** ožbukani i obojeni, dijelom neobrađeni
- **visina prostorija:** podrum 421, prizemlje 415 cm i kat 369-428 cm
- **fasadni otvori:** željezni, oličeni, ostakljeni izo-staklom, zaokretni i klizni, s mrežicama za insekte
- **unutarnji otvori:** aluplast, zaokretni i klizni



- **oprema sanitarnih prostorija:** opremljeno standardnom sanitarijom
- **vlažnost:** nije uočena
- **praktičnost prostora:** primjerena namjeni
- **održavanje:** nije u funkciji, ne održava se
- **posebne napomene:** nema















5.2. Geometrijske vrijednosti nekretnine

	POVRŠINA (m ²)	koeficijent	NGP (m ²)
PODRUM			350,35
Stubište	8,69	1,00	8,69
Transportno okno	2,64	1,00	2,64
Predprostor	26,81	1,00	26,81
Skladište	20,37	1,00	20,37
Hodnik	2,64	1,00	2,64
Hodnik	2,64	1,00	2,64
Sanitarni čvor	2,86	1,00	2,86
Transportno okno	2,64	1,00	2,64
Stubište	8,58	1,00	8,58
Proizvodno skladišni prostor	272,48	1,00	272,48
PRIZEMLJE			357,21
Stubište	8,69	1,00	8,69
Predprostor	12,48	1,00	12,48
Transportno okno	2,64	1,00	2,64
Hodnik	3,90	1,00	3,90
Sanitarni čvor	5,55	1,00	5,55
Spremište	24,75	1,00	24,75
Sterilizacija	4,49	1,00	4,49
Spremište	2,55	1,00	2,55
Transportno okno	2,64	1,00	2,64
Stubište	8,58	1,00	8,58
Proizvodno skladišni prostor	272,48	1,00	272,48
Kotlovnica	8,46	1,00	8,46
POTKROVLJE			349,46
Stubište	8,69	1,00	8,69
Hodnik	11,82	1,00	11,82
Kuhinja	6,60	1,00	6,60
Garderoba	3,76	1,00	3,76
Transportno okno	2,64	1,00	2,64
Sanitarni čvor	1,56	1,00	1,56
Sanitarni čvor	3,87	1,00	3,87
Ured	6,19	1,00	6,19
Ured	9,29	1,00	9,29
Ured	11,34	1,00	11,34
Transportno okno	2,64	1,00	2,64
Stubište	8,58	1,00	8,58
Proizvodno skladišno izložbeni prostor	272,48	1,00	272,48
SVEUKUPNO			1057,02

6. POREZI I DAVANJA

6.1. Komunalni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području općine Posedarje za: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.

Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

Visina komunalnog doprinosa na području općine Posedarje za predmetnu zonu iznosi 10,00 kn/m³ brutto obujma građevine.

6.2. Vodni doprinos

Na temelju članka 11. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09), Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa (NN 78/10 i 76/11) i Uredbu o izmjeni uredbe o visini vodnoga doprinosa (NN 19/12).

U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone:

zona A – Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora

zona B – ostalo područje Republike Hrvatske, osim zone A i zone C

zona C – područja posebne državne skrbi

Visina vodnog doprinosa određuje se u kunama po jedinici u tablici se kako slijedi:

TB	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m ³	26,25	15,75	7,90
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje				
	a) Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	11,25	7,50	2,80
	b) Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	15,75	10,50	3,95
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	21,00	13,15	6,60
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	6,55	3,95	1,30
5.	Proizvodne građevine	m ³	4,70	2,80	0,95
6.	Prometne građevine	m ²	1,85	0,55	0,30
7.	Proizvodovodi	m	3,95	2,65	1,30
8.	Kabelska kanalizacija	m	7,90	5,25	2,65
9.	Otvorene poslovne građevine	m ²	13,15	7,90	2,65
10.	Druge otvorene građevine	m ²	6,55	3,95	1,30

Za gradnju stambenih građevina za stalno stanovanje na otoku iz tarifnog broja 2. stavka 1., investitori koji su fizičke osobe, primijeniti će se visina vodnog doprinosa koja važi u zoni C. Vodni doprinos se plaća jednokratno ili u obrocima.

6.3. Porezi

Porez na promet nekretnina je zajednički prihod države, županije i općine ili grada. Županiji, općini ili gradu pripada prihod od poreza na promet nekretnina, za nekretnine koje se nalaze na njihovu području. Udio općine ili grada u prihodima poreza na promet nekretnine koja se nalazi na njezinu području iznosi 60%, a udio države u ovom porezu iznosi 40%.

Promet svih vrsta nekretnina - zemljišta, građevina, njihovih dijelova, poslovnog prostora, kuća za odmor, garaža i drugo, oporezuje se jedinstvenom poreznom stopom od 5%. Ova porezna stopa važi za oporezivanje prometa nekretnina, bez obzira na to radi li se o nekretninama koje stječu domaće ili strane pravne ili fizičke osobe, te da li je riječ o stjecanju nekretnina kupnjom ili zamjenom. Stopa poreza je regulirana člankom 10. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Isporuka novosagrađenih nekretnina se oporezuje Zakonom o porezu na dodanu vrijednost, a ne porezom na promet nekretnina. Novosagrađenim nekretninama se smatraju građevine ili njihovi dijelovi koji su sagrađeni, isporučeni ili plaćeni nakon dana početka primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost (1.siječnja 1998.godine).

Porez na dodanu vrijednost plaća se na isporuke novosagrađenih nekretnina samo ako ih isporučuje poduzetnik, a na isporuke, odnosno na promet novosagrađenih nekretnina, koje obavlja osoba koja nije poduzetnik u smislu Zakona o porezu na dodanu vrijednost, plaća se porez na promet nekretnina. Osnovica PDV-a pri isporuci novosagrađenih nekretnina je građevinska vrijednost građevine, u koju nisu uključeni vrijednost zemljišta i naknade za komunalno uređenje zemljišta, koju je utvrdilo nadležno tijelo. Porez na dodanu vrijednost se plaća po jedinstvenoj stopi od 25%.

7. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su:

- zakonska dopustivost
- fizička mogućnost
- financijska ostvarivost
- maksimalna profitabilnost

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, kao i način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključili smo da je realno očekivati da će budući kupac pokušati utjecati na promjenu namjene nekretnine, te će istu prenamijeniti u neku od srodnih proizvodno-skladišnih svrha, bez obzira što je ista bila projektirana za postojeću namjenu.

8. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

8.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje

Kod troškovnog načela, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti se odbija iznos amortizacije i pribraja cijena građevinskog zemljišta sa komunalnim doprinosom i priključcima na komunalnu infrastrukturu, koji pripadaju nekretnini. Pristup na temelju troškova se, u pravilu, upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina (primjerice industrijski objekti). Takav se pristup koristi i tamo gdje ostvarenje dobiti nije osnovna namjena nekretnine (škole, muzeji, bolnice).

8.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Osim brutto dobiti koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti, kakva se očekuje u sljedećoj prodaji.

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

9.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m^2 površine (građevine ili zemljišta).

S obzirom da nedovoljan uzorak realiziranih prodaja sličnih nekretnina, može dati krivu sliku konačne vrijednosti, odlučili smo prilikom izrade ove procjene, ne primijeniti usporednu metodu.

9.2. Procjena vrijednosti nekretnina temeljem troškova gradnje

Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovi izvršenog pregleda izvedenih radova, uvida u tehničku dokumentaciju i sljedećih dokumenata:

- uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (Narodne novine br. 52/84)
- upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine br. 29/91)
- postupak procjene vrijednosti nekretnina (Stručne informacije br. 1/92)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Institut građevinarstva Hrvatske)
- važećih građevinskih propisa i normativa R.H.

Bazna cijena ekvivalentne građevine, procijenjena je po metodi globalnih elemenata zgrada (globalnih sklopova).

Sadašnja vrijednost građevine procijenjena je na temelju stvarnog stanja izvedenih radova uzimajući u obzir starost i trošnost pojedinih dijelova građevine.

Na osnovi istraživanja i analize, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, prema troškovnoj metodi, iznosi ukupno **818.000 EUR**.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

NGP (m ²) = 1057,02 BGP (m ²) = 1215,00 n (godina) = 15 N (godina) = 100					
1. PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - SV					
	cijena novog (EUR/m²)	postotak učešća - Pu	umanjenje vrijednosti - u	pojedino umanjeње %	sadašnja cijena (EUR/m²)
konstrukcija	480,00	0,60	0,06900000	0,04140000	446,8800000
instalacije	120,00	0,15	0,25000000	0,03750000	90,0000000
zanatski radovi	200,00	0,25	0,25000000	0,06250000	150,0000000
UKUPNO	800,00	1,00		0,14140000	686,8800000
umanjenje konstrukcije					
u=0,80xn/Nx(n+N)/2N=		0,06900000			
U ₁ =uxPu=		0,04140000			
umanjenje instalacija					
U ₂ =uxPu=		0,03750000			
umanjenje zanatskih radova					
U ₃ =uxPu=		0,06250000			
Uuk=U ₁ +U ₂ +U ₃ =		0,14140000			
Fu=1,00-Uuk=		0,85860000			
građevinska vrijednost novog - NV			1.057,02	800,00	845.616,00
sadašnja građevinska vrijednost - SV			845.616,00	0,85860000	726.045,90
kontrola			1.057,02	686,880000	726.045,90
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SA RENTOM					
površina zemljišta	1488,00 m ²				
vrijednost zemljišta	50,00 EUR/m ²				
UKUPNO			1.488,00	50,00	74.400,00
					74.400,00
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA					
površina okućnice	1091,00 m ²				
vrijednost uređenja okućnice	5,00 EUR/m ²				
UKUPNO			1.091,00	5,00	5.455,00
					5.455,00
4. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI - PV					
k ₁ - stupanj dovršenosti građevine		0,00			
k ₂ - lokacija i položaj		0,05			
k ₃ - opći dojam okruženja		0,00			
k ₄ - opći dojam nekretnine		0,10			
k ₅ - infrastrukturna opremljenost		0,00			
PV=SVx(1+k ₁ +k ₂ +k ₃ +k ₄ +k ₅)=		689.743,60			
UKUPNO					689.743,60
5. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA					
obujam građevine			4.390,18 m ³		
visina komunalnog doprinosa prema odluci općinskog Vijeća					
općine Posedarje za I zonu, iznosi	10,00 kn/m ³		1,31 EUR/m ³		
UKUPNO			4.390,18	1,31	5.751,14
					5.751,14
6. PROCJENA TROŠKOVA VODNOG DOPRINOSA					
obujam građevine			4.390,18 m ³		
visina vodnog doprinosa za zonu A, tarifni broj 5, iznosi					
4,70 kn/m ³ ili 0,61 EUR/m ³					
UKUPNO			4.390,18	0,61	2.678,01
					2.678,01
7. PROCJENA TROŠKOVA IZVEDBE PRIKLJUČAKA					
građevina je priključena na: vlastitu septičku jamu, vodovod, niskonaponsku i telefonsku mrežu					
ukupni troškovi se procjenjuju na	10,00 EUR/m ² NGP		1.057,02	10,00	10.570,20
UKUPNO					10.570,20
8. PROCJENA TROŠKOVA UPRAVNE I PROJEKTNE DOKUMENTACIJE I NADZORA					
u odnosu na građevinsku vrijednost novog - NV					
ukupni troškovi se procjenjuju na	3,50 % od NV		845.616,00	0,035	29.596,56
UKUPNO					29.596,56
VRIJEDNOST PO m² NGP					
srednji tečaj HNB na dan očevida 28. ožujka 2014. god.	774,06 EUR/m ²				
1 EUR =	7,660007 kn				
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)					818.194,51
ZAOKRUŽENO (EUR)					818.000,00

9.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti pokušava se odrediti sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji.

Nekretnina se obično procjenjuje s obzirom na njenu sposobnost generiranja prihoda. Nadalje, analiza nekretnine u smislu sposobnosti omogućavanja dovoljno visokog čistog godišnjeg povrata na investirani kapital predstavlja važnu stavku u razvoju indikatora vrijednosti. Kod dohodovne metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretninom. Ovakva konverzija prihoda razmatra povrate od drugih, konkurentskih mogućnosti za investiranje. Ukoliko se pravilno primjeni, smatra se da ova metoda u pravilu daje pouzdani pokazatelj vrijednosti nekretnina koje generiraju prihode.

Prvi korak kod dohodovne metode je procjena bruto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivane nekretnine. Nadalje se procjenjuje nepopunjenost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog bruto prihoda te se dobiva netto prihod. Vrijednost nekretnine se tada procjenjuje korištenjem dviju tehnika kapitalizacije - direktne kapitalizacije i/ili analize sume dotoka gotovine. Operativni troškovi su računati kao postotak potencijalnog bruto prihoda, koristeći odnose koji su uobičajeni za slične nekretnine.

Stopa kapitalizacije korištena u analizi temelji se na vaganom prosjeku troška kapitala. Za predmetnu nekretninu primjenili smo stopu od 10,00%.

Na osnovu istraživanja i analize, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, prema dohodovnoj metodi, iznosi ukupno **775.000 EUR**.

DOHODOVNA METODA - PROCJENA POTENCIJALNOG DOHOTKA

Nr.	Opis	Površina za iznajmljivanje	Tržišna najamnina EUR/m ² /mj.	Tržišna najamnina EUR/god.	Najamnina od postojeć. ugovora EUR/god.	Potencijalni godišnji brutto prihod
1	Pršutana	1057.02	8.00	101.474	0	101.474
Ukupno		1057.02		101.474		101.474

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI NA TEMELJU KAPITALIZACIJE DOBITI

Potencijalni brutto prihod		101.474
Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate	15,00%	15.221
Efektivni Brutto Prihod (EBP)		86.253
Troškovi održavanja (% EBP)		
Osiguranje	1,50%	1.294
Porez	1,00%	1.015
Najam zemljišta	0,00%	0
Marketing (% EBP)		0
Ostali operativni troškovi (% EBP)	0,50%	507
	2,00%	2.029
Operativni troškovi ukupno		4.845
Efektivan prihod		
Amortizacija (% EBP)	4,50%	81.408
Netto Operativni Prihod (NOP)		3.881
		77.527
Stopa kapitalizacije		10,00%
Indikator vrijednosti		775.266
Manje troškovi renoviranja		0
Gubitak prihoda za vrijeme renoviranja		0
Indikator tržišne vrijednosti u EUR	ZAOKRUŽENO	775.266
		775.000

10. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad navedenom nekretninom, kao da je bila ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivane metode procjenjivanja, rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

METODA	INDIKATOR	PONDER	VAGANI PROSJEK
Usporedna procjena	nije rađena	0%	0
Troškovna procjena	818 000 EUR	40%	327 200 EUR
Kapitalizacija dobiti	775 000 EUR	60%	465 000 EUR
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST		100%	792 200 EUR
		ZAOKRUŽENO	792.000 EUR

Prema tome mišljenja smo da je poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, na dan 28. ožujka 2014. godine, razumno predstavljena iznosom od:

792.000 EUR
(slovima: sedamstotinadevedesetdvijetisuće eura).

Mišljenje izneseno u ovoj procjeni može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja priloga, drugih podataka, pretpostavki, te općih uvjeta poslovanja.

S poštovanjem,

VALIDUS d.o.o.
ZADAR

DIREKTOR:

Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.

Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
ZADAR, Stjepana Radića 16 a

11. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane poduzeća VALIDUS d.o.o. Zadar, obavljena je sukladno priznatim profesionalnim svjetskim procjenjivačkim standardima (USPAP). Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Zadržavamo pravo uključiti vas u našu listu klijenata. Svi file-ovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme izrade procjene, biti će naša imovina, koju ćemo čuvati još najmanje pet godina.

Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korištenje, kako od vaše strane, tako i od strane trećih lica. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente, te našu procjenu vrijednosti.

Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Ova procjena pretpostavlja da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti redovnim putem. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Prilozi korišteni u ovoj procjeni, dobavljeni su od strane klijenata i nisu verificirani od strane pravnika ili neke druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja neovisne profesionalne studije o okolišu.

Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je obuhvaćeno ovim elaboratom.

PRILOG

POTVRDA OPĆINSKOG SUDA U ZADRU

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA – NESLUŽBENA KOPIJA

PRESLIK KATASTARSKOG PLANA

IZVOD IZ GEOPORTALA DGU



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ZADRU

Sp.izv.: 3097//14

POTVRDA

Kojom se potvrđuje od strane ovog suda da je PRVA DALMATINSKA KVALITETNA DIMLJENA PROIZVODNJA d.o.o. Posedarje vlasnik nekretnine čest. zem 595/1 k.o. Posedarje, položili kod ovog suda isprave:

1. Položene isprave radi upisa založnog prava u iznosu do 1.000.000,00 kuna u protuvrijednosti 256.118,00 DEM pod poslovnim brojem POL: 64/99 u korist: Splitska banka d.d. Produžnica Zadar.
2. Položene isprave radi upisa podzaložnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu do 1.000.000,00 kuna što je protuvrijednost od 256.118,00 DEM pod poslovnim brojem POL.64/99 u korist: Hrvatska banka za obnovu i razvitak- Zagreb
3. Položene isprave radi upisa založnog prava za iznos od 1.500.000,00 kuna u protuvrijednosti od 203.702,56 EUR-a pod posl. brojem POL. 126/02 u korist: Hrvatska banka za obnovu i razvitak Zagreb
4. Položene isprave radi upisa založnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 178.900,00 EUR-a pos poslovnim brojem POL. 34/04 u korist: Brala Ivana (Ive)
5. Položene isprave radi upisa založnog prava u iznosu od 700.000,00 kuna (sedamstotisuća kuna) sa ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom u visi od 8 % godišnje i ostalim odredbama iz ugovora, u korist: GOSPODARSKO KREDITNA BANKA d.d. ZAGREB, Draškovićeve 58, i to pod poslovnim br. Zp.4/07
6. Položene isprave radi upisa prava služnosti puta na teret nekretnine čest.br. 595/1 u korist nekretnine čest. br. 595/3 pod posl. brojem Zp. 114/05.
7. Položene isprave radi upisa založnog prava radi osiguranja tražbine u iznosu 150.000,00 EUR-a pod poslovnim brojem POL. 31/99 u korist: Cocio Srl.Bolzano Italia Via Garibaldi 6.

8. Položene isprave radi upisa zabilježbe ovrhe na nekretnini opisanoj kao čest.zem. 595/1 poslovna zgrada površine 397 m² i neplodno, površine 1091 m², uknjiženog vlasništva u korist: Prva dalmatinska kvalitetna dimljena proizvodnja d.o.o. Posedarje, (pod Zp. 109/6) radi naplate tražbine ovrhovoditelja Coocoi d.o.o. Posedarje u iznosu od 1.000.000,00 kn sa kamatama od 7% godišnje koje teku od 25. studenog 1999. pa do 31. prosinca 2006., te od 1. siječnja 2007. pa do 31. prosinca 2007. g. po stopi zakonske zatezne kamate od 15%, a od 1. siječnja 2008 pa sve do isplate po stopi od 17% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB koja bude vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za osam postotnih poena, sukladno članku 29 ZOO-a, u iznosu 162,00 kn radi naplate troškova pribavljanja klauzule ovršivosti i troškova ovog ovršnog postupka, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja Coocoi d.o.o. Posedarje iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, te ispražnjenjem nekretnine i njezinom prodajom kupcu na temelju zaključka o predaji.

9. Položene isprave radi upisa zabilježbe ovrhe na nekretnini opisanoj kao čest. zem. 595/1 poslovna zgrada 397 m² i neplodno, površine 1091 m², uknjiženog vlasništva u korist: Prva Dalmatinska kvalitetna dimljena proizvodnja d.o.o. Posedarje (ex Brako d.o.o.) ovršenika Brala Miljenka, radi naplate tražbine ovrhovoditelja Societe Generale-Splitka Banka d.d. Split R.Boškovića 16, u iznosu od 1.985.000,00 DEM ili EUR 1.014.914,38 prodajom založenih nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.

Potvrda se izadjae umjesto vlasničkog lista budući se čest.zem. 595/1 nalazi u zk.ulošku 659 k.o. Posedarje koji je uništen u tijeku drugog svjetskog rata, uz naplatu biljega u iznosu od 30,00 kuna državne pristojbe po Tbr. 18 ZOSP-a

**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL, Općinskog suda
Z A D A R, 10. ožujka 2014
Zk. referent: Anita Tokić**



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

ZADAR, 29.03.2014

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POSEDARJE (Mbr. 334871)

Posjedovni list: 1589

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PRVA DALMATINSKA KVALITETNA DIMLJENA PROIZVODNJA, D.O.O., I. G. KOVAČIĆA 16, POSEDARJE (VLASNIK)	

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
		595/1	GROMILE	1488	13		
			POSL.ZGRADA(OBJEKT)	397			
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1091			
Ukupna površina katastarskih čestica				1488			

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

OPĆINA POVEDARJE
 ROI PLANA 13

REPUBLIKA HRVATSKA
 ZADARSKA ŽUPANIJA
 Ured za katastarske i geodetske poslove Zadar

Klasa: 935-06/99-01/07
 Ur. br.: 2198-06-01/99-3027

PRESLIK KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1:1000



Kat. pristojba Kn 42/11
 T. br. 1 " 10
 T. br. 55 " 6

čest. zem.	m²	Primjedba
595/1		

Preslik izradio:
 Tomislav Lipotica

U Zadru, dana 12. SVIBNJA 1999. god.



Geoportal DGU

