

PROCJENITELJ: Inoslav Nikolić, dipl.ing.građ.

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA:	POSLOVNA ZGRADA
LOKACIJA:	21230 BRNAZE, Brnaze 379A
NARUČITELJ:	OTP banka d.d., odjel interne naplate za pravne osobe
VLASNIK:	Blaškan d.o.o. Sinj, Sinj Šentija Snježan pk. Paulina, Brnaze 379 OIB: 66859209011
SVRHA:	Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini

Zagreb, 30.07.2020.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini
Naručitelj procjene	OTP banka d.d., odjel interne naplate za pravne osobe
Adresa nekretnine	21230 BRNAZE, Brnaze 379A
Tip nekretnine	POSLOVNA ZGRADA
katastarska općina	Brnaze
zk. uložak	14, 4630, 4676, 1978 i 4631
zemljišno knjižna čestica	601/1, 601/2, 602/2, 602/3, 603/12 i 603/9
površina zemljišta (m²)	4.077,00
Neto korisna površina (m²)	743,21
Brutto razvijena površina (m²)	784,83
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	2.934.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	390.300,00
Legalitet	Nije moguće utvrditi (nedostaje dokumentacija)
Upisana pozitivna zabilježba	NE
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	NE
Procjenitelj:	Inoslav Nikolić, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-822/2016
Split, 28. studenog 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Inoslava Nikolića, iz Omiša, Put Vrila 3, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Inoslav Nikolić, dipl.ing.grad., iz Omiša, Put Vrila 3, OIB: 58955192862, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

- DNA: 1. vještaku ✓
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost otpayka-ovlaštena službenica
Katija Giljanović



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, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- * 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, 123/11, 56/16, 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- * Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/20)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)
- * 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 88/17)
- * Pravilnik o sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- * 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 I/2017)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **OTP banka d.d., odjel interne naplate za pravne osobe** izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **POSLOVNA ZGRADA**
na lokaciji: **21230 BRNAZE, Brnaze 379A**
dan kakvoće: 27.07.2020.
dan vrednovanja: 27.07.2020.

Opis nekretnine: Nekretninu čini poslovna zgrada (skladište, trgovina mješovite robe, uredski prostori) katnosti prizemlje i 1. kat.

Ova procjena se temelji na vanjskom očevidu, te staroj procjeni SB nekretnine, broj 1115/13 iz prosinca 2013. godine.

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.

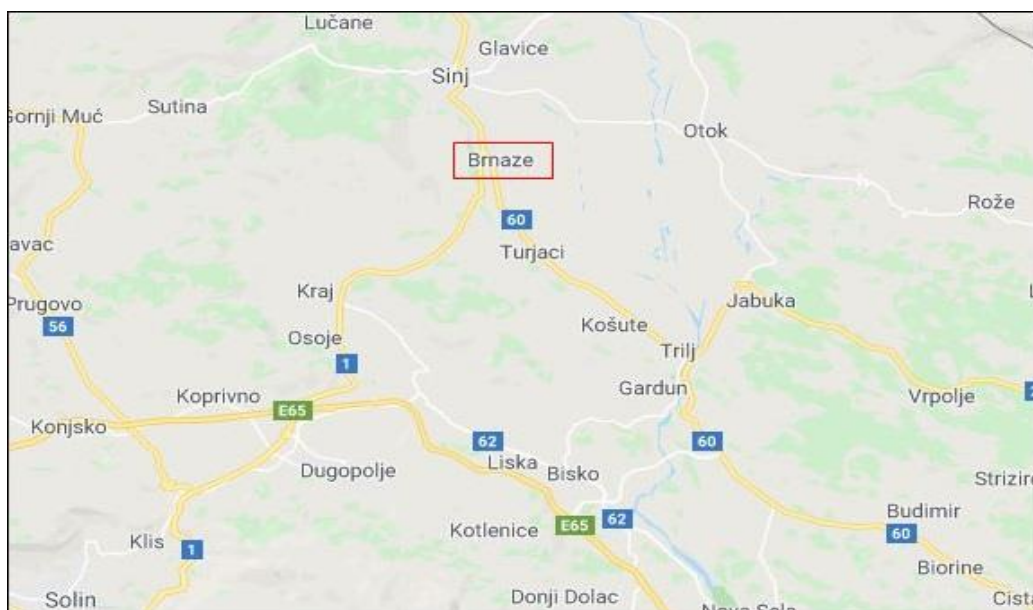
Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna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

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Brnaze su naselje u sastavu grada Sinja, u blizini državne ceste D1 (Sinj – Split) i D60 (Brnaze – Trilj). Predmetna kuća se smjestil u djelu naselja uz D60. Prema popisu stanovništva iz 2001. godine, Općina ima 3223 stanovnika. Brnaze su cestovno dobro povezane sa kontinentalnom i primorskom Hrvatskom, državnom cestom D1 koja prolazi kroz naselje, te nalazi se oko 10 km od priključka na autoput u Dugopolju.

Udaljenost od većih regionalnih centara: Zagreb 406 km Split 7 km
Zadar 150 km Dubrovnik 230 km

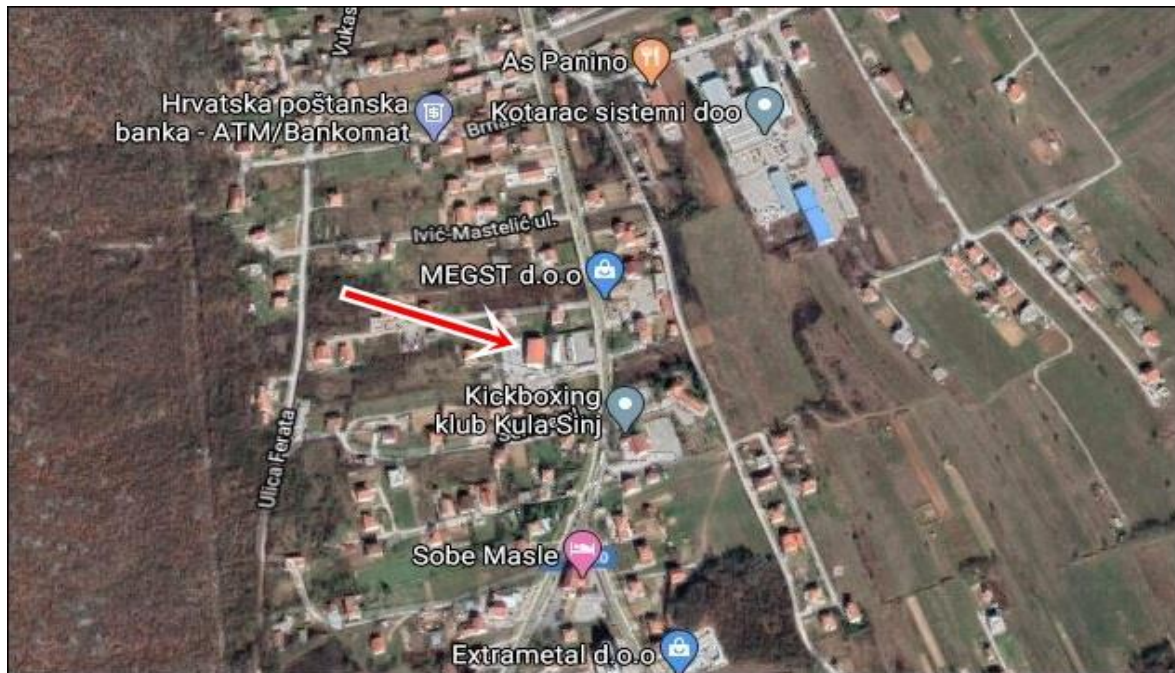


izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

5. MIKRO LOKACIJA

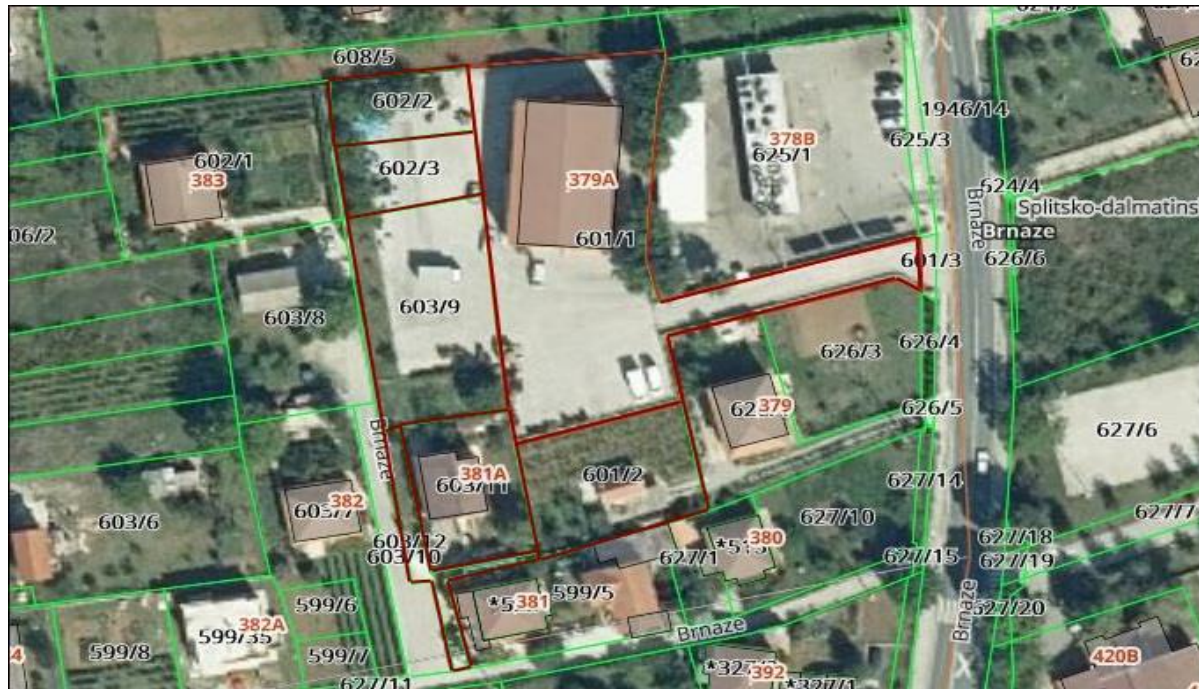
Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnina nalazi se na udaljenosti 50 m zapadno od državne ceste D60, te oko 2,20 km južno od centra grada Sinja.



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

U e - prerinu katastarskog plana su ucrtane č.zem. 601/1, 601/2, 602/2, 602/3, 603/12 i 603/9, k.o. Brnaze.



izvor: <http://geoportal.dgu.hr>

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga 1

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, zk odjel Sinj

k.o. Brnaze

zk.ul. 14

zk.č. 601/1

datum: 26.07.2020.

U popisnom listu A1 upisano je:

k.č.	601/1	oranica	površine	1.656,00 m ²
		poslovna zgrada	površine	383,00 m ²
	601/3	oranica	površine	27,00 m ²
Sveukupno:				2.066,00 m ²

U vlasničkom listu B upisano je:

- ZK tijelo VI - 1. Vlasnički dio: 1/1

Blaškan d.o.o. Sinj, Sinj

2.1 Zaprmljeno 21.06.2012. broj Z-1391/12

Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Splitu posl.br.Ovr-682/12 od 18.lipnja 2012.godine na nekretninama Blaškan d.o.o.Sinj koje se sastoje od č.zem.4715/4 Z.U.2820 K.O.Glavice,č.zem.4715/2 Z.U.2977 K.o.Glavice,č.zem.4715/1,4715/5 Z.U.2827 K.O.Glavice,č.zem.602/2,602/3,603/12 Z.U.1978 K.O.Brnaze i č.zem.601/1 Z.U.14 K.O.Brnaze,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SG Leasing d.o.o. Zagreb,Ulica grada Vukovara 284 i to utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,a sve radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 120.996,45 kuna sa nuzgredicama.

3.1 Zaprmljeno 13.02.2013. broj Z-326/13

Na temelju Rješenja o ovrši broj , Ovr - 782/12 od 29.siječnja 2013.godine, Općinskog suda u Sinju, na nekretninama ovršenika , Blaškan d.o.o. Sinj, OIB: 60804371462, koje se sastoje od č.zem. 601/1 - Z.U. 14 K.O. Brnaze, zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SOCIETE GENERALE-SPLITSKE BANKE d.d. iz Splita, OIB: 69326397242, i to utvrđenjem vrijednosti i prodajom nekretnina, te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.

4.1 Zaprmljeno 03.10.2014. broj Z-1470/14

Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu,broj:5.St-240/2012 od 01.listopada 2014.godine,zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom BLAŠKAN d.o.o.Sinj,Dragašev prolaz b.b.,OIB 60804371462,i imenovanje stečajnog upravitelja Iva Bučana iz Mravinaca,Solin Don Petra Peroša 5,OIB 76689754975,na nekretninama položenim u Z.U.14,1978,4676 K.O.Brnaze,Z.U.1557 K.O.Sinj,Z.U.2820,2827,2977 K.O.Glavice.

- ZK tijelo VI - 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

poslovni prostor namjene skladištenja i prodaje mješovite robe koji se sastoji od dvije skladišne prostorije, ureda, čajne kuhinje, dvije garderobe i dva sanitarna čvora u prizemlju, te ostave, ureda i stepenica na polukatu, ukupne neto površine od 382,03 m² u Nacrtu označeno crvenom bojom.

Blaškan d.o.o. Sinj, Sinj

2.1 Zaprimitljeno 21.06.2012. broj Z-1391/12

Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Splitu posl.br.Ovr-682/12 od 18.lipnja 2012.godine na nekretninama Blaškan d.o.o.Sinj koje se sastoje od č.zem.4715/4 Z.U.2820 K.O.Glavice,č.zem.4715/2 Z.U.2977 K.O.Glavice,č.zem.4715/1,4715/5 Z.U.2827 K.O.Glavice,č.zem.602/2,602/3,603/12 Z.U.1978 K.O.Brnaže i č.zem.601/1 Z.U.14 K.O.Brnaže,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SG Leasing d.o.o. Zagreb,Ulica grada Vukovara 284 i to utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,a sve radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 120.996.45 kuna sa nuzaredicama.

3.1 Zaprimitljeno 13.02.2013. broj Z-326/13

Na temelju Rješenja o ovrši broj , Ovr - 782/12 od 29.siječnja 2013.godine, Općinskog suda u Sinju, na nekretninama ovršenika , Blaškan d.o.o. Sinj, OIB: 60804371462, koje se sastoje od č.zem. 601/1 - Z.U. 14 K.O. Brnaže, zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SOCIETE GENERALE-SPLITSKE BANKE d.d. iz Splita, OIB: 69326397242, i to utvrđenjem vrijednosti i prodajom nekretnina, te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.

4.1 Zaprimitljeno 03.10.2014. broj Z-1470/14

Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu,broj:5.St-240/2012 od 01.listopada 2014.godine,zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom BLAŠKAN d.o.o.Sinj,Dragašev prolaz b.b.,OIB 60804371462,i imenovanje stečajnog upravitelja Iva Bučana iz Mravinaca,Solin Don Petra Peroša 5,OIB 76689754975,na nekretninama položenim u Z.U.14,1978,4676 K.O.Brnaže,Z.U.1557 K.O.Sinj,Z.U.2820,2827,2977 K.O.Glavice.

- ZK tijelo VI - 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

poslovni prostor namjene salona za prodaju namještaja, koji se sastoji od stepenica za ulaz na kat i lifta u prizemlju te prodajnog prostora, ureda, čajne kuhinje, hodnika i garderobe, sanitarnog čvora na katu ukupne neto površine od 361,18 m² u Nacrtu označeno plavom bojom

Blaškan d.o.o. Sinj, Sinj

2.1 Zaprimitljeno 21.06.2012. broj Z-1391/12

Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Splitu posl.br.Ovr-682/12 od 18.lipnja 2012.godine na nekretninama Blaškan d.o.o.Sinj koje se sastoje od č.zem.4715/4 Z.U.2820 K.O.Glavice,č.zem.4715/2 Z.U.2977 K.O.Glavice,č.zem.4715/1,4715/5 Z.U.2827 K.O.Glavice,č.zem.602/2,602/3,603/12 Z.U.1978 K.O.Brnaže i č.zem.601/1 Z.U.14 K.O.Brnaže,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SG Leasing d.o.o. Zagreb,Ulica grada Vukovara 284 i to utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,a sve radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 120.996.45 kuna sa nuzgredicama.

3.1 Zaprimitljeno 13.02.2013. broj Z-326/13

Na temelju Rješenja o ovrši broj , Ovr - 782/12 od 29.siječnja 2013.godine, Općinskog suda u Sinju, na nekretninama ovršenika , Blaškan d.o.o. Sinj, OIB: 60804371462, koje se sastoje od č.zem. 601/1 - Z.U. 14 K.O. Brnaže, zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SOCIETE GENERALE-SPLITSKE BANKE d.d. iz Splita, OIB: 69326397242, i to utvrđenjem vrijednosti i prodajom nekretnina, te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.

4.1 Zaprimitljeno 03.10.2014. broj Z-1470/14

Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu,broj:5.St-240/2012 od 01.listopada 2014.godine,zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom BLAŠKAN d.o.o.Sinj,Dragašev prolaz b.b.,OIB 60804371462,i imenovanje stečajnog upravitelja Iva Bučana iz Mravinaca,Solin Don Petra Peroša 5,OIB 76689754975,na nekretninama položenim u Z.U.14,1978,4676 K.O.Brnaže,Z.U.1557 K.O.Sinj,Z.U.2820,2827,2977 K.O.Glavice.

U teretnom listu C upisano je:

- Više tereta (uključujući i upisano pravo služnosti za izgradnju građevina infrastrukturne namjene), sve vidljivo iz priloženog zk izvotka!

Zemljišna knjiga 2

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, zk odjel Sinj

k.o. Brnaze

zk.ul. 4630

zk.č. 601/2

datum: 26.07.2020.

U popisnom listu AI upisano je:

k.č.	601/2	oranica	površine	556,00 m ²
Sveukupno:				556,00 m ²

U vlasničkom listu B upisano je:

- 2. Vlasnički dio: 1/1

Šentija Snježan pk. Paulina, Brnaze 379

OIB: 66859209011

U teretnom listu C upisano je:

- Tereta nema!

Zemljišna knjiga 3

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, zk odjel Sinj

k.o. Brnaze

zk.ul. 4676

zk.č. 602/2

datum: 26.07.2020.

U popisnom listu AI upisano je:

k.č.	602/2	oranica	površine	0,00 m ²
Sveukupno:				0,00 m ²

U vlasničkom listu B upisano je:

- 1. Vlasnički dio: 1/1

Blaškan d.o.o. Sinj, Sinj

Više upisa, vidljivo u priloženom zk izvratku!

U teretnom listu C upisano je:

- Više tereta, vidljivo iz priloženog zk izvratka!

Napomena: S obzirom da nije upisana površina u zk izvratku, ista će se preuzeti iz prijepisa posjedovnog lista

Zemljišna knjiga 4

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, zk odjel Sinj

k.o. Brnaze

zk.ul. 1978

zk.č. 602/3 i 603/12

datum: 26.07.2020.

U popisnom listu AI upisano je:

k.č.	602/3	oranica	površine	271,00 m ²
	603/12	put	površine	140,00 m ²
Sveukupno:				411,00 m ²

U vlasničkom listu B upisano je:

- 1. Vlasnički dio: 1/1

Blaškan d.o.o. Sinj, Sinj

Više upisa, vidljivo u priloženom zk izvratku!

U teretnom listu C upisano je:

- Više tereta, vidljivo iz priloženog zk izvratka!

Zemljišna knjiga 5

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, zk odjel Sinj

k.o. Brnaze

zk.ul. 4631

zk.č. 603/9

datum: 26.07.2020.

U popisnom listu AI upisano je:

k.č.	603/9	oranica	površine	810,00 m ²
Sveukupno:				810,00 m ²

U vlasničkom listu B upisano je:

- 2. Vlasnički dio: 1/1

Šentija Snježan pk. Paulina, Brnaze 379

OIB: 66859209011

2.1 Zaprimljeno 13.02.2013. broj Z-326/13

Na temelju Rješenja o ovrsi broj , Ovr - 782/12 od 29.siječnja 2013.godine, Općinskog suda u Sinju, na nekretninama ovršenika, Šentija Snježana pk.Paulina iz Brnaza, OIB: 66859209011 iz Brnaza 379, koje se sastoje od č.zem. 603/9 - Z.U. 4631 K.O. Brnaze , zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SOCIETE GENERALE-SPLITSKE BANKE d.d. iz Splita, OIB: 69326397242, i to utvrđenjem vrijednosti i prodajom nekretnina , te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.

U teretnom listu C upisano je:

- Više tereta, vidljivo iz priloženog zk izvratka!

6.2. Katastar

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRNAZE (Mbr. 325490)

Posjedovni list: 2851

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"BLAŠKAN", SINJ, SINJ	

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
		601/1	PUT	2039	31		
			POSLOVNA ZGRADA, ZGRADA	383			
			ORANICA	1656			
		601/3	PUT	27	31		
			ORANICA	27			
		602/2	POPRIKUŠA	261	21		
			ORANICA	261			
		602/3	PODVORNICA	271	31		
			ORANICA	271			
		603/12	PUT	140	31		
			PUT	140			
Ukupna površina katastarskih čestica				2738			

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRNAZE (Mbr. 325490)

Posjedovni list: 3168

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠENTIJA SNJEŽAN, BRNAZE 379, BRNAZE (VLASNIK)	66859209011

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
		601/2		556	31		
			ORANICA	556			
		603/9	PODVORNICA	810	31		
			ORANICA	810			
Ukupna površina katastarskih čestica				1366			

izvor: <http://katastar.hr>

Izvod iz katastarskog plana za k.č. 601/1, 601/2, 602/2, 602/3, 603/12 i 603/9, M 1:1000
k.o. Brnaze



6.3. Legalitet i napomene o nekretnini

Identifikacija nekretnine je izvršena temeljem stare procjene (SB nekretnine 1115/13, prosinac 2013. g.) te putem web servisa "geoportal.dgu.hr".

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Podaci upisani u katastar i zemljišnik međusobno nisu usklađeni (u zemljišniku nije upisana površina za č.z. 602/2, k.o. Brnaze, te se razlikuje upisana površina u katastru i zemljišniku za č.z. 601/1).

Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Pješački i kolni pristup odvija se sa javnoprometne površine, položene na k.č.z. 1946/14, k.o. Brnaze, ZKU 3415 (upisana na 3 posjedovna lista kao pašnjak cesta i put u posjedu više fizičkih osoba i kao javno dobro pod upravom Hrvatskih cesta, odnosno u zemljišniku kao cesta regionalna - Javna cesta - opće dobro pod upravom Hrvatski cesta d.o.o. - Zagreb), preko k.č.z. 601/3, k.o. Brnaze, ZKU 14 (upisana kao oranica, vlasnik ujedno i vlasnik predmetnih čestica).



Legalitet nekretnine

Nije priložena nikakva dokumentacija kojom bi se dokazao legalitet nekretnine, u staroj procjeni (SB nekretnine 1115-13) također se ne navodi dokumentacija vezana za legalitet, već se navodi da je objekt upisan u zemljišne knjige bez zabilježbi koje bi ograničavale legalitet, te je ova procjena izrađena pod pretpostavkom legalnosti predmetnog objekta.

Upis pozitivne zabilježbe

Pozitivna zabilježba nije upisana.

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina (preuzeto iz stare procjene, podudara se sa upiasnom površinom etažnih dijelova E-1 i E-2)

KUĆA	tlocrtna površina (m²)	koef. neto	NKP (m²)	koef. bruto	BRP (m²)	h (m)	BV (m³)
					kb = 1,06		
PRIZEMLJE							
PRIZEMLJE	382,03	1,00	382,03	1,00	403,42	5,12	2065,53
UKUPNO:	382,03		382,03		403,42		2065,53
1. KAT							
ULAZNI HODNIK	361,18	1,00	361,18	1,00	381,41	2,92	1113,71
UKUPNO:	361,18		361,18		381,41		1113,71
SVEUKUPNO:	743,21		743,21		784,83		3179,23

***** koef. Neto iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1

BRP = 784,83 m²

NKP = 743,21 m²

BV = 3.179,23 m³

7.2. Konstrukcija i materijali

(preuzeto iz stare procjene)

- katnost: Pr + 1
- godina izgradnje: 2005. godine
- temelji: armiranobetonski, trakasti
- nosiva konstrukcija: armirano betonska skeletna konstr. s ispunom blok opeke
- međukatna konstrukcija: ab ploča
- krov i pokrov: kosa ab ploča s pokrovom glinenim crijepom
- pročelje: uređeno završnom fasadnom žbukom
- svijetla visina prostorija: Pr 5,12 m, 1K 2,92 m
- obrada podova: prizemlje - beton, prvi kat - keramika
- obrada unutrašnjih zidova: ožbukano, oličeno, dijelom ker. pločice
- obrada unutrašnjih stropova: ožbukano, oličeno
- fasadni otvori pvc okviri sa dvostrukim izo staklom
- unutarnja stolarija ulazna u prizemlju industrijska klizna čelična vrata, unutarnja u uredima drvena
- grijanje split sistem
- ventilacija prirodna
- sanitarna oprema standardna, ugrađena
- lift: -
- održavanje: dobro
- ostalo u sjevernom dijelu prizemlja se nalazi skladište i prodaja mješovite robe sa dva manja ureda u južnom dijelu nad kojim se nalazi galerija u kojem su smješteni ured, mini kuhinja i sanitarije, na katu je poslovni prostor sa uredima , mini kuhinjom i WC -m, van funkcije

7.3. Infrastruktura

Zgrada ima mogućnost priključaka na komunalne sustave (podaci iz stare procjene):

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

7.4. Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju Na predmetnim parcelama
- Karakteristike okolnih nekretnina većim dijelom stambeni objekti, manjim dijelom poslovni objekti, dijelom neizgrađena zemljišta

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine Poslovna namjena (skladišna, trgovačka i uredska)
- Mogućnost alternativnog korištenja Druga poslovna namjena
- Mišljenje Nekretnina je 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).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni A.

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište nekretnina na području Grada Sinja je prosječno razvijeno. U bazi podataka o realiziranim transakcijama, "enekretnine.mgipu.hr", pronađeno je više prodanih stanova, stambenih zgrada i zemljišta.

Prema odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne samouprave, a prema stupnju razvijenosti, Grad Sinj se nalazi u sklopu V. skupine jedinica lokalne samouprave čiji indeks razvijenosti iznosi 101,295 %.

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 poslovnom 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 koef. za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina jne ostvaruje prihode, te na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

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

Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Poredba 1: Brnaze k.o. Brnaze k.č.z. 669/11

Zemljište u izgrađenom građevinskom dijelu naselja, na udaljenosti 500 m južno od predmetne nekretnine.

Obilježja:	Izvor-enekretnine, ID ZKC: 1222367
kategorija:	1
površina zemljišta:	818,00 (m2) tečaj HNB-a: 7,41
cijena:	240.940,53 (kn) 294,55 kn/m2
cijena:	32.500,00 (€) 39,73 €/m2
datum:	06/2019
namjena:	gospodarska namjena

Poredba 2: Brnaze k.o. Brnaze k.č.z. 599/18

Zemljište u izgrađenom građevinskom dijelu naselja, na udaljenosti 100 m južno od predmetne nekretnine.

Obilježja:	Izvor-enekretnine, ID ZKC: 1231794
kategorija:	1
površina zemljišta:	500,00 (m2) tečaj HNB-a: 7,38
cijena:	147.557,70 (kn) 295,12 kn/m2
cijena:	20.000,00 (€) 40,00 €/m2
datum:	08/2019
namjena:	gospodarska namjena

Poredba 3: Brnaze k.o. Brnaze k.č.z. 431/18

Zemljište u izgrađenom građevinskom dijelu naselja, na udaljenosti 400 m sjeverno od predmetne nekretnine.

Obilježja:	Izvor-enekretnine, ID ZKC: 1231807
kategorija:	1
površina zemljišta:	1872,00 (m2) tečaj HNB-a: 7,41
cijena:	503.925,28 (kn) 269,19 kn/m2
cijena:	68.000,00 (€) 36,32 €/m2
datum:	10/2019
namjena:	gospodarska namjena

Poredba 4: Brnaze

k.o. Brnaze

k.č.z. 67/2

Zemljište u izgrađenom građevinskom dijelu naselja, na udaljenosti 1,54 km sjeverozapadno od predmetne nekretnine.

Obilježja:

Izvor-enekeznine, ID ZKC: 1251205

kategorija:	1
površina zemljišta:	835,00 (m2)
cijena:	208.628,33 (kn)
cijena:	28.000,00 (€)
datum:	02/2020
namjena:	mješovita - pretežno stambena


tečaj HNB-a: 7,45

249,85 kn/m2

33,53 €/m2

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA**U** - lokacija usporednih nekretnina**P** - lokacija predmetne nekretnine

9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

izvor: www.dzs.hr

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Brnaze	Brnaze	Brnaze	Brnaze	
Katastarska čestica:	669/11	599/18	431/18	67/2	
Datum transakcije:	06/2019	08/2019	10/2019	02/2020	
Površina (m2) :	818,00	500,00	1872,00	835,00	
Prodajna vrijednost (€):	32.500,00	20.000,00	68.000,00	28.000,00	
Cijena (€/m2) :	39,73	40,00	36,32	33,53	
Cijena (kn/m2) :	294,55	295,12	269,19	249,85	
Indeks / dan transakcije:	102,24	103,98	109,64	109,31	
Indeks / dan vrednovanja:	109,31	109,31	109,31	109,31	
Korekcijski faktor:	1,07	1,05	1,00	1,00	
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	314,92	310,24	268,38	249,85	

9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

PREDMET PROCJENE:	ZEMLJIŠTE				
Kategorija:	1				
Mjera korištenja (Kis):	1,0				
Veličina (m2):	4.077,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Brnaze	Brnaze	Brnaze	Brnaze	
Katastarska čestica:	669/11	599/18	431/18	67/2	
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	314,92	310,24	268,38	249,85	
Koeficijent iskoristivosti	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagodba za kis	1,00	1,00	1,00	1,00	
Kategorija zemljišta	1	1	1	1	
Prilagodba za kategoriju	1,00	1,00	1,00	1,00	
Korigirana vrijedn. (kn/m2):	314,92	310,24	268,38	249,85	
Lokacija	slična	slična	slična	slična	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Veličina:	818	500	1.872	835	
Prilagodba	-20%	-25%	-15%	-20%	
Fizičke karakteristike:	-	-	-	slične	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Infrastruktura	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Zagađenja:	ne	ne	ne	ne	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Uklanjanje objekta	ne	ne	ne	ne	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Ostalo:	ne	ne	ne	ne	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Korigirana vrijednost (%):	-20%	-25%	-15%	-20%	
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne	
Korigirana vrijednost (kn):	251,93	232,68	228,12	199,88	
STATISTIKA					
Prosjek:	228,16				
Odstupanja od prosjeka:	23,78	4,53	-0,03	-28,27	
Kvadrat odstupanja:	565,38	20,49	0,00	799,32	
suma	1.385,19				
Standardno odstupanje:	18,61	8,16%			
Pravilo dva-sigma (±)	37,22				
Odstupanja od prosjeka:	10,42%	1,98%	-0,01%	-12,39%	
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	228,16				
Prosječna vrijednost (€/m2):	30,35				
Vrijednost nekretnine (kn)	930.190,49				
Vrijednost nekretnine (eur)	123.745,16				

9.5. Troškovna metoda

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 ponude	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	nezadovoljavajuće 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

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	2005. godine
Starost objekta	15
Tip nekretnine	Poslovna zgrada
Održivi vijek korištenja (granice)	70-100
Održivi vijek korištenja (odabrano)	80
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	3,0
C - stanje zgrade	1,0
FK odabrano:	3,0
Relativna starost	18,75%
OOVK (%)	53
OOVK (god)	42,40
Zamjenska starost zgrade	37,60
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	47,00%

Pokazatelji troškova građenja

Vrsta zgrade	Poslovne zgrade srednjeg standarda	Bolnice	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti
Troškovi												
Konstrukcija												
građevna jama	1,4%	1,6%	1,5%	1,0%	1,3%	1,8%	3,0%	1,4%	4,0%	1,6%	2,3%	2,6%
temeljenje	8,5%	8,9%	11,3%	8,9%	11,9%	12,6%	8,4%	7,2%	4,8%	10,1%	4,4%	17,7%
vanjski zidovi	25,4%	19,0%	24,8%	20,3%	23,7%	16,9%	33,6%	27,2%	23,6%	16,6%	12,2%	20,4%
unutarnji zidovi	14,3%	15,5%	11,3%	9,8%	14,2%	9,0%	11,9%	13,9%	15,1%	17,2%	16,5%	8,6%
stropovi	12,8%	12,4%	8,8%	8,8%	3,9%	4,4%	15,8%	15,4%	17,7%	9,3%	15,6%	3,3%
krovovi	9,6%	9,0%	14,3%	16,5%	18,3%	22,2%	10,7%	11,4%	8,4%	10,6%	5,1%	20,6%
građevinske ugradnje	0,7%	0,8%	0,7%	1,6%	2,3%	4,8%	-	1,0%	1,2%	0,5%	9,5%	-
ostale građ. konstr.	3,6%	3,4%	4,1%	3,8%	3,0%	5,6%	2,4%	2,7%	4,8%	3,0%	2,5%	2,0%
ukupno konstr.	76,3%	70,6%	76,7%	70,7%	78,6%	77,2%	85,9%	80,1%	79,3%	68,8%	68,2%	75,2%
Instalacije												
odvodnja, voda, plin	3,6%	5,0%	3,4%	4,2%	6,3%	5,4%	4,9%	7,3%	7,6%	9,7%	8,0%	3,2%
grijanje	5,7%	2,4%	4,8%	4,1%	5,7%	6,7%	5,9%	5,0%	5,2%	4,0%	5,9%	3,2%
obrada zraka	2,1%	4,9%	2,5%	4,5%	2,2%	3,9%	0,0%	2,6%	0,5%	3,2%	4,9%	1,2%
jaka struja	7,5%	9,4%	7,3%	9,0%	5,8%	5,1%	2,8%	4,1%	4,4%	7,1%	5,3%	8,3%
telekom i informatika	3,0%	3,6%	1,5%	2,3%	1,2%	0,8%	0,5%	0,9%	0,4%	3,6%	0,9%	1,1%
transportni uređaji	0,7%	2,0%	0,9%	0,9%	0,1%	0,4%	-	-	2,6%	1,2%	2,7%	0,8%
postrojenja za korištenje	0,4%	0,7%	1,6%	2,3%	-	0,1%	-	-	-	2,3%	3,9%	6,8%
automatika zgrade	0,7%	1,2%	0,8%	2,0%	-	0,2%	-	-	-	0,1%	-	0,2%
ostale instalacije	0,0%	0,09%	0,5%	0,0%	0,2%	0,1%	-	-	-	0,1%	0,1%	-
ukupno instalacije	23,7%	29,4%	23,3%	29,3%	21,4%	22,8%	14,1%	19,9%	20,7%	31,2%	31,8%	24,8%
Sveukupno	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€)	od	599	698	645	605	685	705	399	412	426	525	372
	sred.	772	865	785	772	825	851	432	459	499	605	452
	do	1.078	998	957	998	971	1.004	459	506	619	705	499
1 Eur= 7,52 Kn												
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)	od	4.500	5.250	4.850	4.550	5.150	5.300	3.000	3.100	3.200	3.950	2.800
	sred.	5.800	6.500	5.900	5.800	6.200	6.400	3.250	3.450	3.750	4.550	3.400
	do	8.100	7.500	7.200	7.500	7.300	7.550	3.450	3.800	4.650	5.300	3.750
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno)	(€)											
	(Kn)	3.375										
Cijena s PDV-om	(Kn)	4.219										

Izvor: Hrvatska komora arhitekata, I kvartal 2017.g.

Nap. Prosjek cijene poslovne zgrade (25%) i skladišno-proizvodnog objekta (75%)

Dio prizemlja opremljen hladnjačama.

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
Zemljište			930.190,49
BRP objekta	784,83 m2	1 eur = 7,52 kn	
BV objekta	3.179,23 m3		
Komunalni doprinos	22,50 kn / m3		71.532,79
Vodni doprinos	5,03 kn / m3		15.991,55
Troškovi komunalnih priključaka			70.000,00
Tehnička dokumentacija			100.000,00
Ostali troškovi (nadzor, takse,...)			66.220,01
Ukupno uzgredni troškovi			323.744,35
Nova građevinska vrijednost	4.218,75 kn		3.311.000,55
koeficijent dovršenosti:	4.218,75 kn	1,00	3.311.000,55
Umanjenje vrijednosti			
Starost objekta			15
Održivi vijek korištenja			80
Relativna starost			18,75%
Obračunska površina (BRP) m2			784,83
OOVK (%)			53
OOVK (god)			42,40
Zamjenska starost zgrade			37,60
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade			47,00%
Preostala vrijednost zgrade			1.754.830,29
Ukupna vrijednost			
Vrijednost zgrade			1.754.830,29
Vrijednost zemljišta			930.190,49
Uzgredni troškovi			323.744,35
Troškovi vanjskog uređenja			300.000,00
Dodatni troškovi (usklađenje katastra i zemljišnika)			12.000,00
Preliminarna vrijednost nekretnine			3.296.765,13

Izračun tržišnog koeficijenta za prilagodbu izvršen je kao prosječna vrijednost tri realizirane kupoprodajne cijene objekata tog tipa na sličnim lokacijama (podaci u arhivi procjenitelja):

Koeficijent za prilagodbu = 0,89

Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	2.934.120,97
ZAOKRUŽENO (kn):	2.934.000
Tržišna vrijednost nekretnine (eur)	390.332,16
ZAOKRUŽENO (eur):	390.300

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, kao i 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:

POSLOVNA ZGRADA

na lokaciji:

21230 BRNAZE, Brnaze 379A

na dan kakvoće: 27.07.2020.

na dan vrednovanja: 27.07.2020.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,52 kn

zaokruženo	2.934.000,00	Kn
	390.300,00	€

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izveštaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio :

Inoslav Nikolić, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina



ČLAN UPRAVE:

Gergely Gyula Kovacs

11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa 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 niti 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 procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj 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 procjenjenoj 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, niti drugih ograničavajućih okolnosti.



Izjavu dao :

Inoslav Nikolić, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



UNUTRAŠNJOST OBJEKTA - preuzeto iz stare procjene



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 26.07.2020. 22:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325490, BRNAZE

Broj ZK uložka: 14

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17182/2020
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: VI (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
VI						
1.	601/1	ORANICA I POSLOVNA ZGRADA			2039	
		ORANICA			1656	
		POSLOVNA ZGRADA			383	
2.	601/3	ORANICA			27	
		UKUPNO:			2066	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo VI - 1. Vlasnički dio: 1/1		
BLAŠKAN D.O.O SINJ, SINJ		
2.1	Zaprimljeno 21.06.2012. broj Z-1391/12 Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Splitu posl.br.Ovr-682/12 od 18.lipnja 2012.godine na nekretninama Blaškan d.o.o.Sinj koje se sastoje od č.zem.4715/4 Z.U.2820 K.O.Glavice,č.zem.4715/2 Z.U. 2977 K.o.Glavice,č.zem.4715/1,4715/5 Z.U.2827 K.O.Glavice,č.zem.602/2,602/3,603/12 Z.U.1978 K.O. Brnaze i č.zem.601/1 Z.U.14 K.O.Brnaze,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SG Leasing d.o.o. Zagreb,Ulica grada Vukovara 284 i to utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,a sve radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 120.996,45 kuna sa nuzgredicama.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 13.02.2013. broj Z-326/13 Na temelju Rješenja o ovrši broj , Ovr - 782/12 od 29.siječnja 2013.godine, Općinskog suda u Sinju, na nekretninama ovršenika , Blaškan d.o.o. Sinj, OIB: 60804371462, koje se sastoje od č.zem. 601/1 - Z.U. 14 K.O. Brnaze, zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SOCIETE GENERALE-SPLITSKE BANKE d. d. iz Splita, OIB: 69326397242, i to utvrđenjem vrijednosti i prodajom nekretnina, te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 03.10.2014. broj Z-1470/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu,broj:5.St-240/2012 od 01.listopada 2014.godine,zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom BLAŠKAN d.o.o.Sinj,Dragašev prolaz b.b.,OIB 60804371462,i imenovanje stečajnog upravitelja Iva Bučana iz Mrvinaca,Solin Don Petra Peroša 5,OIB 76689754975,na nekretninama položenim u Z.U.14,1978,4676 K.O.Brnaze,Z.U.1557 K.O.Sinj,Z.U. 2820,2827,2977 K.O.Glavice.	ZABILJEŽBA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

27.07.2020. 11:22:37

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325490, BRNAZE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 14
VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo VI - 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor namjene skladištenja i prodaje mješovite robe koji se sastoji od dvije skladišne prostorije, ureda, čajne kuhinje, dvije garderobe i dva sanitarna čvora u prizemlju, te ostave, ureda i stepenica na polukatu, ukupne neto površine od 382,03 m2 u Nacrtu označeno crvenom bojom. BLAŠKAN D.O.O SINJ, SINJ		
2.1	Zaprimljeno 21.06.2012. broj Z-1391/12 Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Splitu posl.br.Ovr-682/12 od 18.lipnja 2012.godine na nekretninama Blažkan d.o.o.Sinj koje se sastoje od č.zem.4715/4 Z.U.2820 K.O.Glavice,č.zem.4715/2 Z.U. 2977 K.o.Glavice,č.zem.4715/1,4715/5 Z.U.2827 K.O.Glavice,č.zem.602/2,602/3,603/12 Z.U.1978 K.O. Brnaze i č.zem.601/1 Z.U.14 K.O.Brnaze,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SG Leasing d.o.o. Zagreb,Ulica grada Vukovara 284 i to utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,a sve radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 120.996,45 kuna sa nuzgredicama.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 13.02.2013. broj Z-326/13 Na temelju Rješenja o ovrši broj , Ovr - 782/12 od 29.siječnja 2013.godine, Općinskog suda u Sinju, na nekretninama ovršenika , Blažkan d.o.o. Sinj, OIB: 60804371462, koje se sastoje od č.zem. 601/1 - Z.U. 14 K.O. Brnaze, zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SOCIETE GENERALE-SPLITSKE BANKE d. d. iz Splita, OIB: 69326397242, i to utvrđenjem vrijednosti i prodajom nekretnina, te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 03.10.2014. broj Z-1470/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu,broj:5.St-240/2012 od 01.listopada 2014.godine,zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom BLAŠKAN d.o.o.Sinj.Dragašev prolaz b.b.,OIB 60804371462,i imenovanje stečajnog upravitelja Iva Bučana iz Mrvinaca,Solin Don Petra Peroša 5,OIB 76689754975,na nekretninama položenim u Z.U.14,1978,4676 K.O.Brnaze,Z.U.1557 K.O.Sinj,Z.U. 2820,2827,2977 K.O.Glavice.	ZABILJEŽBA
ZK tijelo VI - 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) poslovni prostor namjene salona za prodaju namještaja, koji se sastoji od stepenica za ulaz na kat i lifta u prizemlju te prodajnog prostora, ureda, čajne kuhinje, hodnika i garderobe, sanitarnog čvora na katu ukupne neto površine od 361,18 m2 u Nacrtu označeno plavom bojom BLAŠKAN D.O.O SINJ, SINJ		
2.1	Zaprimljeno 21.06.2012. broj Z-1391/12 Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Splitu posl.br.Ovr-682/12 od 18.lipnja 2012.godine na nekretninama Blažkan d.o.o.Sinj koje se sastoje od č.zem.4715/4 Z.U.2820 K.O.Glavice,č.zem.4715/2 Z.U. 2977 K.o.Glavice,č.zem.4715/1,4715/5 Z.U.2827 K.O.Glavice,č.zem.602/2,602/3,603/12 Z.U.1978 K.O. Brnaze i č.zem.601/1 Z.U.14 K.O.Brnaze,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SG Leasing d.o.o. Zagreb,Ulica grada Vukovara 284 i to utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,a sve radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 120.996,45 kuna sa nuzgredicama.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 13.02.2013. broj Z-326/13 Na temelju Rješenja o ovrši broj , Ovr - 782/12 od 29.siječnja 2013.godine, Općinskog suda u Sinju, na nekretninama ovršenika , Blažkan d.o.o. Sinj, OIB: 60804371462, koje se sastoje od č.zem. 601/1 - Z.U. 14 K.O. Brnaze, zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SOCIETE GENERALE-SPLITSKE BANKE d. d. iz Splita, OIB: 69326397242, i to utvrđenjem vrijednosti i prodajom nekretnina, te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 03.10.2014. broj Z-1470/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 5.St-240/2012 od 01. listopada 2014. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom BLAŠKAN d.o.o. Sinj, Dragašev prolaz b.b., OIB 60804371462, i imenovanje stečajnog upravitelja Iva Bučana iz Mravinaca, Solin Don Petra Peroša 5, OIB 76689754975, na nekretninama položenim u Z.U. 14, 1978, 4676 K.O. Brnaze, Z.U. 1557 K.O. Sinj, Z.U. 2820, 2827, 2977 K.O. Glavice.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo VI			
1.1	Prik. 10 studenoga 2004 god. Z. 1309/04 Na temelju Dodatka br.4 Ugovora o dugoročnom kreditu br. 2/01 od 25. listopada 2004 god. solemniziranog pod brojem OU-157/04, Aneksa ugovora o kreditu br. 60-65-07909-4 uz sporazum o osiguranju novčane tražbine, solemniziranog pod brojem OU-115/04, Dodatka br.1 Ugovora o dugoročnom kreditu br. 73/04, solemniziranog pod brojem OU-157/04, Ugovora o okvirnom kratkoročnom kreditu broj 407/04, solemniziranog pod brojem OU-503/04, uknjiženo je pravo zaloge na teret 6 zkt. kao i etažnog vlasništva posebnih dijelova zgrade sagrađene na č.zem. 601/1 radi osiguranja novčane tražbine u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT		
1.2	u iznosu od 40.000,00 EUR-a uvećano za ugovorenu kamatu u 7,49% godišnje promjenjivo uz naknadu, troškove i sve ostale nuzgredice i to sve to do podmire novčanih tražbina kao u ugovoru o kreditu broj 60-65-07909-4	40.000,00 EUR	
1.3	u iznosu od 100.000,00 EUR-a uvećano za ugovornu kamatu u visini 1 mjesečnog EURIBOR-a uvećano za 3,6 % poena godišnje promjenjivo uz naknadu, troškove i sve ostale nuzgredice i to sve do podmire novčanih tražbina prema ugovoru o okvirnom kratkoročnom kreditu br.407/04	100.000,00 EUR	
2. ZK tijelo VI			
2.1	Prik. 27. lipnja 2005 god. Z. 746/05 Na temelju Ugovora o okvirnom kratkoročnom kreditu br.407/04 od 16. lipnja 2005 godine, solemniziranog pod brojem OU-503/04-2, uknjiženo je pravo zaloge na teret 6 zkt. kao i etažnog vlasništva posebnih dijelova zgrade sagrađene na č.zem.601/1, radi osiguranja iznosa od 100.000,00 EUR-a sa nuzgredicama, u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT	100.000,00 EUR	
3. ZK tijelo VI			
3.1	Prik., 27. prosinca 2005 god. Z. 1953/05 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj 461/05 od dana 22. prosinca 2005 godine, solemniziranog pod brojem OU-769/05-1, uknjiženo je pravo zaloge na teret 6 zkt. kao i etažnog vlasništva posebnih dijelova zgrade sagrađene na č.zem. 601/1, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 EUR-a sa svim ostalim uvjetima kao u ugovoru u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT	200.000,00 EUR	
4. ZK tijelo VI			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325490, BRNAZE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 14

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Prik. 24. svibnja 2006 god. Z. 878/06 Na temelju Dodatka br.2 ugovora o kreditu broj 407/04 od dana 22. svibnja 2006 godine, solemniziranog pod brojem OU-503/04-03, uknjiženo je pravo zalog na teret 6 zkt. kao i etažnog vlasništva posebnih dijelova zgrade sagrađene na č.zem. 601/1, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 150.000,00 EUR-a sa nuzgredicama, u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT	150.000,00 EUR	
5. ZK tijelo VI			
5.1	Prik. 16. studenoga 2006 god. Z. 2026/06 na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu reg. br..495/06 od dana 10. studenoga 2006 godine, solemniziranog pod brojem OU-632/06, uknjiženo je pravo zalog na teret 6 zkt. kao i etažnog vlasništva posebnih dijelova zgrade sagrađene na č.zem. 601/1, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 92.000,00 EUR-a sa nuzgredicama, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT	92.000,00 EUR	
6. ZK tijelo VI			
6.1	Prik.20.prosinca 2007.godine Z-2093/07 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu reg.br. SC-39/07 od 18.prosinca 2007.godine ovjerenog pod brojem Ov-21988/07 od strane javnog bilježnika Ivana Rajčića iz Splita, uknjižuje se pravo zalog na teret 6 zkt. kao i etažnog vlasništva posebnih dijelova zgrade sagrađene na č.zem.601/1- Z.U.14 K.O.Bmaze,sve u vlasništvu Blaškan-a d.o.o. Sinj,radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 110.000,00 EUR-a sa nuzgredicama, u korist SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT	110.000,00 EUR	
7. ZK tijelo VI			
7.1	Prik.25.kolovoza 2008.godine Z-1190/08 Temeljem Dodatka br.5 ugovoru o kreditu br.407/04 od 13.kolovoza 2008.godine solemniziranog pod brojem Ov-6766/08 od strane javnog bilježnika Vladimira Delonge iz Sinja,uknjižuje se pravo zalog na teret 6 zkt.kao i etažnog vlasništva posebnih dijelova zgrade sagrađene na č.zem.601/1-Z.U.14 K.O.Bmaze,sve u vlasništvu Blaškan d.o.o. Sinj,radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR-a sa nuzgredicama, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT	50.000,00 EUR	
8. ZK tijelo VI			
8.1	Prik. 06. travnja 2009. godine Z. 599/09 Na temelju Dodatka br. 6 . Ugovoru o kreditu br. 407/04 od 03. travnja 2009. godine , solemniziran po javnom bilježniku Iliji Šarić iz Splita , pod OV-2726/09 , dana 06. travnja 2009. godine , uknjižuje se pravo zalog na teret nekretnina č. zem. 601/1, 601/2 - 6. zkt. Z.U. 14 K.O. Bmaze , kao i etažno vlasništvo posebnih dijelova zgrade sagrađene na č. zem. 601/1 i to: -poslovni prostor namjene skladištenja i prodaje mješovite robe koji se sastoji od dvije skladišne prostorije, ureda, čajne kuhinje, dvije garderobe i dva sanitarna čvora u prizemlju, te ostave, ureda i stepenica na polukatu, ukupne neto površine od 382,03 m2 u Nacrtu označeno crvenom bojom, -poslovni prostor namjene salona za prodaju namještaja, koji se sastoji od stepenica za ulaz na kat i lifta u prizemlju te prodajnog prostora, ureda, čajne kuhinje, hodnika i garderobe, sanitarnog čvora na katu ukupne neto površine od 361,18 m2 u Nacrtu označeno plavom bojom, sve u vlasništvu Blaškan d.o.o. Sinj, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 EUR-a , uvećano za naknade i troškove, u korist :	200.000,00 EUR	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

27.07.2020. 11:22:38

Stranica: 4

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325490, BRNAZE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 14

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT, OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16		
9. ZK tijelo VI			
9.1	Zaprimljeno 12.06.2020. g. pod brojem Z-17182/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 601/1, uknjižuje se pravo stvarne služnosti radi izgradnje građevina infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava otpadnih voda: sustava prikupljanja i odvodnje otpadnih voda s područja aglomeracije Sinj – kanalizacijski kolektori podsustava JUG i to na čest. zem. 601/1 u površini služnosti od 50 m2, upisane u Z.U. 14 K.O. Brnaze, na ime: VODOVOD I ODVODNJA CETINSKE KRAJINE, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA OBAVLJANJE DJELATNOSTI JAVNE VODOOPSKRBE I JAVNE ODVODNJE, OIB: 81685682389, ULICA 126. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 13, 21230 SINJ		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.07.2020.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 26.07.2020. 22:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325490, BRNAZE

Broj ZK uložka: 4630

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1167/2014
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	601/2	ORANICA			556	Pripis iz uložka 14
		UKUPNO:			556	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 ŠENTIJA SNJEŽAN PK.PAULINA, OIB: 66859209011, BRNAZE 379	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.07.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 26.07.2020. 22:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325490, BRNAZE

Broj ZK uložka: 4676

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12427/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	602/2	ORANICA				Pripis iz uložka 1978
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
BLAŠKAN D.O.O SINJ, SINJ		
2.1	Zaprimljeno 21.06.2012. broj Z-1391/12 Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Splitu posl.br.Ovr-682/12 od 18.lipnja 2012.godine na nekretninama Blaškan d.o.o.Sinj koje se sastoje od č.zem.4715/4 Z.U.2820 K.O.Glavice,č.zem.4715/2 Z.U. 2977 K.o.Glavice,č.zem.4715/1,4715/5 Z.U.2827 K.O.Glavice,č.zem.602/2,602/3,603/12 Z.U.1978 K.O. Brnaze i č.zem.601/1 Z.U.14 K.O.Brnaze,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SG Leasing d.o.o. Zagreb,Ulica grada Vukovara 284 i to utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,a sve radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 120.996,45 kuna sa nuzgredicama.	ZABILJEŽBA
2.2	Zaprimljeno 19.11.2014. broj Z-1944/14 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja, za uknjižbu prekidanja ovršnog postupka, na temelju, rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj. posl. br. 26. Ovr.682/2012 od 17.studenoga 2014.godine, radi naplate novčane tražbine na nekretninama BLAŠKAN-a d.o. o.OIB: 60804371462.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 20.09.2012. broj Z-2049/12 Na temelju Zaključka posl. br. Ovr- 1084/2012 od 14. rujna 2012. godine , Trgovačkog suda u Splitu , zabilježuje se provedba ovrhe određena pravomoćnim i ovršnim rješenjem o ovrši javnog bilježnika Vladimira Šarčevića iz Zagreba posl. br. Ovr- 425/11 od 20. lipnja 2012. godine na nekretninama ovršenika Blaškan d.o.o. Sinj i to č. zem. 602/2 , 602/3, 603/12 - Z.U. 1978 K.O. Brnaze, č. zem. 4715/4- Z.U. 2820, č. zem. 4715/1,4715/5- Z.U. 2827, č. zem. 4715/2- Z.U. 2977 sve K.O. Glavice , utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina , prodajom i namirenjem ovrhovoditelja VB LEASING d.o.o. iz Zagreba , Horvatova 82, OIB. 55525619967 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom ,radi naplate novčane tražbine u iznosu od 132.731,34 kuna sa zakonskom zateznom kamatom , te da mu naknadi trošak postupka sa zakonskom zateznom kamatom .	ZABILJEŽBA
3.2	Zaprimljeno 18.11.2014. broj Z-1908/14 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja za uknjižbu prekidanja ovršnog postupka temeljem Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu ,Sukoišanska 6,Posl.br.26.Ovr-1084/2012 od 17. studenog 2014. godine.radi naplate novčane tražbine na nekretninama BLAŠKAN d.o.o. OIB- 60804371462	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325490, BRNAZE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4676

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 13.02.2013. broj Z-326/13 Na temelju Rješenja o ovrši broj , Ovr - 782/12 od 29.siječnja 2013.godine, Općinskog suda u Sinju, na nekretninama ovršenika , Blažkan d.o.o. Sinj, OIB: 60804371462, koje se sastoje od č.zem. 602/2,602/3, 603/12 - Z.U. 1978 K.O. Glavice, zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SOCIETE GENERALE-SPLITSKE BANKE d.d. iz Splita, OIB: 69326397242, i to utvrđenjem vrijednosti i prodajom nekretnina, te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 03.10.2014. broj Z-1470/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu,broj:5.St-240/2012 od 01.listopada 2014.godine,zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom BLAŠKAN d.o.o.Sinj.Dragašev prolaz b.b.,OIB 60804371462,i imenovanje stečajnog upravitelja Iva Bučana iz Mravinaca,Solin Don Petra Peroša 5,OIB 76689754975,na nekretninama položenim u Z.U.14,1978,4676 K.O.Brناze,Z.U.1557 K.O.Sinj,Z.U. 2820,2827,2977 K.O.Glavice.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik. 10. studenoga 2004 god. Z. 1309/04 Na temelju Dodatka br.4 Ugovora o dugoročnom kreditu broj 2/01, solemniziranog pod brojem OU-157/04, Aneksa Ugovora o kreditu broj 60-65-07909-4 uz sporazum o osiguranju novčane tražbine, solemniziranog pod brojem OU-115/04, Dodatka br.1 Ugovoru o dugoročnom kreditu br. 73/04, solemniziranog pod brojem OU-157/04, Ugovora o okvirnom kratkoročnom kreditu broj 407/04, solemniziranog pod brojem OU-503/04. uknjiženo je pravo zaloge na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine, u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT		
1.2	u iznosu od 40.000,00 EUR-a uvećano za ugovornu kamatu od 7,49% godišnje, promjenjivo uz nmknadu , troškove i sve ostale nuzgredice i to sve do podmire novčanih tražbina kao u ugovoru o kreditu broj 60-65-07909-4	40.000,00 EUR	
1.3	u iznosu od 100.000,00 EUR-a uvećano za ugovorene kamate u visini 1 mjesečnog EURIBOR-a ubvećano za 3,6% poena godišnje, promjenjivo uz naknadu troškova i sve ostale nuzgredice i to sve prema ugovoru o okvirnommm kratkoročnom kreditu br.407/04	100.000,00 EUR	
2.			
2.1	Prik. 27. lipnja 2005 god. Z. 746/05 Na temelju Ugovora o kratkoročnom kreditu br. 407/04 od 26. listopada 2004 godine i Dodatka br.1 ugovora o kreditu solemniziranog pod brojem OU-503/04-2 od 17. lipnja 2005 godine, uknjiženo je pravo zaloge na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 EUR-a, u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT	100.000,00 EUR	
3.			
3.1	Prik. 27. prosinca 2005 god. Z. 1953/05 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj 461/05 od dana 22. prosinca 2005 godine, solemniziranog pod brojem OU-769/05-1 dana 23. prosinca 2005 godine, uknjiženo je pravo zaloge na teret 1 zkt. radi osiguranjanovčane tražbine u iznosu od 200.000,00 EUR-a sa svim ostalim uvjetima kao u Ugovoru, u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT	200.000,00 EUR	
4.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Prik. 24. svibnja 2006 god Z. 878/06 Na temelju Dodatka br.2 Ugovora o kreditu broj 407/04 od 22. svibnja 2006 godine solemniziranog pod brojem OU-503/04-03, uknjiženo je pravo zaloge na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 150.000,00 EUR-a sa nuzgredicama u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT	150.000,00 EUR	
5.			
5.1	Prik. 16. studenoga 2006 god. Z.2062/06 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu reg. br. 495/06 od 10. studenoga 2006 godine, solemniziranog pod brojem OU-532/06, uknjiženo je pravo zaloge na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 92.000,00 EUR-a sa nuzgredicama, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	92.000,00 EUR	
6.			
6.1	Prik.20.prosinca 2007.godine Z-2093/07 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu reg.br. SC-39/07 od 18.prosinca 2007.godine ovjerenog pod brojem Ov-21988/07 od strane javnog bilježnika Ivana Rajčića iz Splita, uknjižuje se pravo zaloge na teret 1 zkt. vlasništva Blažkan-a d.o.o. Sinj,radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 110.000,00 EUR-a sa nuzgredicama, u korist SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	110.000,00 EUR	
7.			
7.1	Prik.25.kolovoza 2008.godine Z-1190/08 Temeljem Dodatka br.5 ugovoru o kreditu br.407/04 od 13.kolovoza 2008.godine solemniziranog pod brojem Ov-6766/08 od strane javnog bilježnika Vladimira Delonge iz Sinja,uknjižuje se pravo zaloge na teret č.zem.602/2,602/3,603/9 i 603/12 - 1 zkt. Z.U. 1978 K.O.Brnaže,sve u vlasništvu Blažkan d.o.o. Sinj,radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR-a sa nuzgredicama, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	50.000,00 EUR	
8.			
8.1	Prik. 06. travnja 2009. godine Z. 599/09 Na temelju Dodatka br. 6 . Ugovoru o kreditu br. 407/04 od 03. travnja 2009. godine , solemniziran po javnom bilježniku Iliji Šarić iz Splita , pod OV-2726/09 , dana 06. travnja 2009. godine,uknjižuje se pravo zaloge na teret č. zem. 602/2, 602/3, 603/9, 603/12 - 1. zkt. Z.U. 1978 K.O. Brnaze , sve u vlasništvu Blažkan d.o.o. Sinj, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 EUR-a , uvećano za naknade i troškove, u korist : SOCIETE GENERALE SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT OIB69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	200.000,00 EUR	
10.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 29.11.2013. broj Z-2021/13 Na temelju pravomoćnog Rješenja o ovrsi posl. br. OVR- 853/12 od 18. listopada 2013. godine , Općinskog suda u Sinju ,uknjižuje se prisilno pravo zalog na teret nekretnina č. zem. 602/2- Z.U. 4676 K.O. Brnaze , vlasništvo Blaškan d.o.o. Sinj , radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.847.570,03 kune kao i zakonskih zateznih kamata koje na taj iznos teku od 14. Studenoga 2012. Godine , pa sve do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena , te troškova postupka osiguranja , u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA POD.URED SPLIT	1.847.570,03 KN	
10.2	Zaprimljeno 29.11.2013. broj Z-2021/13 Zabilježuje se ovršnost tražbine		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.07.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 26.07.2020. 22:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325490, BRNAZE

Broj ZK uložka: 1978

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12427/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	602/3	ORANICA			271	
2.	603/12	PUT			140	
		UKUPNO:			411	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
BLAŠKAN D.O.O SINJ, SINJ		
2.1	Zaprimljeno 21.06.2012. broj Z-1391/12 Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Splitu posl.br.Ovr-682/12 od 18.lipnja 2012.godine na nekretninama Blaškan d.o.o.Sinj koje se sastoje od č.zem.4715/4 Z.U.2820 K.O.Glavice,č.zem.4715/2 Z.U. 2977 K.o.Glavice,č.zem.4715/1,4715/5 Z.U.2827 K.O.Glavice,č.zem.602/2,602/3,603/12 Z.U.1978 K.O. Brnaze i č.zem.601/1 Z.U.14 K.O.Brnaze,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SG Leasing d.o.o. Zagreb,Ulica grada Vukovara 284 i to utvrdjenjem vrijednosti navedenih nekretnina,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom,a sve radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 120.996,45 kuna sa nuzgredicama.	ZABILJEŽBA
2.2	Zaprimljeno 19.11.2014. broj Z-1944/14 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja, za uknjižbu prekidanja ovršnog postupka, na temelju, rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj, posl. br. 26. Ovr.682/2012 od 17.studenoga 2014.godine, radi naplate novčane tražbine na nekretninama BLAŠKAN-a d.o. o.OIB: 60804371462.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 20.09.2012. broj Z-2049/12 Na temelju Zaključka posl. br. Ovr- 1084/2012 od 14. rujna 2012. godine, Trgovačkog suda u Splitu, zabilježuje se provedba ovrhe određena pravomoćnim i ovršnim rješenjem o ovrši javnog bilježnika Vladimira Šarčevića iz Zagreba posl. br. Ovr- 425/11 od 20. lipnja 2012. godine na nekretninama ovršenika Blaškan d.o.o. Sinj i to č. zem. 602/2, 602/3, 603/12 - Z.U. 1978 K.O. Brnaze, č. zem. 4715/4- Z.U. 2820, č. zem. 4715/1,4715/5- Z.U. 2827, č. zem. 4715/2- Z.U. 2977 sve K.O. Glavice, utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja VB LEASING d.o.o. iz Zagreba, Horvatova 82, OIB. 55525619967 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, radi naplate novčane tražbine u iznosu od 132.731,34 kuna sa zakonskom zateznom kamatom, te da mu naknadi trošak postupka sa zakonskom zateznom kamatom.	ZABILJEŽBA
3.2	Zaprimljeno 18.11.2014. broj Z-1908/14 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja za uknjižbu prekidanja ovršnog postupka temeljem Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, Sukoišanska 6,Posl.br.26.Ovr-1084/2012 od 17. studenog 2014. godine.radi naplate novčane tražbine na nekretninama BLAŠKAN d.o.o. OIB- 60804371462	ZABILJEŽBA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

27.07.2020. 11:23:22

Stranica: 1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 13.02.2013. broj Z-326/13 Na temelju Rješenja o ovrsi broj , Ovr - 782/12 od 29.siječnja 2013.godine, Općinskog suda u Sinju, na nekretninama ovršenika , Blažkan d.o.o. Sinj, OIB: 60804371462, koje se sastoje od č. zem. 602/2,602/3, 603/12 - Z.U. 1978 K.O. Glavice, zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SOCIETE GENERALE-SPLITSKE BANKE d.d. iz Splita, OIB: 69326397242, i to utvrđenjem vrijednosti i prodajom nekretnina, te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 03.10.2014. broj Z-1470/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu,broj:5.St-240/2012 od 01.listopada 2014.godine,zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom BLAŠKAN d.o.o.Sinj,Dragašev prolaz b.b.,OIB 60804371462,i imenovanje stečajnog upravitelja Iva Bučana iz Mravinaca,Solin Don Petra Peroša 5,OIB 76689754975,na nekretninama položenim u Z.U.14,1978,4676 K.O.Brnaže,Z.U.1557 K.O.Sinj,Z.U. 2820,2827,2977 K.O.Glavice.	ZABILJEŽBA
6.1	Zaprimljeno 27.05.2015. broj Z-906/15 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja, ovrhovoditelja VB LEASING d.o.o. iz Zagreba, Horvatova 82, OIB: 55525619967, za upis zabilježbe ovrhe, na nekretninama upisanim u Z.U. 1987 K.O. Brnaže, Z.U. 2820, 2827, 2977 K.O. Glavice, vlasništva ovršenika , BLAŠKAN d.o.o.iz Sinja, OIB: 60804371462, i to na temelju, Rješenja o ovrsi, br. Ovr.2890/15 od 17.travnja 2015.godine, radi utvrđenja vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom te namirenja ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 28.03.2018.g. pod brojem Z-12427/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, brisanja zabilježbe ovrhe na nekretninama označenim kao č. zem. 602/2, 602/3, 603/12 K.O. Brnaže, č. zem.4715/1, 4715/5, 4715/2 K.O. Glavice u vlasništvu ovršnika Blažkan d.o.o. u stečaju, Sinj, a koja je određena rješenjem o ovrsi ovog suda, posl. broj Ovr-2890/15 od 17. travnja 2015. godine	na 1 (6.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik. 10. studenoga 2004 god. Z. 1309/04 Na temelju Dodatka br.4 Ugovora o dugoročnom kreditu broj 2/01, solemniziranog pod brojem OU-157/04, Aneksa Ugovora o kreditu broj 60-65-07909-4 uz sporazum o osiguranju novčane tražbine, solemniziranog pod brojem OU-115/04, Dodatka br.1 Ugovoru o dugoročnom kreditu br. 73/04, solemniziranog pod brojem OU-157/04, Ugovora o okvirnom kratkoročnom kreditu broj 407/04, solemniziranog pod brojem OU-503/04, ukinjeno je pravo zaloga na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine, u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT		
1.2	u iznosu od 40.000,00 EUR-a uvećano za ugovornu kamatu od 7,49% godišnje, promjenjivo uz nmknadu , troškove i sve ostale nuzgredice i to sve do podmire novčanih tražbina kao u ugovoru o kreditu broj 60-65-07909-4	40.000,00 EUR	
1.3	u iznosu od 100.000,00 EUR-a uvećano za ugovorene kamate u visini 1 mjesečnog EURIBOR-a ubvećano za 3,6% poena godišnje, promjenjivo uz naknadu troškova i sve ostale nuzgredice i to sve prema ugovoru o okvirnom kratkoročnom kreditu br.407/04	100.000,00 EUR	
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Prik. 27. lipnja 2005 god. Z. 746/05 Na temelju Ugovora o kratkoročnom kreditu br. 407/04 od 26. listopada 2004 godine i Dodatka br.1 ugovora o kreditu solemniziranog pod brojem OU-503/04-2 od 17. lipnja 2005 godine, uknjiženo je pravo zalog na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 EUR-a, u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT	100.000,00 EUR	
3.			
3.1	Prik. 27. prosinca 2005 god. Z. 1953/05 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj 461/05 od dana 22. prosinca 2005 godine, solemniziranog pod brojem OU-769/05-1 dana 23. prosinca 2005 godine, uknjiženo je pravo zalog na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 EUR-a sa svim ostalim uvjetima kao u Ugovoru, u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT	200.000,00 EUR	
4.			
4.1	Prik. 24. svibnja 2006 god Z. 878/06 Na temelju Dodatka br.2 Ugovora o kreditu broj 407/04 od 22. svibnja 2006 godine solemniziranog pod brojem OU-503/04-03, uknjiženo je pravo zalog na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 150.000,00 EUR-a sa nuzgredicama u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT	150.000,00 EUR	
5.			
5.1	Prik. 16. studenoga 2006 god. Z.2062/06 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu reg. br. 495/06 od 10. studenoga 2006 godine, solemniziranog pod brojem OU-532/06, uknjiženo je pravo zalog na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 92.000,00 EUR-a sa nuzgredicama, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	92.000,00 EUR	
6.			
6.1	Prik.20.prosinca 2007.godine Z-2093/07 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu reg.br. SC-39/07 od 18.prosinca 2007.godine ovjerenog pod brojem Ov-21988/07 od strane javnog bilježnika Ivana Rajčića iz Splita, uknjižuje se pravo zalog na teret 1 zkt. vlasništva Blažkan-a d.o.o. Sinj.radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 110.000,00 EUR-a sa nuzgredicama, u korist SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	110.000,00 EUR	
7.			
7.1	Prik.25.kolovoza 2008.godine Z-1190/08 Temeljem Dodatka br.5 ugovoru o kreditu br.407/04 od 13.kolovoza 2008.godine solemniziranog pod brojem Ov-6766/08 od strane javnog bilježnika Vladimira Delonge iz Sinja.uknjižuje se pravo zalog na teret č.zem.602/2,602/3,603/9 i 603/12 - 1 zkt. Z.U. 1978 K.O.Brnaže.sve u vlasništvu Blažkan d.o.o. Sinj.radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR-a sa nuzgredicama, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	50.000,00 EUR	
8.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Prik. 06. travnja 2009. godine Z. 599/09 Na temelju Dodatka br. 6 . Ugovoru o kreditu br. 407/04 od 03. travnja 2009. godine , solemniziran po javnom bilježniku Iliji Šarić iz Splita , pod OV-2726/09 , dana 06. travnja 2009. godine,uknjižuje se pravo zaloge na teret č. zem. 602/2, 602/3, 603/9, 603/12 - 1. zkt. Z.U. 1978 K.O. Brnaze , sve u vlasništvu Blaškan d.o.o. Sinj, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 EUR-a , uvećano za naknade i troškove, u korist : SOCIETE GENERALE SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT OIB69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	200.000,00 EUR	
9.			
9.1	Zaprimljeno 30.10.2013. broj Z-1794/13 Zabilježuje se odbijanje provedbe Rješenja posl. br. Ovr- 853/13 od 18. listopada 2013 godine , Općinskog suda u Sinju kojim ovrhovoditelj Republika Hrvatska . Ministarstvo financija , Porezna uprava - Područni ured Split, zastupano po ODO - Sinj, predlaže uknjižbu prisilnog zasnivanja založnog prava na nekretninama u Z.U. 1978 K.O. Brnaze , Z.U. 2820,2827,2977 K.O. Glavice i Z.U. 1557 K.O. Sinj		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.07.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 26.07.2020. 22:59

Katastarska općina: 325490, BRNAZE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-326/2013
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4631

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	603/9	ORANICA			810	Pripis iz uložka 1978
		UKUPNO:			810	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
ŠENTIJA SNJEŽAN PK.PAULINA, OIB: 66859209011, BRNAZE 379		
2.1	Zaprimljeno 13.02.2013. broj Z-326/13	ZABILJEŽBA
Na temelju Rješenja o ovrši broj , Ovr - 782/12 od 29.siječnja 2013.godine, Općinskog suda u Sinju, na nekretninama ovršenika, Šentija Snježana pk.Paulina iz Brnaze, OIB: 66859209011 iz Brnaze 379, koje se sastoje od č.zem. 603/9 - Z.U. 4631 K.O. Brnaze , zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja SOCIETE GENERALE-SPLITSKE BANKE d.d. iz Splita, OIB: 69326397242, i to utvrđenjem vrijednosti i prodajom nekretnina , te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik. 10. studenoga 2004 god. Z. 1309/04		
Na temelju Dodatka br.4 Ugovora o dugoročnom kreditu broj 2/01, solemniziranog pod brojem OU-157/04, Aneksa Ugovora o kreditu broj 60-65-07909-4 uz sporazum o osiguranju novčane tražbine, solemniziranog pod brojem OU-115/04, Dodatka br.1 Ugovoru o dugoročnom kreditu br. 73/04, solemniziranog pod brojem OU-157/04, Ugovora o okvirnom kratkoročnom kreditu broj 407/04, solemniziranog pod brojem OU-503/04. uknjiženo je pravo zaloge na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine, u korist:			
HVB SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT			
1.2	u iznosu od 40.000,00 EUR-a uvećano za ugovornu kamatu od 7,49% godišnje, promjenjivo uz nmknadu , troškove i sve ostale nuzgredice i to sve do podmire novčanih tražbina kao u ugovoru o kreditu broj 60-65-07909-4	40.000,00 EUR	
1.3	u iznosu od 100.000,00 EUR-a uvećano za ugovorene kamate u visini 1 mjesečnog EURIBOR-a ubvećano za 3,6% poena godišnje, promjenjivo uz naknadu troškova i sve ostale nuzgredice i to sve prema ugovoru o okvirnom kratkoročnom kreditu br.407/04	100.000,00 EUR	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

27.07.2020. 11:23:29

Stranica: 1

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Prik. 27. lipnja 2005 god. Z. 746/05 Na temelju Ugovora o kratkoročnom kreditu br. 407/04 od 26. listopada 2004 godine i Dodatka br.1 ugovora o kreditu solemniziranog pod brojem OU-503/04-2 od 17. lipnja 2005 godine, uknjiženo je pravo zalogu na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 EUR-a, u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT	100.000,00 EUR	
3.			
3.1	Prik. 27. prosinca 2005 god. Z. 1953/05 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj 461/05 od dana 22. prosinca 2005 godine, solemniziranog pod brojem OU-769/05-1 dana 23. prosinca 2005 godine, uknjiženo je pravo zalogu na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 EUR-a sa svim ostalim uvjetima kao u Ugovoru, u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT	200.000,00 EUR	
4.			
4.1	Prik. 24. svibnja 2006 god Z. 878/06 Na temelju Dodatka br.2 Ugovora o kreditu broj 407/04 od 22. svibnja 2006 godine solemniziranog pod brojem OU-503/04-03, uknjiženo je pravo zalogu na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 150.000,00 EUR-a sa nuzgredicama u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT	150.000,00 EUR	
5.			
5.1	Prik. 16. studenoga 2006 god. Z.2062/06 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu reg. br. 495/06 od 10. studenoga 2006 godine, solemniziranog pod brojem OU-532/06, uknjiženo je pravo zalogu na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 92.000,00 EUR-a sa nuzgredicama, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	92.000,00 EUR	
6.			
6.1	Prik.20.prosinca 2007.godine Z-2093/07 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu reg.br. SC-39/07 od 18.prosinca 2007.godine ovjerenog pod brojem Ov-21988/07 od strane javnog bilježnika Ivana Rajčića iz Splita, uknjižuje se pravo zalogu na teret 1 zkt. vlasništva Blažkan-a d.o.o. Sinj, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 110.000,00 EUR-a sa nuzgredicama, u korist SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	110.000,00 EUR	
7.			
7.1	Prik.25.kolovoza 2008.godine Z-1190/08 Temeljem Dodatka br.5 ugovoru o kreditu br.407/04 od 13.kolovoza 2008.godine solemniziranog pod brojem Ov-6766/08 od strane javnog bilježnika Vladimira Delonge iz Sinja,uknjižuje se pravo zalogu na teret č.zem.602/2,602/3,603/9 i 603/12 - 1 zkt. Z.U. 1978 K.O.Brnaže,sve u vlasništvu Blažkan d.o.o. Sinj, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR-a sa nuzgredicama, u korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	50.000,00 EUR	
8.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Prik. 06. travnja 2009. godine Z. 599/09 Na temelju Dodatka br. 6 . Ugovoru o kreditu br. 407/04 od 03. travnja 2009. godine , solemniziran po javnom bilježniku Iliji Šarić iz Splita , pod OV-2726/09 , dana 06. travnja 2009. godine,uknjižuje se pravo zaloge na teret č. zem. 602/2, 602/3, 603/9, 603/12 - 1. zkt. Z.U. 1978 K.O. Brnaze , sve u vlasništvu Blažkan d.o.o. Sinj, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 EUR-a , uvećano za naknade i troškove, u korist : SOCIETE GENERALE SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT OIB69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	200.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.07.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BRNAZE, 325490
k.č. br.: 601/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 27.07.2020



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BRNAZE, 325490
k.č. br.: 601/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 27.07.2020



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BRNAZE, 325490
k.č. br.: 602/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 27.07.2020



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BRNAZE, 325490
k.č. br.: 602/3

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 27.07.2020



K.o. BRNAZE, 325490
k.č. br.: 603/9

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 27.07.2020



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BRNAZE, 325490
k.č. br.: 603/12

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 04.08.2020



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.07.2020. 22:59

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRNAZE (Mbr. 325490)

Posjedovni list: 2851

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"BLAŠKAN", SINJ, SINJ	

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		601/1	PUT	2039	31		
			POSLOVNA ZGRADA, ZGRADA	383			
			ORANICA	1656			
		601/3	PUT	27	31		
			ORANICA	27			
		602/2	POPRIKUŠA	261	21		
			ORANICA	261			
		602/3	PODVORNICA	271	31		
			ORANICA	271			
		603/12	PUT	140	31		
			PUT	140			
Ukupna površina katastarskih čestica				2738			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.07.2020. 22:59

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRNAZE (Mbr. 325490)

Posjedovni list: 3168

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠENTIJA SNJEŽAN, BRNAZE 379, BRNAZE (VLASNIK)	66859209011

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		601/2		556	31		
			ORANICA	556			
		603/9	PODVORNICA	810	31		
			ORANICA	810			
Ukupna površina katastarskih čestica				1366			

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