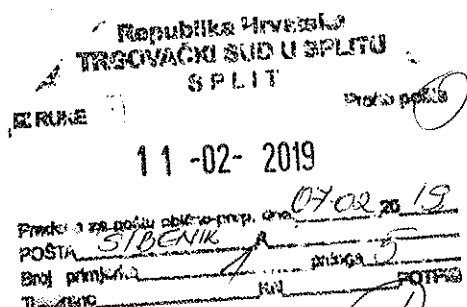


Ref 9

Alkaplast, d.o.o., u stečaju, OIB 29762155820, Sinj
adresa stečajnog upravitelja: Drniških žrtava 10, 22000 Šibenik



Trgovački sud u Splitu

Na broj 4 St-1726/2016

Dostava procjena nekretnina i prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika.

Dostavljaju se procjembeni elaborati izrađeni od stalnog sudskog vještaka Slavena Runje, račun (odgovara ponudi) i ponuda drugog sudskog vještaka na znatno veći iznos (privitak podneska) za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika č zgr. 532, č zem. 1082/3 ZKU 1876, i 1082/25, 1082/28 i 1082/31, ZKU 2825 KO Brnaze. Predlaže se sudu procjembene elaborate objaviti na e oglasnoj ploči suda.

Upiti za dostavu ponudu dostavljeni su na mail adrese 6 stalnih sudskih vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina, ali su primljene samo 2 ponude.

Ponovo su, zadnji put 7. siječnja 2019., zatražene ponude za otkup pokretnina stečajnog dužnika od 5 gospodarskih subjektima čija je djelatnost vezana uz plastiku, ali nije bilo interesa ni ponuda.

Predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika sa dnevnim redom:

1. Utvrđivanje vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika.
2. Odluka o plaćanju računa stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina.
3. Odluka o načinu zbrinjavanja ili prodaji pokretnina stečajnog dužnika.

Obrazloženje: -Za točku 2. dnevnog reda: I ranije (obzirom da stečajni dužnik nije imao novčanih sredstava) bilo je prijedloga da razlučni vjerovnik snosi trošak procjene nekretnina, koji bi se po unovčenje nekretnine isplatio ili zaračunao u korist razlučnog vjerovnika. Isto se predlaže obzirom da je stanje ž-r stečajnog dužnika samo 6.818,96 Kn.

U privitku:

-Procjembeni elaborati 10-01/19 i 11-01/19 izrađeni od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina Slavena Runje, Split, Stepinčeva 14,

-Račun stalnog sudskog vještaka S. Runje na iznos od 7.500,00 Kn (uključen PDV),

-Ponuda stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Nikole Metera, Split, D. Ivaniševića 6,

-mail poruka od 7. siječnja 2019. upućena gospodarskim subjektima (5) koji se bave djelatnostima u svezi plastike.

6. veljače 2019.

ALKAPLAST
d.o.o., U STEČAJU
SINJ

Stečajni upravitelj
mr. sc. Draško Lambaša

Isporučitelj usluge : Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Slaven Runje dipl.ing.grad.
21000 Split
Stepinčeva 14
OIB : 03375334786

Kupac usluge : ALKAPLAST d.o.o. U STEČAJU, Sinj
Nikole Tesle 1
21230 SINJ
OIB : 29762155820

Isporučena usluga : Procjena vrijednosti nekretnina – č.zgr.532,zem.1082/3/25/28/31 sve
k.o.Brnaze

Datum isporuke usluge : 04.02.2019.g.

Način isporuke : Osobno

Način plaćanja : Transakcijski račun

Račun broj: HR72 2340009 3100604418

Datum plaćanja: 08.02.2019.g.

Mjesto izdavanja: Split

Račun ispostavljen : 03.02.2019.g.

Obračun naknade :

RB	El.br.	Korisnik	Iznos
1.	10-01/19	ALKAPLAST d.o.o. U STEČAJU, SINJ	3.000,00 kn
2.	11-01/19	ALKAPLAST d.o.o. U STEČAJU, SINJ	3.000,00 kn
Ukupno :			6.000,00 kn
PDV(25%)			1.500,00 kn
Sveukupno :			7.500,00 kn



Fakturirao : Slaven Runje

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina
Nikola Meter, dipl.ing.grad.
Drage Ivaniševićeva 46, 21000 Split
Br.ovlaštenja: 4Su-508/2018

Stečajni upravitelj
mr.sc. Draško Lambaša
Drniških žrtava 10
22 000 Šibenik

PREDMET: Alkaplast d.o.o., u stečaju
- Procjene tržišne vrijednosti nekretnina

Poštovani,

temeljem Vašeg upita za *Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina*, u skladu s
važećim propisima dostavljam Vam ponudu na neto iznos za svaku nekretninu
posebno, te na ukupan iznos kako slijedi:

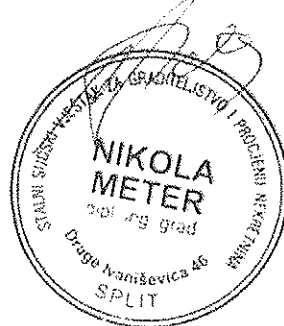
R.B.	NAZIV NEKRETNINE	POVRŠINA (m ²)	CIJENA IZRADE ELABORATA PROCJENE (Kn)
A. NEKRETNINE u ZU 2825 KO BRNAZE			
A.1	k.č.zem. 1082/25 pašnjak	1.633,00	1.857,50
A.2	k.č.zem. 1082/28 pašnjak	506,00	1.857,50
A.3	Poslovna zgrada	420,00	2.972,00
A.4	k.č.zem. 1082/31 pašnjak	544,00	1.857,50
UKUPNO NEKRETNINE U ZU 2825 KO BRNAZE			8.544,50
B. NEKRETNINE U ZU 1876 KO BRNAZE			
B.1	1324/6411 dijela k.č.zgr. 532	813,00	3.715,00
B.2	k.č.zem. 1082/3 oranica	6.411,00	2.229,00
B.3	dio prizemlja k.č.zgr. 532	191,00	2.229,00
B.4	dio kata k.č.zgr. 532	98,00	1.486,00
B.5	dio prizemlja k.č.zgr. 532	255,00	2.229,00
B.6	dio kata k.č.zgr. 532	15,00	1.486,00
UKUPNO NEKRETNINE U ZU 1876 KO BRNAZE			13.374,00
SVEUKUPNO (A + B)			21.918,50

Poslove sudskog vještaka i procjenitelja obavljam kao fizička osoba, te gore navedena cijena ne sadrži davanja koja se plaćaju po sistemu Drugog dohodka /Ugovor o djelu/.

Za sve dodatne informacije stojim Vam na usluzi.

S poštovanjem,

Nikola Meter



----- Proslijeđena poruka -----

Naslov: Alkaplast, d.o.o., u stečaju

Datum: Mon, 7 Jan 2019 14:16:09 +0100

Šalje: Draško Lambaša <drasko.lambasa@si.t-com.hr>

Prima: plastika@plastika.hr, antica.perkovic@adplastik.hr, info@plastika-santek.com,
info@strazaplastika.hr, info@plastikamateus.hr

Poštovani,

Ukoliko ste zainteresirani za kupnju 2 tone kalcita, 1 omekšivača za vodu, i stabilizatora za PVC 400 kg, molim da mailom dostavite ponudu. Sve navedeno je u Sinju u Alkaplastu, d.o.o., u stečaju, te ukoliko želite pogledati molim da mi javite, da bih osigurao osobu koja bi Vam pokazala.

S poštovanjem

Stečajni upravitelj Alkaplasta, d.o.o., u stečaju, Sinj,

mr. sc. Draško Lambaša, 0993376102, 0981616906, Drniških žrtava 10, Šibenik

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Slaven Runje dipl.ing.grad.

Split, Stepinčeva 14

Telefon: +385 91 1511612

E-mail: slaven.runje@gmail.com

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

IZ KISE

Preporučeno

11-02-2019

Preporučeno za poštu uz naknadu, urna. _____ 20
POŠTA _____
Broj prijema _____
Telef. broj _____

PROCJEMBENI ELABORAT - 10_01/19



Nekretnina: **Poslovni prostor i okolno zemljište**
Lokacija: **Sinj, Brnaze 410**
Kat.čestica : **dio č.zgr.532 i dio č.zem.1082/3 k.o.Brnaze**
Naručitelj: **"ALKA-PLAST" d.o.o. , Sinj**
Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Split, 02.veljače 2019. godine



NARUČITELJ: "ALKA-PLAST" d.o.o. , Sinj

VLASNIK: prema upisu u ZK

IZVRŠITELJ: Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slaven Runje dipl.ing.grad.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Poslovni prostor i okolno zemljište
Adresa:	Sinj , Brnaze 410
Zemljišnoknjižni uložak:	1876
Zemljišnoknjižna čestica:	dio č.zgr.532 , dio.č.zem.1082/3
Katastarska čestica:	dio č.zgr.532 , dio.č.zem.1082/3
Katastarska općina:	Brnaze
Namjena:	Poslovni prostor i okolno zemljište
Datum pregleda građevine:	22.01.2019.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje prometne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Pokazatelji vrijednosti	
Tržišna vrijednost:	219.000,00 € EUR

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost

za nekretninu :

Poslovni prostor - dio č.zgr.532 k.o.Brnaze (etažni dijelovi E-2 i E-6) , iznosi :

925.000,00 kn		
ili po tečaju	1 € =	7,40
125.000,00 €		

za nekretninu :

Okolno zemljište - dio.č.zem.1082/3 k.o.Brnaze , iznosi :

695.600,00 kn		
ili po tečaju	1 € =	7,40
94.000,00 €		

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-718/2016
Split, 04. studenog 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Slavena Runje, iz Splita, Stepinčeva 14, 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

Slaven Runje, dipl.ing.grad., iz Splita, Stepinčeva 14, OIB: 03375334786, 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 otpisatka ovlaštena službenica



SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Iskaz površina**
- 7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 7.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta**
 - 7.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine**
 - 7.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine**
 - 7.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj**
- 8. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 10. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak

Na zahtjev "ALKA-PLAST" d.o.o. , Sinj izrađena je procjene tržišne vrijednosti nekretnine , koja je u naravi
Poslovni prostor i okolno zemljište , radi potreba naručitelja .
Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 22.01.2019.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

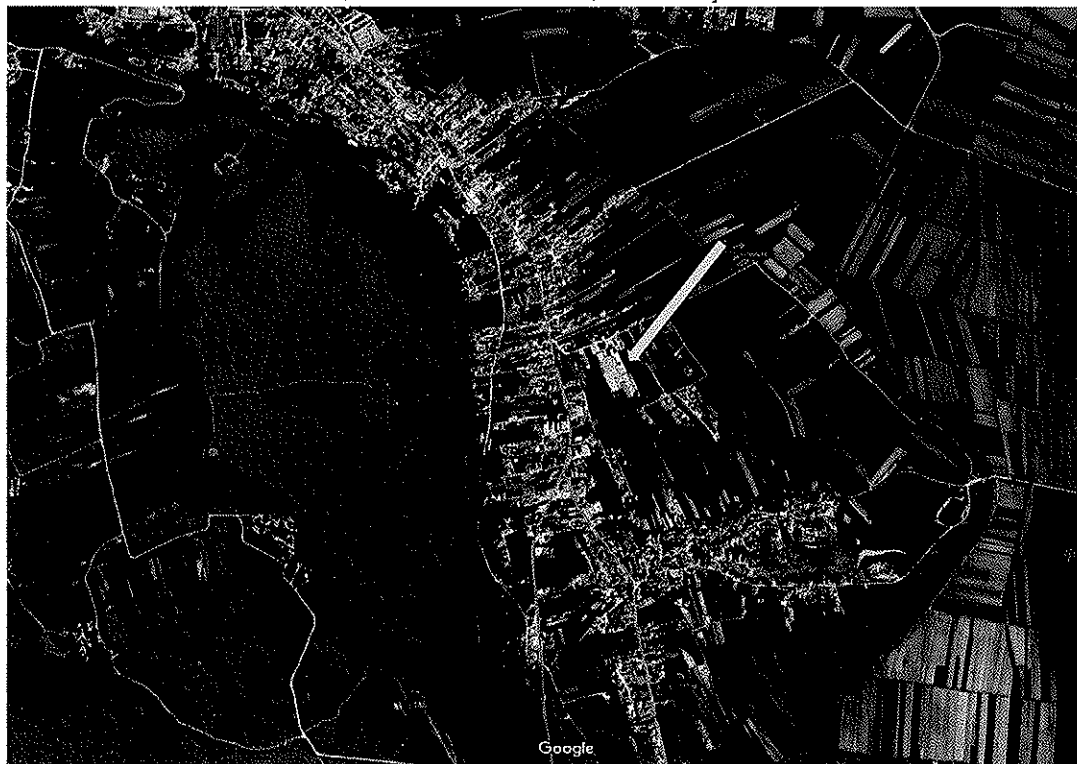
Z.K. izvadak: ZK izvadak od 20.01.2019. / Općinski sud u Splitu
z.k. odjel Sinj
Katastarska općina: Brnaze
Zemljišnoknjižni uložak: 1876
Zemljišnoknjižna čestica: dio č.zgr.532 , dio.č.zem.1082/3
Katastarska čestica: dio č.zgr.532 , dio.č.zem.1082/3
Opis nekretnine: proizvodno poslovna građevina
Pripadajuća Površina zem. po z.k.: 1.488,00 m2 (dio č.zgr.532.-164 m2 + dio č.zem.1082/3-1324 m2)
Pripadajuća površina zem. po kat: 1.488,00 m2 (dio č.zgr.532.-164 m2 + dio č.zem.1082/3-1324 m2)
Vlasnik: prema upisu u ZK
Teret: Ima - prema priloženom z.k.izvтку

LEGALITET

Za predmetnu građevinu izdano je Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I-361-02/13-07/3513 od 20.06.2016.g. Građevina je legalna .

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u Brnazama , na adresi Brnaze 410 , 21230 Sinj .







3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 22.01.2019.

Datum kakvoće: 02.02.2019.

Datum vrednovanja: 02.02.2019.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. ZK-izvadak iz zemljišne knjige od 20.01.2019., z.k.ul.1876, k.o.Brناze
2. Posjedovni list 3000 od 02.02.2019. i 2720 od 20.01.2019.
3. Izvod iz katastarskog plana od 02.02.2019.

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

• **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 59/10)

• **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

• **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju** (NN 79/14, 48/2014)

• **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

• **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Napomena: Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeno u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeno vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se 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.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju 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.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM METODOM.

Vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka.

5. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene su poslovni prostori Oznake E-2 i E-6 u poslovnoj građevini izgrađena u Brnazama na adresi - Brnaze 410 , 21230 Sinj , sa okolnim zemljištem koje u naravi predstavlja pristupne puteve i parkirna mjesta .. Prilikom pregleda omogućen je pristup u prostorije prizemlja , no ne i na prostorije na katu koje su upisane u ZK. Teren pripadajućeg zemljišta je ravan, a parcela je dječomično ograđena . Pristup na javnu prometnu površinu je neposredan. Obzirom da naručilac nije u posjedu niti je pribavio tehničku dokumentaciju , korišteni su podaci o površinama zemljišta i etažiranih prostora koji su upisani u zemljišnim knjigama ,dok je godina izgradnje procijenjena.

OPĆENITO

Namjena: poslovni prostor
Godina izgradnje: 1980
Rekonstrukcija : -
Katnost: P+1 (prizemlje + kat)

KONSTRUKCIJA

Temelji: betonski
Nosiva konstrukcija: AB okvirna konstrukcija
Pregradni zidovi: opeka
Međukatna konstrukcija: AB
Krovište i pokrov: Valoviti lim

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: žbuka,boja , valoviti lim
Limarija: Zn
Obrada podova: zaglađena cem.glazura , keramičke pločice
Obrada zidova: žbuka , keramičke pločice
Obrada stropova: žbuka , gipskartonske ploče
Unutarnja stolarija: drvena
Vanjska stolarija: drvena,obično staklo

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: unutrašnja instalacija izvedena ,priključak na javnu mrežu
Kanalizacija: unutrašnja instalacija izvedena , priključak na vlastitu sabirnu jamu
Struja: unutrašnja instalacija izvedena , priključak na EE mrežu
Plin: -
Telefon: +
Grijanje: električna energija
Dodatne instalacije: -

STANJE - ODRŽAVANJE

Održavano

VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja nisu sadržani u jediničnoj cijeni izgradnje građevine. Uređenje okoliša obuhvaća troškove pripreme podloge , postavljanje sloja tampona , asfaltiranje , izrada betonskih sabirnih kanala sa rešetkama , instalacija priključnih vodova , sabirne jame i slično .

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu, uz asfaltiranu prometnicu. Prometna povezanost je osobni i lokalni prijevoz.

6. Iskaz površina

6.1. Neto korisna površina (NKP)

Iskaz površina napravljen je prema ZK ulošku u kojem su upisane površine iz elaborata etažiranja .

		P m2	koef	NKP m2
PRIZEMLJE	Zatvoreni prostori-E2	191/5	1,00	38,20
	Zatvoreni prostori-E-6	255,00	1,00	255,00
	Svega :	0,00		293,20
1.KAT	Zatvoreni prostori-E2	98/5	1,00	19,60
	Zatvoreni prostori-E-6	15,00	1,00	15,00
	Svega :			34,60
SVEUKUPNO				327,80

NKP = 327,80 m²

6.2. Bruto razvijena (BRP)

BRP =	NKP	/	0,95
BRP =	327,80	/	0,95
SVEUKUPNO :			

345,05

BRP = 345,05 m²

bvb

6.3. Brutto volumen (BV)

	GBP m2	H m	BV m3
Zatvoreni prostori	345,05	3,50	1207,68
SVEUKUPNO :			1207,68

BV = 1.207,68 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	327,80	m²
BRP =	345,05	m²
BVO =	1.207,68	m³

7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

7.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

7.1.1. Prostorno planski status lokacije



GRAD SINJ II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SINJA

(PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU)

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Šupetnje:	SPLITSKO - DALMATINSKA SINJ
Ime prostornog plana:	II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SINJA
Ime kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA SINJ I ZAP.DJELA NASELJA GLAVICE I SJ. DIO NASELJA BRNAZE
Broj kartografskog prikaza:	4.1.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5000
Odabir o izradi prostornog plana:	Odabir o doradnji plana
Odabir o objavljivanju javne rasprave:	Javi odobrenje
Potpis lica odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorne osobe za provođenje javne rasprave:
M.P.	
Pravna osoba koja je izradila plan:	ARHEO d.o.o. Tomislavova 11, Zagreb
Potpis pravne osobe koja je izradila plan:	
M.P.	
Ime i prezime lica u izradi plana:	Ime i prezime lica u izradi plana:
Ime i prezime lica u izradi plana:	Ime i prezime lica u izradi plana:
Ime i prezime lica u izradi plana:	Ime i prezime lica u izradi plana:
Ime i prezime lica u izradi plana:	Ime i prezime lica u izradi plana:
Odgovorni voditelj izrade plana:	Mario Pizani, dipl.ing. arh. - ovlašten arhitekt
Potpis Gradskog vijeća:	Prisvajatelj Gradskog vijeća:
M.P.	
Iskazuje li prostorni plan i izvornikom odobrenje:	Potpis nadležnog tijela:
M.P.	

LEGENDA

- ZAŠTITNI KORIDOR DALEKOVODA
- RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA
- IZGRADENI IZGRADNOST
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
- JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
- GOSPODARSKA NAMJENA-GOSPODARSTVO TURISTIČKA
- PROJEKTI
- SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (NEIZGRADNOST)
- JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
- POSREBNA NAMJENA
- POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH BUSTAVA
- JAVNE ZELENE POVRŠINE
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- UVJETI KORIŠTENJA
- POVRŠINE POSEBNI OGRANIČENJA U KORIŠTENJU
- ARHEOLOŠKA BASTINA
- ZONA ZAŠTITE "A"
- ZONA ZAŠTITE "B"
- ARHEOLOŠKI POVRŠINSKI OGRANIČENJA U KORIŠTENJU
- POVRŠINA GRADITELJSKA CILJANA
- GRADITELJSKA CILJANA
- POVRŠINSKI SKLOP I GRADITELJSKA
- GRADITELJSKI SKLOP
- OTVILJA GRADITELJSKA
- BAKRALNA GRADITELJSKA
- MEMORIJALNA BASTINA
- MEMORIJALNO I POVRŠINSKO PODRUČJE
- BPOMEN OBJEKT
- ETHNOLOŠKA BASTINA
- ETHNOLOŠKO PODRUČJE
- POVRŠINSKI I DIOLOVI PRIJEDLOGA PLANSKIH
- OBIMAT OUP-A
- OBIMAT OBUZNE IZRADE DETALJNEGO PLANA
- BROJ DETALJNEGO PLANA
- PROJEKT
- CESTOVNI PROMET
- OSTALE DRUŠTVENE CESTE
- ZNAČNI PROMET
- LETJELIŠTE
- HELIOPORT

Prema PPU Grada Sinja , na e-stranicama Grada vidljivo je da se predmetno zemljište nalazi u građevinskom području naselja - izgrađeni dio.

7.1.2. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) - 3108107

Brnaze

Datum ugovora:	18.09.2014.	ICSN:	102,69
Katastarska čestica :	623/4		
Površina:	500,00 m ²		
Cijena:	8.750,00 €		
Cijena po m ² :	17,50 €		

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) - 3430406

Brnaze

Datum ugovora:	01.09.2016.	ICSN:	101,80
Katastarska čestica :	608/1		
Površina:	864,00 m ²		
Cijena:	14.846,00 €		
Cijena po m ² :	17,18 €		

Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) - 3277138

Brnaze

Datum oglasa	19.10.2015.	ICSN:	100,51
Katastarska čestica :	596/3		
Površina:	709,00 m ²		
Cijena:	29.203,00 €		
Cijena po m ² :	41,19 €		

Usporedba 4 ID Nekretnine (PU) -3861898

Brnaze

Datum oglasa:	23.07.2018.	ICSN:	112,20
Katastarska čestica :	675/5		
Površina:	1.189,00 m ²		
Cijena:	20.946,00 €		
Cijena po m ² :	17,62 €		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje	ICSN:	112,20
---	-------	--------

7.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedivo nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa HNB-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvantitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

7.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

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
Croatian Bureau

Godina		Tramjesecje		Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾			Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾		
Year		Quarter		Total			City of Zagreb		
				New dwellings			Existing dwellings		

7.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Sinj , Brnaze 410	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Sinj , Brnaze 410	Brnaze	Brnaze	Brnaze	Brnaze
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	9.560,33	16.362,68	32.599,51	20.946,00
Površina zemljišta	1.488,00	500,00	864,00	709,00	1.189,00
Cijena po m ²	--	19,12	18,94	45,98	17,62
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	dobra	slična	slična	bolja	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		19,12	18,94	36,78	17,62
Oblik zemljišta	pravilan	sličan	sličan	izdužen	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		19,12	18,94	29,43	17,62
Površina zemljišta	1.488,00	500,00	864,00	709,00	1.189,00
Prilagodba	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		18,16	18,94	27,96	17,62
Gradivost	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		18,16	18,94	27,96	17,62
Konfiguracija terena	RAVNA	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		18,16	18,94	27,96	17,62
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		18,16	18,94	27,96	17,62
Komunalna infrastruktura	sva	sva	sva	djelomična	sva
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		18,16	18,94	26,56	17,62
Ostale prilagodbe (projekti, dozvole, doprinosi...)		slično	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		19,98	18,94	26,56	17,62
Indikator vrijednosti	20,77	19,98	18,94	26,56	17,62

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			0,79	1,84	-5,78	3,16
Odstupanje od prosjeka u postotku:			4%	9%	28%	15%
Kvadrat odstupanja:			0,63	3,37	33,46	9,97
Standardno odstupanje:	3,44	17%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	6,89	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Ukupna vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	30.910,84 €
---	--------------------

Vrijednost zemljišta predmetnog dijela č.zgr.532 k.o.Brnaze (164 m2)	3.406,84 €
---	-------------------

Vrijednost zemljišta predmetnog dijela č.zem.1028/3 k.o.Brnaze (1324 m2)	27.504,00 €
---	--------------------

7.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine

7.2.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
ETAŽA	NKP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
Poslovni prostor	327,00	345,05	1.207,68
UKUPNO	327,00	345,05	1.207,68

TROŠKOVI			
VRIJEDNOST ZEMLJ. - dio.č.zgr.532 k.o.Brnaže	(€)		3.406,84
VRIJEDNOST ZEMLJ. - dio.č.zem.1082/3 k.o.Brnaže	(€)		27.504,00
VANJSKO UREĐENJE-dio č.zem.1082/3 k.o.Brnaže	60,00	1.324	66.200,00
NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Proizvodna građevina - prema pokazateljima troškova gradnje za 2017.g. Hrvatske komore arhitekata	(€/m ²)	500,00	163.900,00
Koeficijent dovršenosti			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)		163.900,00
OŠTALI TROŠKOVI			
Komunalni doprinos	(€/m ³)	2,19	2.644,83
Vidni doprinos	(€/m ³)	0,41	495,15
Priključci	(€/m ² BRP)	20,00	6.901,05
Projekiranje, nadzor, konzalting	(€)	8,00% NV	13.112,00
Ostali troškovi	(€)	2,00% NV	3.278,00
OŠTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)		26.431,03

7.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • akoro nema/nema ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postojeća postoje potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2,0	2,0	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,0		

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - prosječno	2010	god.	38
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	42
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):		%	48%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		58%	46,40
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	33,60
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	42%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):			95.062,00

7.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJ. - dio.č.zgr.532 k.o.Brnaže	€	3.406,84
OSTALI TROŠKOVI	€	20.431,03
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	€	95.062,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST - dio č.zgr.532 k.o.Brnaže (E-2 i E-6)		124.899,87

VRIJEDNOST ZEMLJ. - dio.č.zem.1082/3 k.o.Brnaže	€	27.704,00
VANJSKO UREĐENJE-dio č.zem.1082/3 k.o.Brnaže	€	66.200,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST - dio č.zem.1082/3 k.o.Brnaže		93.704,00

7.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- » umanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- » gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina
- » natprosječno tekuće održavanje
- » značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

» obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu

Kt = 1,00

dio č.zgr.532 k.o.Brnaže (E-2 i E-6)

PRIVREMENA VRIJEDNOST - dio č.zgr.532 k.o.Brnaže (E-2 i E-6)	€	124.899,87
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI (nema)	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - dio č.zgr.532 k.o.Brnaže (E-2 i E-6)		124.899,87

dio č.zem.1082/3 k.o.Brnaže

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	93.704,00
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI (nema)	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - dio.č.zem.1082/3		93.704,00

8. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovni prostor i okolno zemljište

na adresi: Sinj, Brnaze 410

z.k.uložak: 1876

z.k.č.: dio č.zgr.532, dio č.zem.1082/3

k.o.: Brnaze

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Tržišna vrijednost predmetnog dijela č.zgr.532 k.o.Brnaze (etažni dijelovi E-2 i E-6) iznosi:

925.000,00 kn

1€ = 7,40

125.000,00 €

- Tržišna vrijednost predmetnog dijela č.zem.1082/3 k.o.Brnaze iznosi:

695.600,00 kn

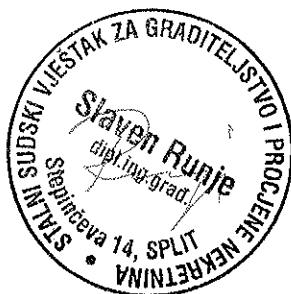
1€ = 7,40

94.000,00 €

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Split, 02.veljače 2019. godine



9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Ja kao vještak ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Izjavljujem da ja kao procjenitelj i potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Slaven Runje dipl.ing.grad.

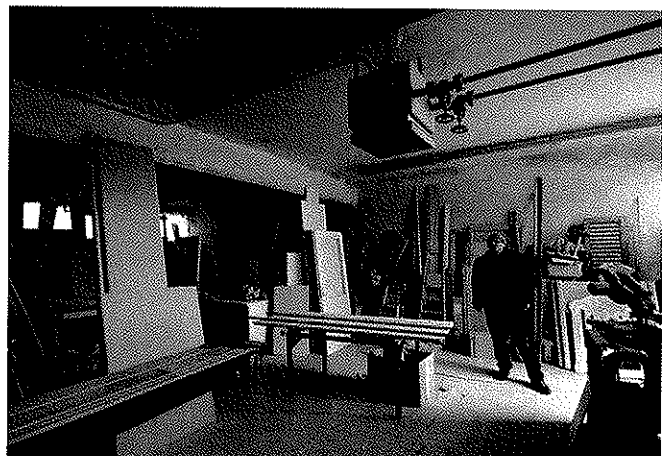
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Split, 02.veljače 2019. godine

10. Prilozi

FOTOGRAFIJE





DOKUMENTI

02. 02. 2019.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija

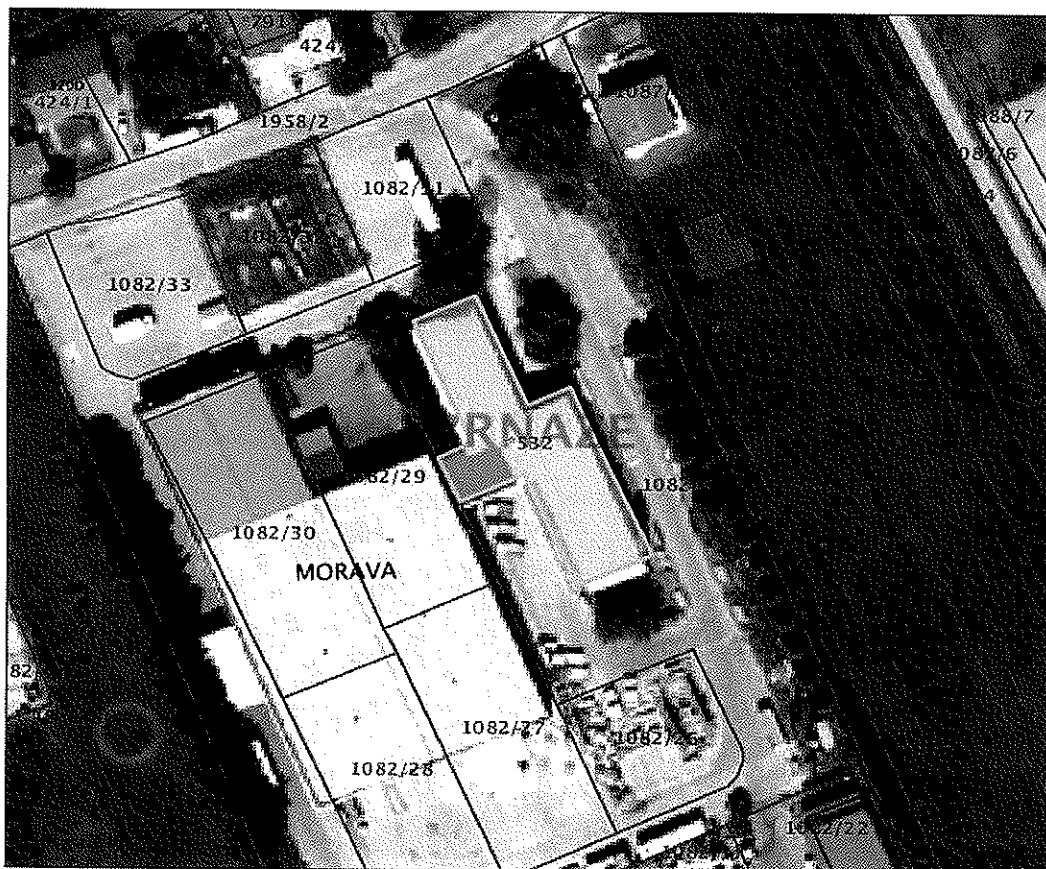


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 02.02.2019

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

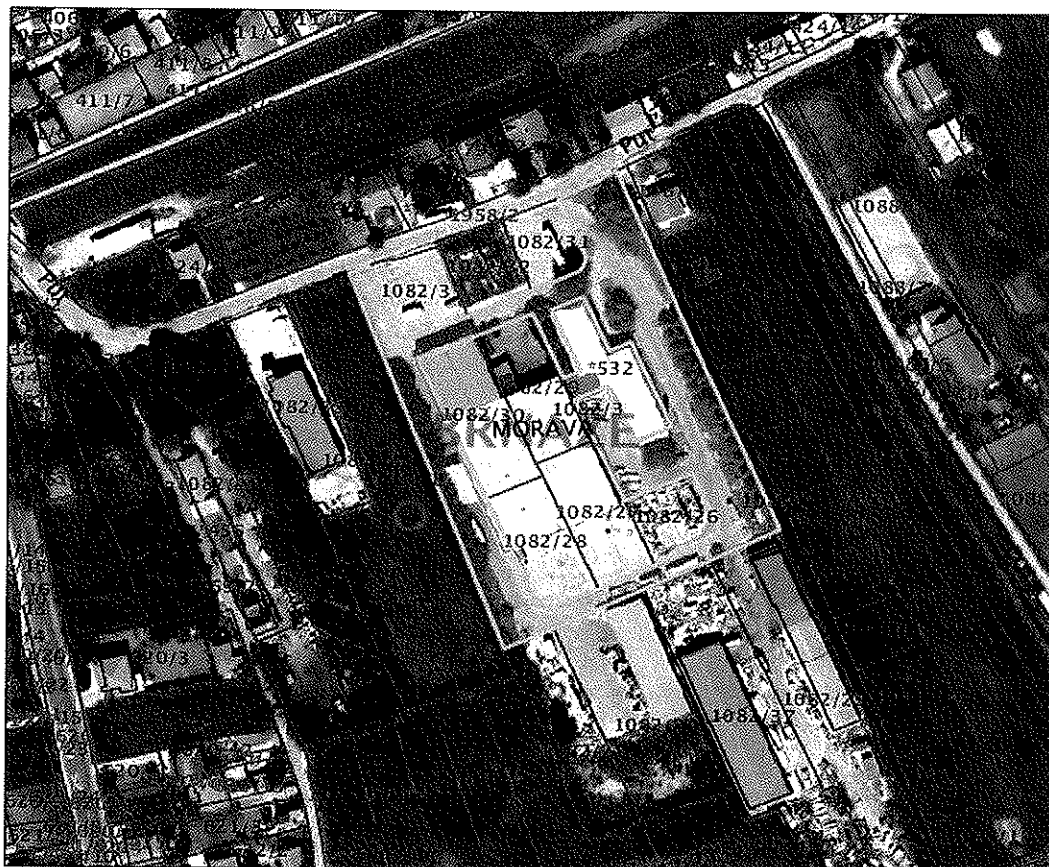
1/1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 02.02.2019

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel>

1/1



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.02.2019. 00:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRNAZE (Mbr. 325490)

Posjedovni list: 3000

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
0/0	"ALKA-PLAST", NIKOLE TESLE 1, SINJ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	
0/0	"SOKOL" D.O.O., NEPOZNATA, SINJ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	
0/0	"FEROCOMMERCE", NEPOZNATA, SINJ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	
0/0	EUROVIBA D.O.O., MARIJANA ČAVIČA 1/A, ZAGREB (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	19818276224
0/0	"ALKOM" D.O.O., ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 58, SPLIT (ZAJEDNIČKI 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
*		532		813	28		
			ZGRADA	813			
Ukupna površina katastarskih čestica				813			

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: 02.02.2019. 00:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRNAZE (Mbr. 325490)

Posjedovni list: 2720

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"ALKA-PLAST", NIKOLE TESLE 1, 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
	D	1082/3	LOVRUŠA	1324	28		
			PAŠNJAK	1324			
		1082/25	LOVRUŠA	1633	28		
			PAŠNJAK	1633			
		1082/28	LOVRUŠA	926	28		
			OSTALO NEPLODNO	420			
			PAŠNJAK	506			
		1082/31	LOVRUŠA	544	28		
			PAŠNJAK	544			
Ukupna površina katastarskih čestica				4427			

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



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 20.01.2019, 23:54

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325490, BRNAZE

Broj ZK uložka: 1876

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22049/2016

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-26271/2016, Z-34246/2016, Z-5748/2017, Z-27065/2017, Z-46442/2017

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	532 ZGR	ZGRADA			813	
2.	1082/3	ORANICA			6411	
		UKUPNO:			7224	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
1.	posebi dijelovi č. zgr. 532 i to dijela prizemlja u površini od 34 m2 i dijela kata u površini od 333 m2, u nacrtu označeno crvenom bojom , FEROCOMMERCE D.O.O. BRNAZE , BRNAZE	
2.1	Zaprimljeno 03.10.2012. broj Z-2173/12 Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Sinju posl.br.Ovr-611/12 od 20.rujna 2012.godine,na nekretninama Ferocommerce d.o.o. Brnaze bb OIB 38104084508 koje se sastoje od č.zem.1082/29 - pš. Od 511 m2 i zgrada od 523 m2 1 zkt. Z..2833 K.O.Brnaze,č.zem.1082/32 -pš. Od 605 m2 1 zkt. Z.U.2822 K. O.Brnaze, 1597/6411 dijela č.zem.1082/3 -or. Od 6411 m2 Z.U.1876 K.O.Brnaze ,kao i posebnog dijela č. zgr.532 Z.U.1876 K.O.Brnaze koji se sastoji od dijela prizemlja u površini od 34 m2 i dijela kata u površini od 333 m2, u nacrtu označeno crvenom bojom ,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja Credo banke d.d. u Stečaju,Split,Zrinjsko Frankopanska 58 OIB 94141384086 kao ovrhovoditelja c/a Ferocommerce d. o.o. Brnaze bb OIB 38104084508 kao ovršenika i to utvrdjenjem vrijednosti navedenih nekretnina , njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom,te predajom u posjed kupcu, a sve radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 4.250.106,50 kuna i spp.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	<p>Zaprimljeno 21.11.2012. broj Z-2508/12</p> <p>Na temelju Rješenja, Trgovačkog suda u Splitu, br. 14. St-70/12 19.studenog 2012.godine, zabilježuje se mjera osiguranja, otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom FEROCOMMERCE d.o.o. Brnaze, OIB: 38104084508 i imenovanje stečajnog upravitelja Ivana Sunare iz Splita, Šimićeva 20, OIB: 17000771045, na nekretninama, i to na :</p> <p>A) Z.U. 1876 K.O. Brnaze i to :</p> <p>a) č.zgr. 532 i č.zem. 1082/3 - Z.U. 1876 K.O. Brnaze, za 1597/6411 dijela</p> <p>b) posebnog dijela č.zgr. 532 i to dijela prizemlja u površini od 34 m2 i dijela kata u površini od 333 m2, u nacrtu označeno crvenom bojom,</p> <p>c)- neodređenog suvlasničkog dijela, dijela prizemlja č.zgr. 532 u površini od 191 m2 i dijela kata u površini od 98 m2 u nacrtu označeno crnom bojom,</p> <p>B) č.zem. 1082/32 - Z.U. 2822 K.O. Brnaze,</p> <p>C) č.zem. 1082/29 - Z.U. 2833 K.O. Brnaze.</p>	ZABILJEŽBA
1.2	<p>Zaprimljeno 14.03.2016.g. pod brojem Z-386/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Trgovačkog suda u Splitu za provedbu pravomoćnog Rješenja o dosudi posl. br. 14. St-70/2012 od 19. veljače 2016. godine, Trgovačkog suda u Splitu, kojim se traži uknjižba prava i to dio č. zgr. 532 Z.U. 1876, 1/3 od 1597/6411 dijela č. zem. 1082/3 i č. zgr. 532 te 1/2 dijela prizemlja č. zgr. 532 Z.U. 1876, poduložak 2, sve K. O. Brnaze</p>	ZABILJEŽBA na 1 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1)
1.3	<p>Zaprimljeno 24.11.2016.g. pod brojem Z-30574/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, nekretninama označenim kao dio č. zgr. 532 Z.U. 1876, u naravi dio prvog kata, neto površine 333 m2 (osam uredskih prostorija, sanitarni čvor, hodnik i terasa), 1/3 od 1597/6411 dijela č. zem. 1082/3 i č. zgr. 532 Z.U. 1876, u naravi manipulativni teren oko objekta odnosno pristupne asfaltno prometnice, 1/2 neodređenog suvlasničkog dijela č. zgr. 532 Z.U. 1876, poduložak 2 u prizemlju u površini od 191 m2 i dijela kata u površini od 98 m2, u naravi zajednički dijelovi nekretnine: trafostanica, kotlovnica i stubište, izjavljenog od strane Braniteljske socijalno-radne zadruge DALMATIA RURALIS za savjetovanje i upravljanje Sinj, Bazana 27, OIB: 52945179501, protiv Rješenja pod posl. br. Z-386/16 od 28. listopada 2016. godine, ovog suda, radi odbijenog prijedloga za uknjižbu prava vlasništva.</p>	ZABILJEŽBA na 1 (1.2), 1 (1.2), 2 (2.3)
1. Suvlasnički dio: 3194/38466		
FEROCOMMERCE D.O.O. BRNAZE , BRNAZE		
2.1	<p>Zaprimljeno 03.10.2012. broj Z-2173/12</p> <p>Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Sinju posl.br.Ovr-611/12 od 20.rujna 2012.godine,na nekretninama Ferrocommerce d.o.o. Brnaze bb OIB 38104084508 koje se sastoje od č.zem.1082/29 - pš. Od 511 m2 i zgrada od 523 m2 1 zkt. Z..2833 K.O.Brnaze,č.zem.1082/32 -pš. Od 605 m2 1 zkt. Z.U.2822 K. O.Brnaze, 1597/6411 dijela č.zem.1082/3 -or. Od 6411 m2 Z.U.1876 K.O.Brnaze ,kao i posebnog dijela č. zgr.532 Z.U.1876 K.O.Brnaze koji se sastoji od dijela prizemlja u površini od 34 m2 i dijela kata u površini od 333 m2, u nacrtu označeno crvenom bojom ,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja Credo banke d.d. u Stečaju,Split,Zrinjsko Frankopanska 58 OIB 94141384086 kao ovrhovoditelja c/a Ferrocommerce d. o.o. Brnaze bb OIB 38104084508 kao ovršenika i to utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina , njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom,te predajom u posjed kupcu, a sve radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 4.250.106,50 kuna i spp.</p>	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 21.11.2012. broj Z-2508/12 Na temelju Rješenja, Trgovačkog suda u Splitu, br. 14. St-70/12 19.studenog 2012.godine, zabilježuje se mjera osiguranja, otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom FEROCOMMERCE d.o.o. Brnaze, OIB: 38104084508 i imenovanje stečajnog upravitelja Ivana Sunare iz Splita, Šimićeve 20, OIB: 17000771045, na nekretninama, i to na : A) Z.U. 1876 K.O. Brnaze i to : a) č.zgr. 532 i č.zem. 1082/3 - Z.U. 1876 K.O. Brnaze, za 1597/6411 dijela b) posebnog dijela č.zgr. 532 i to dijela prizemlja u površini od 34 m2 i dijela kata u površini od 333 m2, u nacrtu označeno crvenom bojom, c)- neodređenog suvlasničkog dijela, dijela prizemlja č.zgr. 532 u površini od 191 m2 i dijela kata u površini od 98 m2 u nacrtu označeno crnom bojom, B) č.zem. 1082/32 - Z.U. 2822 K.O. Brnaze, C) č.zem. 1082/29 - Z.U. 2833 K.O. Brnaze.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 14.03.2016.g. pod brojem Z-386/2016 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelj Trgovačkog suda u Splitu za provedbu pravomoćnog Rješenja o dosudi posl. br. 14. St-70/2012 od 19. veljače 2016. godine, Trgovačkog suda u Splitu, kojim se traži uknjižba prava i to dio č. zgr. 532 Z.U. 1876, 1/3 od 1597/6411 dijela č. zem. 1082/3 i č. zgr. 532 te 1/2 dijela prizemlja č. zgr. 532 Z.U. 1876, poduložak 2, sve K. O. Brnaze	ZABILJEŽBA na 1 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 24.11.2016.g. pod brojem Z-30574/2016 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, nekretninama označenim kao dio č. zgr. 532 Z.U. 1876, u naravi dio prvog kata, neto površine 333 m2 (osam uredskih prostorija, sanitarni čvor, hodnik i terasa), 1/3 od 1597/6411 dijela č. zem. 1082/3 i č. zgr. 532 Z.U. 1876, u naravi manipulativni teren oko objekta odnosno pristupne asfaltno prometnice, 1/2 neodređenog suvlasničkog dijela č. zgr. 532 Z.U. 1876, poduložak 2 u prizemlju u površini od 191 m2 i dijela kata u površini od 98 m2, u naravi zajednički dijelovi nekretnine: trafostanica, kotlovnica i stubište, izjavljenog od strane Braniteljske socijalno-radne zadruge DALMATIA RURALIS za savjetovanje i upravljanje Sinj, Bazana 27, OIB: 52945179501, protiv Rješenja pod posl. br. Z-386/16 od 28. listopada 2016. godine, ovog suda, radi odbijenog prijedloga za uknjižbu prava vlasništva.	ZABILJEŽBA na 1 (1.2), 1 (1.2), 2 (2.3)
2. Suvlasnički dio: 1892/6411		
EUROVIBA D.O.O. ZAGREB, OIB: 19818276224, ZAGREB,MARIJANA ČAVIĆA 1/A		
2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
1. dio prizemlja č. zgr. 532 u površini od 191 m2 i dijela kata u površini od 98 m2 , u nacrtu označeno crnom bojom,		
FEROCOMMERCE D.O.O. BRNAZE , BRNAZE		
EUROVIBA D.O.O. ZAGREB, OIB: 19818276224, ZAGREB,MARIJANA ČAVIĆA 1/A		
ALKA-PLAST D.O.O., SINJ		
ALKOM D.O.O. SPLIT, SPLIT,		
LISKA D.O.O. SINJ , OIB: 49972562007, K. ZVONIMIRA 16, SINJ		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 21.11.2012. broj Z-2508/12 Na temelju Rješenja, Trgovačkog suda u Splitu, br. 14. St-70/12 19.studenog 2012.godine, zabilježuje se mjera osiguranja, otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom FEROCOMMERCE d.o.o. Brnaze, OIB: 38104084508 i imenovanje stečajnog upravitelja Ivana Sunare iz Splita, Šimićeve 20, OIB: 17000771045, na nekretninama, i to na : A) Z.U. 1876 K.O. Brnaze i to : a) č.zgr. 532 i č.zem. 1082/3 - Z.U. 1876 K.O. Brnaze, za 1597/6411 dijela b) posebnog dijela č.zgr. 532 i to dijela prizemlja u površini od 34 m2 i dijela kata u površini od 333 m2, u nacrtu označeno crvenom bojom, c)- neodređenog suvlasničkog dijela, dijela prizemlja č.zgr. 532 u površini od 191 m2 i dijela kata u površini od 98 m2 u nacrtu označeno crnom bojom, B) č.zem. 1082/32 - Z.U. 2822 K.O. Brnaze, C) č.zem. 1082/29 - Z.U. 2833 K.O. Brnaze.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 21.10.2013. broj Z-1741/13 Zabilježuje se ,odbijanje prijedloga predlagatelja , RH, Ministarstva Financija, porezne uprave, Područnog ureda Split, zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Sinju, Gradansko-upravni odjel, za uknjižbu prisilnog zasnivanja založnog prava na nekretninama vlasništva ALKA-PLAST d.o.o. Sinj, upisanim u Z. U. 1876, 2825 K.O. Brnaze.	ZABILJEŽBA
2.3	Zaprimljeno 14.03.2016.g. pod brojem Z-386/2016 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Trgovačkog suda u Splitu za provedbu pravomoćnog Rješenja o dosudi posl. br. 14. St-70/2012 od 19. veljače 2016. godine, Trgovačkog suda u Splitu, kojim se traži uknjižba prava i to dio č. zgr. 532 Z.U. 1876, 1/3 od 1597/6411 dijela č. zem. 1082/3 i č. zgr. 532 te 1/2 dijela prizemlja č. zgr. 532 Z.U. 1876, poduložak 2, sve K. O. Brnaze	ZABILJEŽBA na 1 (1.1), 2 (1.1), 1 (1.1)
2.4	Zaprimljeno 24.11.2016.g. pod brojem Z-30574/2016 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, nekretninama označenim kao dio č. zgr. 532 Z.U. 1876, u naravi dio prvog kata, neto površine 333 m2 (osam uredskih prostorija, sanitarni čvor, hodnik i terasa), 1/3 od 1597/6411 dijela č. zem. 1082/3 i č. zgr. 532 Z.U. 1876, u naravi manipulativni teren oko objekta odnosno pristupne asfaltno prometnice, 1/2 neodređenog suvlasničkog dijela č. zgr. 532 Z.U. 1876, poduložak 2 u prizemlju u površini od 191 m2 i dijela kata u površini od 98 m2, u naravi zajednički dijelovi nekretnine: trafostanica, kotlovnica i stubište, izjavljenog od strane Braniteljske socijalno-radne zadruge DALMATIA RURALIS za savjetovanje i upravljanje Sinj, Bazana 27, OIB: 52945179501, protiv Rješenja pod posl. br. Z-386/16 od 28. listopada 2016. godine, ovog suda, radi odbijenog prijedloga za uknjižbu prava vlasništva.	ZABILJEŽBA na 1 (1.2), 1 (1.2), 2 (2.3)
3. Suvlasnički dio: 1598/6411		
SOKOL D.O.O., SINJ		
3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
1. dijela prizemlja č. zgr. 532 u površini 62 m2 u nacrtu označeno zelenom bojom		
SOKOL D.O.O., SINJ		
4. Suvlasnički dio: 1324/6411		
ALKA-PLAST D.O.O., SINJ		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Prik. 11. rujna 2006. godine Z. 1529/06 Na temelju rješenja o ovrši broj OVR- 354/06 od 29. kolovoza 2006. godine , Trgovačkog suda u Splitu , zabilježena je ovrha na teret 1324/6411 dijela č. zem. 1082/3, etažnog dijela č. zgr. 532 i to dijela prizemlja u površini od 255 m2 i dijela kata zgrade u površini od 15 m2 , u nacrtu označeno žutom bojom, sve u vlasništvu ovršenika Alka-Plast d.o.o. Sinj , od strane ovrhovoditelja Jagmar d.o.o. Split i to utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina , te prodajom istih i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom istih , a sve radi naplate novčanog potraživanja .	
3.1	Prik. 20. rujna 2007. godine Z. 1383/07 Na temelju Rješenja o ovrši OVR- 275/07 od 28. svibnja 2007. godine , Općinskog suda u Sinju , zabilježuje se ovrha predlagatelja , na teret 1324/6411 dijela č. zem. 1082/3, etažnog dijela č. zgr. 532 i to dijela prizemlja u površini od 255 m2 i dijela kata zgrade u površini od 15 m2 , u nacrtu označeno žutom bojom, sve u vlasništvu ovršenika Alka-Plast d.o.o. Sinj , za ukupni iznos od 83.518,46 kn uvećano za kamatnu stopu od 14% promjenjiva.	
4.1	Zaprimljeno 21.10.2013. broj Z-1741/13 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja , RH, Ministarstva Financija, porezne uprave, Područnog ureda Split, zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Sinju, Građansko-upravni odjel, za uknjižbu prisilnog zasnivanja založnog prava na nekretninama vlasništva ALKA-PLAST d.o.o. Sinj, upisanim u Z. U. 1876, 2825 K.O. Brnaze.	ZABILJEŽBA
4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
1. dijela prizemlja č. zgr. 532 , u površini od 55 m2 i dijela kata u površini od 300 m2 , u nacrtu označeno plavom bojom ,		
EUROVIBA D.O.O. ZAGREB, OIB: 19818276224, ZAGREB, MARIJANA ČAVIĆA I/A		
5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
1. dijela prizemlja č. zgr. 532 u površini od 216 m2 i kata u površini od 67 m2 u nacrtu označeno smeđom bojom		
ALKOM D.O.O. SPLIT, SPLIT,		
2.1	Zaprimljeno 05.04.2013. broj Z-707/13 Na temelju , Rješenja o ovrši, br. OVR - 613/12 od 26. ožujka 2013. Godine, Općinskog suda u Sinju , na nekretninama, ALKOM - a d. o. o. Split, OIB: 39142960054, koje se sastoje od nekretnina upisanih u Z.U. Z.U.1876 K.O. Brnaze, Z.U. 2661, 2859, 2976, 2977, 2978 K.O. Sinj, zabilježuje se ovrha, na nekretninama ovršenika ALKOM-a, d.o.o. Split, utvrđenjem vrijednosti , njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja /CREDO BANKE d.d. u stečaju/ iz iznosa dobivenog prodajom nekretnina, te predajom u posjed kupcu, koje se sastoje od , posebnog dijela zgrade sagrađene na č.zgr. 532 - zgrada od 813 m2, č. zem. 1082/3 - oranica od 6411 m2 - Z.U. 1876 K.O. Brnaze, što u naravi predstavlja, dio prizemlja č. zgr. 532 u površini od 216 m2 i kata u površini od 67 m2 u nacrtu označeno smeđom bojom.	ZABILJEŽBA
5. Suvlasnički dio: 1597/19233		
LISKA D.O.O. SINJ , OIB: 49972562007, K. ZVONIMIRA 16, SINJ		
6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)		
1. dijela prizemlja č. zgr. 532 u površini od 255 m2 i dijela kata u površini od 15 m2 , u nacrtu označeno žutom bojom		
ALKA-PLAST D.O.O., SINJ		
2.1	Prik. 11. rujna 2006. godine Z. 1529/06 Na temelju rješenja o ovrši broj OVR- 354/06 od 29. kolovoza 2006. godine , Trgovačkog suda u Splitu , zabilježena je ovrha na teret 1324/6411 dijela č. zem. 1082/3, etažnog dijela č. zgr. 532 i to dijela prizemlja u površini od 255 m2 i dijela kata zgrade u površini od 15 m2 , u nacrtu označeno žutom bojom, sve u vlasništvu ovršenika Alka-Plast d.o.o. Sinj , od strane ovrhovoditelja Jagmar d.o.o. Split i to utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina , te prodajom istih i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom istih , a sve radi naplate novčanog potraživanja .	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Prik. 20. rujna 2007. godine Z. 1383/07 Na temelju Rješenja o ovrši OVR- 275/07 od 28. svibnja 2007. godine, Općinskog suda u Sinju, zabilježuje se ovrha predlagatelja, na teret 1324/6411 dijela č. zem. 1082/3, etažnog dijela č. zgr. 532 i to dijela prizemlja u površini od 255 m ² i dijela kata zgrade u površini od 15 m ² , u nacrtu označeno žutom bojom, sve u vlasništvu ovršenika Alka-Plast d.o.o. Sinj, za ukupni iznos od 83.518,46 kn uvećano za kamatnu stopu od 14% promjenjiva.	
4.1	Zaprimljeno 21.10.2013. broj Z-1741/13 Zabilježuje se, odbijanje prijedloga predlagatelja, RH, Ministarstva Financija, porezne uprave, Područnog ureda Split, zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Sinju, Građansko-upravni odjel, za uknjižbu prisilnog zasnivanja založnog prava na nekretninama vlasništva ALKA-PLAST d.o.o. Sinj, upisanim u Z. U. 1876, 2825 K.O. Brnaze.	ZABILJEŽBA
6. Suvlasnički dio: 3194/38466 VELMOT D.O.O.SINJ, OIB: 92093249106, SINJ, PUT PIKETA 8/B		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Prik. 08. svibnja 2006. godine Z. 783/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, uknjiženo je pravo zaloge na teret 1597/6411 dijela č. zem. 1082/3 i etažnog dijela č. zgr. 532 i to dijela prizemlja u površini od 34 m ² , dijela kata u površini od 333 m ² u nacrtu označeno crvenom bojom, u vlasništvu Ferocommerc d.o.o. Brnaze, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.500.000,00 kn +672.338,97 kn,+4. 600.000,00 kn +11.342.355,74 kn i ostalim uvjetima kao u sporazumu, na korist: CREDO BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,	3.500.000,00 KN	+672.338,97 KN,+4. 600.000,00 KN +11. 342.355,74 KN
1.2	zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja, bez suglasnosti vjerovnika.		ZABILJEŽBA
1.3	zabilježuje ovršivost tražbine		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 1 (3194/38466)			
1.1	Prik. 08. svibnja 2006. godine Z. 783/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, uknjiženo je pravo zaloge na teret 1597/6411 dijela č. zem. 1082/3 i etažnog dijela č. zgr. 532 i to dijela prizemlja u površini od 34 m ² , dijela kata u površini od 333 m ² u nacrtu označeno crvenom bojom, u vlasništvu Ferocommerc d.o.o. Brnaze, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.500.000,00 kn +672.338,97 kn,+4. 600.000,00 kn +11.342.355,74 kn i ostalim uvjetima kao u sporazumu, na korist: CREDO BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,	3.500.000,00 KN	+672.338,97KN+4. 600.000,00KN+11. 342.355,74KN
1.2	zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja, bez suglasnosti vjerovnika.		ZABILJEŽBA
1.3	zabilježuje se ovršivost tražbine		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 1			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Prik. 22. veljače 2010. godine Z. 276/10 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama zaključenog dana 13. siječnja 2010. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Miri Rubić iz Splita, dana 17. veljače 2010. godine, pod brojem OV- 1222/10, uknjiženo je založno pravo na etažnom vlasništvu č. zgr. 532 - zgrada od 813 m2 Z.U. 1876 K.O. Brnaze, i to dijela prizemlja u površini od 34 m2 i dijela kata u površini od 333 m2, sve u nacrtu označeno crvenom bojom, vlasništvo Ferocommerce d.o.o. Brnaze, radi osiguranja tražbine u iznosu koji ne prelazi 3.500.000,00 kn što na dan zaključenja Ugovora predstavlja protuvrijednost od 480.871,81 EUR-a i ostalim uvjetima iz Ugovora o okvirnom zaduženju broj 189/48/09./ GLAVNI ULOŽAK/, u korist: CREDO BANKA D.D. SPLIT, OIB: 94141384086, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58,	3.500.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Prik. 22. veljače 2010. godine Z. 276/10 Zabilježuje se da je kao SPOREDNI ULOŽAK određen Z.u. 2833, 2822, 1876 K.O. Brnaze		ZABILJEŽBA
2.3	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 1 (3194/38466)			
2.1	Prik. 22. veljače 2010. godine Z. 276/10 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama zaključenog dana 13. siječnja 2010. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Miri Rubić iz Splita, dana 17. veljače 2010. godine, pod brojem OV- 1222/10, uknjiženo je založno pravo na nekretnini č. zem. 1082/3 - dio 1. zkt. Z.U. 1876 K.O. Brnaze, za 1597/6411 dijela, vlasništvo Ferocommerce d.o.o. Brnaze, radi osiguranja tražbine u iznosu koji ne prelazi 3.500.000,00 kn što na dan zaključenja Ugovora predstavlja protuvrijednost od 480.871,81 EUR-a i ostalim uvjetima iz Ugovora o okvirnom zaduženju broj 189/48/09./SPOREDNI ULOŽAK/, na korist: CREDO BANKA D.D. SPLIT, OIB: 94141384086, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58,	3.500.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Prik. 22. veljače 2010. godine Z. 276/10 Zabilježuje se da je kao GLAVNI ULOŽAK određen Z.U. 1876 K.O. Brnaze / etaža/		ZABILJEŽBA
2.3	Zabilježuje se ovršivost tražbine		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 2			
1.1	Prik. 26. lipnja 1996. godine Z. 379/96 Na temelju Sporazuma i Zaključka broj I- 55/96 od 29. veljače 1996. godine, ovog suda, uknjiženo je pravo zaloge na teret suvlasničkog dijela č. zem. 1082/3 i etažnog dijela č. zgr. 532, vlasništvo Alka-Plast d.o.o. Sinj u iznosu od 120.000,00 kn, u korist: SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT - PODRUŽNICA SINJ, SINJ	120.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 2			
2.1	Prik. 23. prosinca 1996. godine Z. 1238/96 Na temelju Ugovora o kratkoročnom kreditu broj 16/96 od 7. listopada 1996. godine i Izjave ovjerene pod OV- 7339/96 kod javnog bilježnika Vladimira Delonge iz Sinja, uknjiženo je pravo zaloge na teret suvlasničkog dijela č. zem. 1082/3 i etažnog dijela č. zgr. 532, vlasništvo Alka-Plast d.o.o. Sinj, u iznosu od 100.000,00 kn, u korist: SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT - PODRUŽNICA SINJ, SINJ	100.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 2			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Prik. 1. prosinca 2000. godine Z. 965/00 Na temelju Sporazuma i rješenja Ovr-1010/00 od 1. prosinca 2000. god. ovog suda , uknjiženo je pravo zaloge na teret suvlasničkog dijela č. zem. 1082/3 i etažnog dijela č. zgr. 532 , vlasništvo Akla-Plast d.o.o. Sinj u iznosu od 21.124,00 NLG+155.377,25 NLG, uz uvjet kao u Ugovoru , u korist: SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT	21.124,00 NLG	+ 155.377,25 NLG
4. Na suvlasnički dio: 2			
4.1	Prik. 9. travnja 2008. godine Z. 555/08 Na temelju rješenja o ovrši OVR- 82/08 od 18. ožujka 2008. godine, Općinskog suda u Sinju, uknjiženo je založno pravo za teret suvlasničkog dijela č. zem. 1082/3 i etažnog vlasništva č. zgr. 532 , vlasništvo Alka -Plast d.o.o. Sinj, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja za iznos 350.387,22 kn sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama počevši od 16. studenoga 2007. godine , pa do isplate, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA POD.URED SPLIT	350.387,22 KN	
4.2	zabilježuje se ovršivost novčane tražbine		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasnički dio: 2			
5.1	Prik. 08. svibnja 2006. godine Z. 783/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, uknjiženo je pravo zaloge na teret 1597/6411 dijela č. zem. 1082/3 i etažnog dijela č. zgr. 532 i to dijela prizemlja u površini od 34 m2 , dijela kata u površini od 333 m2 u nacrtu označeno crvenom bojom , u vlasništvu Ferocommerc d.o.o. Brnaze , radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.500.000,00 kn +672.338,97 kn,+4. 600.000,00 kn +11.342.355,74 kn i ostalim uvjetima kao u sporazumu , na korist: 5.2 zabilježuje se zabrana otuđenja ili opterećenja , bez suglasnosti vjerovnika. 5.3 zabilježuje se ovršivost tražbine	3.500.000,00 KN	+672.338,97 KN,+4. 600.000,00 KN +11. 342.355,74 KN ZABILJEŽBA ZABILJEŽBA
6. Na suvlasnički dio: 2			
6.1	Zaprimljeno 07.03.2014. broj Z-365/14 Na temelju rješenja o ovrši Ovr.205/12 od 10.listopada 2013. godine općinskog suda u Sinju uknjiženo je pravo zaloge na teret č.zem. 1082/3,č.zgr.532-Z.U. 1876 i č.zem. 1082/25,1082/28,1082/31- Z.U.2825 K.O. Brnaze, vlasništvo ovršenika ALKA-PLAST D.O.O. Sinj, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 350.387,22 kuna sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama počevši od 16.studenog 2007.godine pa do isplate u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	350.387,22 KN	
6.2	Zaprimljeno 07.03.2014. broj Z-365/14 Zabilježuje se ovršivost novčane tražbine		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 4 (1324/6411)			
1.1	Prik. 26. lipnja 1996. godine Z. 379/96 Na temelju Sporazuma i Zaključka broj I- 55/96 od 29. veljače 1996. godine, ovog suda , uknjiženo je pravo zaloge na teret suvlasničkog dijela č. zem. 1082/3 i etažnog dijela č. zgr. 532 , vlasništvo Alka-Plast d.o.o. Sinj u iznosu od 120.000,00 kn , u korist: SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT - PODRUŽNICA SINJ, SINJ	120.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 4 (1324/6411)			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Prik. 23. prosinca 1996. godine Z. 1238/96 Na temelju Ugovora o kratkoročnom kreditu broj 16/96 od 7. listopada 1996. godine i Izjave ovjerene pod OV- 7339/96 kod javnog bilježnika Vladimira Delonge iz Sinja, uknjiženo je pravo zaloge na teret suvlasničkog dijela č. zem. 1082/3 i etažnog dijela č. zgr. 532 , vlasništvo Alka-Plast d.o.o. Sinj , u iznosu od 100.000,00 kn , u korist: SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT - PODRUŽNICA SINJ, SINJ	100.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 4 (1324/6411)			
3.1	Prik. 1. prosinca 2000. godine Z. 965/00 Na temelju Sporazuma i rješenja Ovr-1010/00 od 1. prosinca 2000. god. ovog suda , uknjiženo je pravo zaloge na teret suvlasničkog dijela č. zem. 1082/3 i etažnog dijela č. zgr. 532 , vlasništvo Alka-Plast d.o.o. Sinj u iznosu od 21.124,00 NLG+155.377,25 NLG, uz uvjet kao u Ugovoru , u korist: SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT	21.124,00 NLG	+ 155.377,25 NLG
4. Na suvlasnički dio: 4 (1324/6411)			
4.1	Prik. 9. travnja 2008.l godine Z. 555/08 Na temelju rješenja o ovrsi OVR- 82/08 od 18. ožujka 2008. godine, Općinskog suda u Sinju, uknjiženo je založno pravo za teret suvlasničkog dijela č. zem. 1082/3 i etažnog vlasništva č. zgr. 532 , vlasništvo Alka -Plast d.o.o. Sinj, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja za iznos 350.387,22 kn sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama počevši od 16. studenoga 2007. godine , pa do isplate, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA POD.URED SPLIT	350.387,22 KN	
4.2	zabilježuje se ovršnost novčane tražbine .		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasnički dio: 4 (1324/6411)			
5.1	Zaprimljeno 07.03.2014. broj Z-365/14 Na temelju rješenja o ovrsi Ovr.205/12 od 10.listopada 2013. godine općinskog suda u Sinju uknjiženo je pravo zaloge na teret č.zem. 1082/3,č.zgr.532-Z.U. 1876 i č.zem. 1082/25,1082/28,1082/31- Z.U.2825 K.O. Brnaze, vlasništvo ovršenika ALKA-PLAST D.O.O. Sinj, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 350.387,22 kuna sa pripadajućim zakonskim zaeznim kamatama počevši od 16.studenog 2007.godine pa do isplate u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	350.387,22 KN	
5.2	Zaprimljeno 07.03.2014. broj Z-365/14 Zabilježuje se ovršivost novčane tražbine		ZABILJEŽBA
I. Na suvlasnički dio: 5			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 19.08.2011. broj Z-1614/11 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima solemniziranog pod brojem Ov-6181/11 od strane javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita,uknjižuje se pravo zalogu na teret etažnog dijela č. zgr.532- zgrada od 813 m2 i č.zem.1082/3 - or. Od 6411 m2 - 1 zkt. Z.U.1876 K.O. Brnaze i to dijela prizemlja č.zgr.532 u pov. Od 216 m2 i kata u površini od 67 m2 u nacrtu označeno smeđom bojom,radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 8510008542 od 13.svibnja 2011.godine,te aneksa br.1 istom Ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 10.810.000,00 kn sa nuzgredicama,te ostalim uvjetima iz ugovora,te radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 8510008534 od 12.svibnja 2011.godine i Aneksa broj 1 istom Ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 4.240.000,00 kuna sa nuzgredicama te ostalim uvjetima iz Ugovora i radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o izdavanju garancije broj 8110015973 od 12.kolovoza 2011.godine u iznosu od 2.000.000,00 kuna sa nuzgredicama ,te ostalim uvjetima iz Ugovora,/SPOREDNI ULOŽAK/,uz zabilježbu ovršivosti tražbine, na korist: CREDO BANKA D.D. SPLIT, OIB: 94141384086, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58,		SPOREDNI ULOŽAK
2. Na suvlasnički dio: 5			
2.1	Zaprimljeno 19.08.2011. broj Z-1615/11 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima solemniziranog pod brojem Ov-6180/11 od strane javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita,uknjižuje se pravo zalogu na teret etažnog dijela č. zgr.532- zgrada od 813 m2 i č.zem.1082/3 - or. Od 6411 m2 - 1 zkt. Z.U.1876 K.O. Brnaze i to dijela prizemlja č.zgr.532 u pov. Od 216 m2 i kata u površini od 67 m2 u nacrtu označeno smeđom bojom, radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 8510007734 od 28.prosinca 2009.godine,te aneksa br.2 istom Ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 3.500.000,00 kn sa nuzgredicama,te ostalim uvjetima iz ugovora,te radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 8510008331 od 15.prosinca 2010.godine i Aneksa broj 1 istom Ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 9.000.000,00 kuna sa nuzgredicama te ostalim uvjetima iz Ugovora,te radi osiguranja novčane tražbine iz ugovora o kratkoročnom kreditu broj 8410053298 od 18.studenoga 2010.godine,te aneksa broj 1 istom ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 2.000.000,00 kuna sa nuzgredicama i radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o izdavanju garancije broj 8110015951 od 12.kolovoza 2011.godine u iznosu od 2.000.000,00 kuna sa nuzgredicama ,te ostalim uvjetima iz Ugovora,/SPOREDNI ULOŽAK/, uz zabilježbu ovršivosti tražbine na korist: CREDO BANKA D.D. SPLIT, OIB: 94141384086, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58,		SPOREDNI ULOŽAK
3. Na suvlasnički dio: 5			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 19.08.2011. broj Z-1616/11 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima solemniziranog pod brojem Ov-6177/11 od strane javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita uknjižuje se pravo na teret etažnog dijela č.zgr. 532- zgrada od 813 m2 i č.zem.1082/3 - or. Od 6411 m2 - 1 zkt. Z.U.1876 K.O.Brnaže i to dijela prizemlja č.zgr.532 u pov. Od 216 m2 i kata u površini od 67 m2 u nacrtu označeno smeđom bojom, radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 8510007742 od 28.prosinca 2009.godine,te aneksa br.2 istom Ugovoru od 2. kolovoza 2011.godine u iznosu od 2.850.000,00 kn sa nuzgredicama,te ostalim uvjetima iz ugovora,te radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o kratkoročnom kreditu broj 8410049543 od 23.prosinca 2008.godine i Aneksa broj 1 istom Ugovoru od 21.prosinca 2009.godine,aneksa broj 2 istom ugovoru od 22.prosinca 2010.godine,aneksa broj 3 istom ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 1.400.000,00 kuna sa nuzgredicama te ostalim uvjetima iz Ugovora,te radi osiguranja novčane tražbine iz ugovora o kratkoročnom kreditu broj 8410050875 od 4.kolovoza 2009.godine,te aneksa broj 1 istom ugovoru od 4.kolovoza 2010,aneksa broj 2 istom ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 3.100.000,00 kuna sa nuzgredicama i radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 8510008374 od 23.prosinca 2010.godine,aneksa broj 2 istom ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 5.710.000,00 kuna sa nuzgredicama i radi osiguranja novčane tražbine iz ugovora izdavanju garancije broj 8110015962 od 12.kolovoza 2011.godine u iznosu od 2.000.000,00 kuna sa nuzgredicama ,te ostalim uvjetima iz Ugovora,/SPOREDNI ULOŽAK/, uz zabilježbu ovršivosti tražbine na korist: CREDO BANKA D.D. SPLIT, OIB: 94141384086, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58,		SPOREDNI ULOŽAK
4. Na suvlasnički dio: 5			
4.1	Zaprimljeno 19.08.2011. broj Z-1617/11 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima solemniziranog pod brojem Ov-6176/11 od strane javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita uknjižuje se pravo zaloga na teret etažnog dijela č. zgr.532- zgrada od 813 m2 i č.zem.1082/3 - or. Od 6411 m2 - 1 zkt. Z.U.1876 K.O. Brnaže i to dijela prizemlja č.zgr.532 u pov. Od 216 m2 i kata u površini od 67 m2 u nacrtu označeno smeđom bojom, radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 8510007121 od 18.prosinca 2009.godine,te aneksa br.1 istom Ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 6.300.000,00 kn što na dan zaključenja ovog ugovora iznosi 874.867,92 EUR-a sa nuzgredicama,te ostalim uvjetima iz ugovora, te radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 8510008204 od 24.rujna 2010. i Aneksa broj 1 istom Ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine, u iznosu od 5.000.000,00 kuna što na dan zaključenja ugovora iznosi 685.961,68 Eur-a, sa nuzgredicama te ostalim uvjetima iz ugovora, te radi osiguranja novčane tražbine iz ugovora o kratkoročnom kreditu broj 8410053940 od 7.veljače 2011.godine,te aneksa broj 1 istom ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 2.620.000,00 kuna što na dan zaključenja ugovora iznosi 353.342,36 EUR-a, sa nuzgredicama i ostalim uvjetima iz ugovora, radi osiguranjaq novčane tražbine iz ugovora o izdavanju garancije broj 8110013426 od 15.svibnja 2009.godine,aneksa broj 1 istom ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 453.695,78 kuna sa nuzgredicama i ostalim uvjetima iz ugovora,radi osiguranja novčane tražbine iz ugovora o izdavanju garancije broj 821000388 od 16. prosinca 2009.godine,te aneksa broj 1 istom ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 874.132,86 kuna sa nuzgredicama i ostalim uvjetima iz ugovora,/SPOREDNI ULOŽAK/, uz zabilježbu ovršivosti tražbine na korist: CREDO BANKA D.D. SPLIT, OIB: 94141384086, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58,		SPOREDNI ULOŽAK
5. Na suvlasnički dio: 5			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325490, BRNAZE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1876

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 19.08.2011. broj Z-1618/11		SPOREDNI ULOŽAK
	<p>Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima solemniziranog pod brojem Ov-6175/11 od strane javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita uknjižuje se pravo zalogu na teret etažnog dijela č. zgr.532- zgrada od 813 m2 i č.zem.1082/3 - or. Od 6411 m2 - 1 zkt. Z.U.1876 K.O. Brnaze i to dijela prizemlja č.zgr.532 u pov. Od 216 m2 i kata u površini od 67 m2 u nacrtu označeno smeđom bojom, radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 8510007726 od 28.prosinca 2009.godine,te aneksa br.2 istom Ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 4.100.000,00 kn sa nuzgredicama,te ostalim uvjetima iz ugovora,te radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o kratkoročnom kreditu broj 8410047105 od 11.prosinca 2007.godine,aneksa broj 1 ugovoru od 11.prosinca 2008.godine,aneksa br.2 istom ugovoru od 10.prosinca 2009.godine,aneksa br.3 istom ugovoru od 10.prosinca 2010.godine,aneksa br.4 istom ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine, u iznosu od 1.400.000,00 kuna , sa nuzgredicama te ostalim uvjetima iz ugovora,radi osiguranja novčane tražbine iz ugovora o kratkoročnom kreditu broj 8410050883 od 7.kolovoza 2009.godine,aneksa broj 1 istom ugovoru od 6.kolovoza 2010.godine,aneksa broj 2 istom ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 1.600.000,00 kuna,sa nuzgredicama i ostalim uvjetima iz ugovora, radi osiguranja novčane tražbine iz ugovora o kratkoročnom kreditu broj 8410053433 od 10.prosinca 2010.godine,aneksa broj 1 istom ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 4.000.000,00 kuna sa nuzgredicama i ostalim uvjetima iz ugovora,/SPOREDNI ULOŽAK/, uz zabilježbu ovršivosti tražbine na korist:</p> <p>CREDO BANKA D.D. SPLIT, OIB: 94141384086, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58,</p>		
6. Na suvlasnički dio: 5			SPOREDNI ULOŽAK
6.1	Zaprimljeno 19.08.2011. broj Z-1619/11		
	<p>Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima solemniziranog pod brojem Ov-6174/11 od strane javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita uknjižuje se pravo zalogu na teret etažnog dijela č. zgr.532- zgrada od 813 m2 i č.zem.1082/3 - or. Od 6411 m2 - 1 zkt. Z.U.1876 K.O. Brnaze i to dijela prizemlja č.zgr.532 u pov. Od 216 m2 i kata u površini od 67 m2 u nacrtu označeno smeđom bojom, radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o kratkoročnom kreditu broj 8410052426 od 12.travnja 2010.godine,aneksa br.1 istom ugovoru od 12.travnja 2011.godine,te aneksa br.1 istom ugovoru od 2.kolovoza 2011.godine u iznosu od 3.000.000,00 kn sa nuzgredicama,te ostalim uvjetima iz ugovora, /SPOREDNI ULOŽAK/, uz zabilježbu ovršivosti tražbine na korist:</p> <p>CREDO BANKA D.D. SPLIT, OIB: 94141384086, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58,</p>		
1. Na suvlasnički dio: 6			
1.1	Prik. 26. lipnja 1996. godine Z. 379/96	120.000,00 KN	
	<p>Na temelju Sporazuma i Zaključka broj I- 55/96 od 29. veljače 1996. godine, ovog suda , uknjiženo je pravo zalogu na teret suvlasničkog dijela č. zem. 1082/3 i etažnog dijela č. zgr. 532 , vlasništvo Alka-Plast d.o.o. Sinj u iznosu od 120.000,00 kn , u korist:</p> <p>SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT - PODRUŽNICA SINJ, SINJ</p>		
2. Na suvlasnički dio: 6			
2.1	Prik. 23. prosinca 1996. godine Z. 1238/96	100.000,00 KN	
	<p>Na temelju Ugovora o kratkoročnom kreditu broj 16/96 od 7. listopada 1996. godine i Izjave ovjerene pod OV- 7339/96 kod javnog bilježnika Vladimira Delonge iz Sinja, uknjiženo je pravo zalogu na teret suvlasničkog dijela č. zem. 1082/3 i etažnog dijela č. zgr. 532 , vlasništvo Alka-Plast d.o.o. Sinj , u iznosu od 100.000,00 kn , u korist:</p> <p>SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT - PODRUŽNICA SINJ, SINJ</p>		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 6			
3.1	Prik. 1. prosinca 2000. godine Z. 965/00 Na temelju Sporazuma i rješenja Ovr-1010/00 od 1. prosinca 2000. god. ovog suda, uknjiženo je pravo zaloge na teret suvlasničkog dijela č. zem. 1082/3 i etažnog dijela č. zgr. 532, vlasništvo Akla-Plast d.o.o. Sinj u iznosu od 21.124,00 NLG+155.377,25 NLG, uz uvjet kao u Ugovoru, u korist: SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT	21.124,00 NLG	+ 155.377,25 NLG
4. Na suvlasnički dio: 6			
4.1	Prik. 9. travnja 2008. godine Z. 555/08 Na temelju rješenja o ovrši OVR- 82/08 od 18. ožujka 2008. godine, Općinskog suda u Sinju, uknjiženo je založno pravo za teret suvlasničkog dijela č. zem. 1082/3 i etažnog vlasništva č. zgr. 532, vlasništvo Alka -Plast d.o.o. Sinj, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja za iznos 350.387,22 kn sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama počevši od 16. studenoga 2007. godine, pa do isplate, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA POD.URED SPLIT	350.387,22 KN	
4.2	zabilježuje se ovršivost novčane tražbine		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasnički dio: 6			
5.1	Zaprimljeno 07.03.2014. broj Z-365/14 Na temelju rješenja o ovrši Ovr.205/12 od 10.listopada 2013. godine općinskog suda u Sinju uknjiženo je pravo zaloge na teret č.zem. 1082/3,č.zgr.532-Z.U. 1876 i č.zem. 1082/25,1082/28,1082/31- Z.U.2825 K.O. Brnaze, vlasništvo ovršenika ALKA-PLAST D.O.O. Sinj, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 350.387,22 kuna sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama počevši od 16.studenog 2007.godine pa do isplate u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	350.387,22 KN	
5.2	Zaprimljeno 07.03.2014. broj Z-365/14 Zabilježuje se ovršivost novčane tražbine		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.01.2019.

UGOVORI iz baze "e-nekretnine"



Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Slaven Runje dipl.ing.građ.
Split, Stepinčeva 14
Telefon: +385 91 1511612
E-mail: slaven.runje@gmail.com

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
11-02-2019

Predmet za poštu obilno-prep. dne _____
POŠTA _____
Broj prijema _____
Tiskano _____

PROCJEMBENI ELABORAT - 11_01/19



Nekretnina: **Poslovna zgrada i okolno zemljište**
Lokacija: **Sinj, Brnaze 410d**
Kat.čestica: **1082/28, 1082/25, 1082/31 k.o.Brnaze**
Naručitelj: **"ALKA-PLAST" d.o.o., Sinj**
Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Split, 02.veljače 2019. godine



NARUČITELJ: "ALKA-PLAST" d.o.o. , Sinj

VLASNIK: prema upisu u ZK

IZVRŠITELJ: Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slaven Runje dipl.ing.grad.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Poslovna zgrada i okolno zemljište
Adresa:	Sinj , Brnaze 410d
Zemljišnoknjižni uložak:	2825
Zemljišnoknjižna čestica:	č.zem.1082/28 , zem.1082/25 , i zem.1082/31
Katastarska čestica:	č.zem.1082/28 , zem.1082/25 , i zem.1082/31
Katastarska općina:	Brnaze
Namjena:	Poslovna zgrada i okolno zemljište
Datum pregleda građevine:	22.01.2019.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje prometne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 317.000,00 € EUR

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost

za nekretninu :	Poslovna zgrada na č.zem.1082/28 , iznosi :
	1.502.200,00 kn
	203.000,00 €
za nekretninu :	Okolno zemljište - č.zem.1082/25 k.o.Brnaze , iznosi :
	555.000,00 kn
	75.000,00 €
za nekretninu :	Okolno zemljište - č.zem.1082/31 k.o.Brnaze iznosi:
	288.600,00 kn
	39.000,00 €

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-718/2016

Split, 04. studenog 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Slavena Runje, iz Splita, Stepinčeva 14, 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

Slaven Runje, dipl.ing.grad., iz Splita, Stepinčeva 14, OIB: 03375334786, 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 otpisatka - ovlaštena službenica



SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Iskaz površina**
- 7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 7.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta**
 - 7.1.1. Prostorno planski status lokacije**
 - 7.1.2. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina**
 - 7.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**
 - 7.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
 - 7.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
 - 7.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine**
 - 7.2.1. Izračun troškova gradnje**
 - 7.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine**
 - 7.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine**
 - 7.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj**
- 8. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 10. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak

Na zahtjev "ALKA-PLAST" d.o.o. , Sinj izrađena je procjene tržišne vrijednosti nekretnine , koja je u naravi
Poslovna zgrada i okolno zemljište , radi potreba naručitelja .
Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 22.01.2019.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

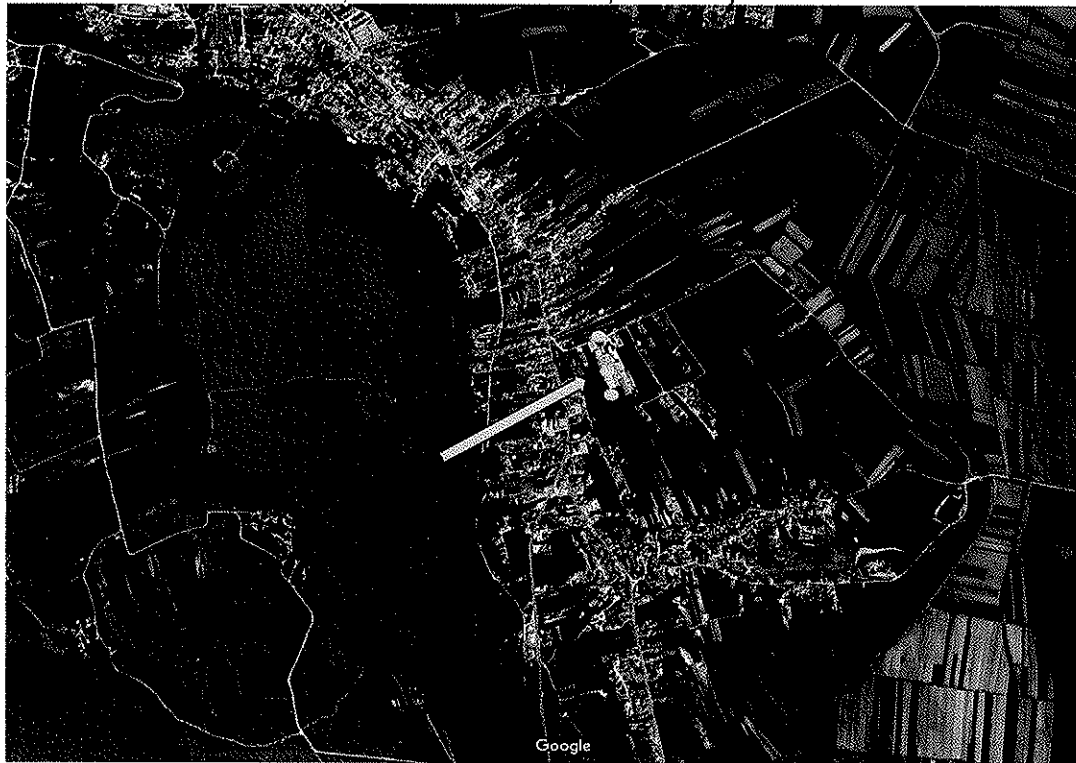
Z.K. izvadak:	ZK izvadak od 20.01.2019. / Općinski sud u Splitu
	z.k. odjel Sinj
Katastarska općina:	Brnaze
Zemljišnoknjižni uložak:	2825
Zemljišnoknjižna čestica:	č.zem.1082/28 , zem.1082/25 , i zem.1082/31
Katastarska čestica:	č.zem.1082/28 , zem.1082/25 , i zem.1082/31
Opis nekretnine:	proizvodno poslovna građevina
Ukupna površina zem. po z.k.:	3.103,00 m2
Ukupna površina zem. po kat:	3.103,00 m2
Vlasnik:	prema upisu u ZK
Teret:	Ima - prema priloženom z.k.izvratku

LEGALITET

Za predmetnu građevinu izdano je Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I-361-02/13-07/3513 od 20.06.2016.g. Građevina je

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u Brnazama , na adresi Brnaze 410D , 21230 Sinj .







3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 22.01.2019.
Datum kakvoće: 02.02.2019.
Datum vrednovanja: 02.02.2019.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. ZK-izvadak iz zemljišne knjige od 20.01.2019., z.k.ul.2825, k.o.Brناze
2. Posjedovni list 2720 od 20.01.2019.
3. Izvod iz katastarskog plana od 21.01.2019.

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

• **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 59/10)

• **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

• **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju** (NN 79/14, 48/2014)

• **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

• **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Napomena: Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem podataka procjenitelju dostupnih podataka
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno

4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju 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.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene **TROŠKOVNOM METODOM**.

Vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka.

5. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je proizvodno poslovna građevina izgrađena u Brnazama na adresi -Brnaze 410D , 21230 Sinj , u okruženju građevina poslovne namjene.

Teren zemljišta je ravan, a parcela je dječomično ograđena .

Pristup na javnu prometnu površinu je neposredan.

Obzirom da naručitelj nije u posjedu niti je pribavio tehničku dokumentaciju , korišteni su podaci o površinama zemljišta i poslovnih građevina koji su upisani u zemljišnim knjigama ,dok je godina izgradnje procijenjena.

OPĆENITO

Namjena:	poslovna građevina
Godina izgradnje:	1990
Rekonstrukcija :	-
Katnost:	P (prizemlje)

KONSTRUKCIJA

Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	AB okvirna montajna konstrukcija
Pregradni zidovi:	betonski blokovi
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište i pokrov:	Valoviti lim-"izo paneli"

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	žbuka,boja , valoviti lim
Limarija:	Zn
Obrada podova:	zaglađena cem.glazura
Obrada zidova:	neobrađeno
Obrada stropova:	neobrađeno
Unutarnja stolarija:	nema
Vanjska stolarija:	Fe,staklo

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	unutrašnja instalacija izvedena ,priključak na javnu mrežu
Kanalizacija:	unutrašnja instalacija izvedena , priključak na vlastitu sabirnu jamu
Struja:	unutrašnja instalacija izvedena , priključak na EE mrežu
Plin:	-
Telefon:	-
Grijanje:	-
Dodatne instalacije:	-

STANJE - ODRŽAVANJE

Ne održava se .

VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja nisu sadržani u jediničnoj cijeni izgradnje građevine.

Uređenje okoliša obuhvaća troškove pripreme podloge , postavljanje sloja tampona , asfaltiranje , izrada betonskih sabirnih kanala sa rešetkama , instalacija priključnih vodova , sabirne jame i slično .

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu, uz asfaltiranu prometnicu.

Prometna povezanost je osobni i lokalni prijevoz.

6. Izkaz površina

6.1. Neto korisna površina (NKP)

Izkaz površina napravljen je prema površinama upisanim u ZK ulošku .

NKP = 400,00 m²

6.2. Bruto razvijena (BRP)

BRP = 420,00 m²

6.3. Brutto volumen (BV)

	GBP	H	BV
	m ²	m	m ³
Zatvoreni prostori	420,00	5,50	2310,00
SVEUKUPNO :			2310,00

BV = 2.310,00 m³

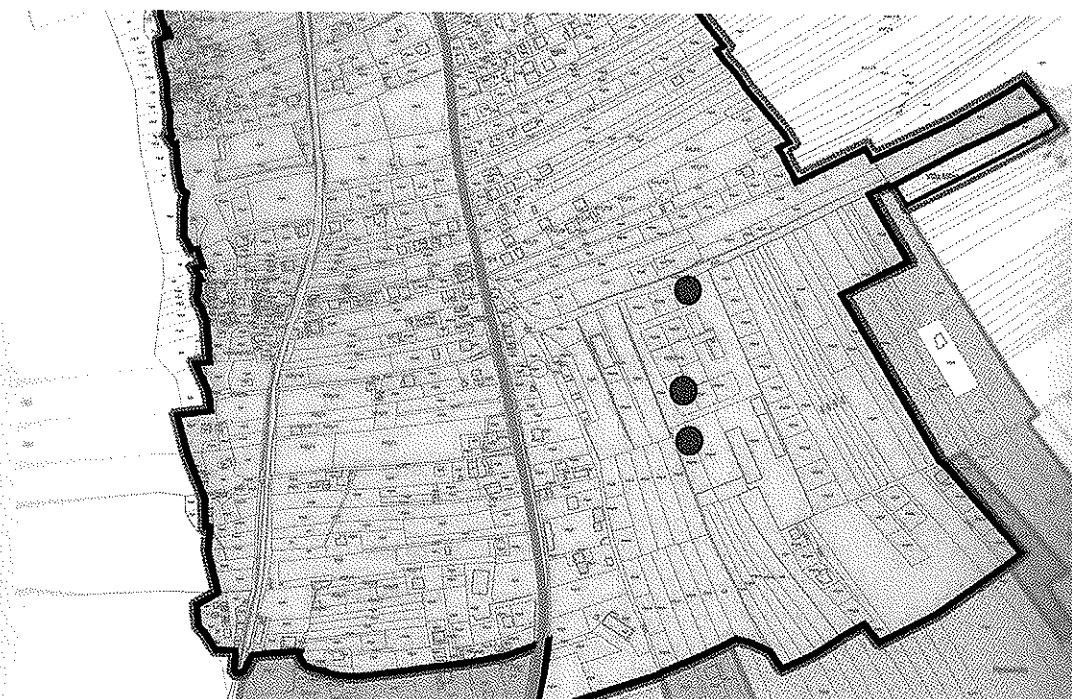
REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP	400,00	m ²
BRP	420,00	m ²
BVO	2.310,00	m ³

7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

7.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

7.1.1. Prostorno planski status lokacije



GRAD SINJ

II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SINJA

(PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU)

1. GRADEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Naziv:	SPLITSKO - DALMATINSKA SINJ
Način izmjene plana:	II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SINJA
Način izmjene plana:	GRADEVINSKA PODRUČJA NASELJA SINJ I ZAP.DJELA NASELJA GLAVICE I SJ. DIO NASELJA BRNAZE
Način izmjene plana:	4. t. Mjerilo kartografskog prikaza 1 : 5000
Način izmjene plana:	Odluka o donošenju plana
Način izmjene plana:	Javni natječaj
Način izmjene plana:	Odgovorne osobe za provođenje javne rasprave:
M.P.	
Način izmjene plana:	ARHEO d.o.o. Tornikova 11, Zagreb
Način izmjene plana:	M.P.
Način izmjene plana:	Diraktor : Mario Pesić, dipl.ing.arh. - ovlašten arhitekt
Način izmjene plana:	Željko Horvat, dipl.ing.prom. - ovlašten inženjer Doris Matković, dipl.ing. Vesna Pesić, dipl. arhitekt Vera Varga, dipl. inženjer Ivan Štork, ing. st.
Način izmjene plana:	Mario Pesić, dipl.ing.arh. - ovlašten arh.
Način izmjene plana:	Preddjelnik Gradskog vijeća:
M.P.	
Način izmjene plana:	Željko Matković, prof.
Način izmjene plana:	Način izmjene plana:
M.P.	

LEGENDA

	ZAŠTITI KORIDOR DALKOVODA
	RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINE NASELJA
	IZGRADNJA - NEIZGRADNJA
	GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA-UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
	GRADNJE
	SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (NEIZGRADNJA)
	POSREDOVANJE - POSREDOVANJE - POSREDOVANJE
	POSEBNA NAMJENA
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	UVJETI KORIŠTENJA
	POVRŠINE POSEBNIH OGRANČENJA U KORIŠTENJU
	ARHEOLOŠKA BASTINA
	ZONA ZAŠTITE "A"
	ZONA ZAŠTITE "B"
	ARHEOLOŠKI POVRŠINSKI LOKALITET - KOPNENI
	POVRŠINA GRADITELJSKA CILJANA
	GRADSKA NASELJA
	POVRŠINSKI SKLOP I GRADEVINA
	GRADITELJSKI SKLOP
	CIVILNA GRADEVINA
	BAKRALNA GRADEVINA
	MEMORIJALNA BASTINA
	MEMORIJALNO I POVRŠINSKI PODRUČJE
	SPOMEN OBJEKT
	ETHNOLOŠKA BASTINA
	ETHNOLOŠKO PODRUČJE
	POVRŠINA I DIELOVI PRIJEDLOGA PLANIRANOG
	MAJERA ZAŠTITE
	OBHVAAT OUP-A
	OBHVAAT OBRVNE UZRADE DETALJNOG PLANA
	OBHVAAT DETALJNOG PLANA
	PROJEKT
	CESTOVNI PROMET
	OSTALE DRŽAVNE CESTE
	ZRAČNI PROMET
	LETJELIŠTE
	HELUKODROM

Prema PPU Grada Sinja, na e-stranicama Grada vidljivo je da se predmetno zemljište nalazi u građevinskom području naselja - izgrađeni dio.

7.1.2. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina

Usporedba 1

ID Nekretnine (PU) - 3108107

Brnaze

Datum ugovora:	18.09.2014.	ICSN:	102,69
Katastarska čestica :	623/4		
Površina:	500,00 m ²		
Cijena:	8.750,00 €		
Cijena po m ² :	17,50 €		

Usporedba 2

ID Nekretnine (PU) - 3430406

Brnaze

Datum ugovora:	01.09.2016.	ICSN:	101,80
Katastarska čestica :	608/1		
Površina:	864,00 m ²		
Cijena:	14.846,00 €		
Cijena po m ² :	17,18 €		

Usporedba 3

ID Nekretnine (PU) - 3277138

Brnaze

Datum oglasa	19.10.2015.	ICSN:	100,51
Katastarska čestica :	596/3		
Površina:	709,00 m ²		
Cijena:	29.203,00 €		
Cijena po m ² :	41,19 €		

Usporedba 4

ID Nekretnine (PU) -3861898

Brnaze

Datum oglasa:	23.07.2018.	ICSN:	112,20
Katastarska čestica :	675/5		
Površina:	1.189,00 m ²		
Cijena:	20.946,00 €		
Cijena po m ² :	17,62 €		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 112,20

7.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnosti na okolnim lokacijama. Takve nekretnosti će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi poznatim nekretnosti međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa HNB-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tabelu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnosti nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretnostima nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

7.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

13.1.3.

INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾ HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trimestar Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	ostali ostali Other	Prosječna cijena Average price
2010.	Q1	112,07	113,93	111,75	115,62	109,89	109,98
	Q2	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	Q3	109,52	109,63	110,63	112,10	107,88	109,83
	Q4	109,80	110,57	110,36	111,26	109,09	109,80
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,49	107,70
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,66	111,83	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,95	108,88
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,86	108,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,89	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,82	109,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,81	109,87
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,49	104,98
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	106,78	103,80
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	106,84	104,86
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,86	103,84
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	104,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	103,69	106,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,49
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,80
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,60
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	99,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,81
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,98	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,86
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	96,59
	Q2	104,55	99,71	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	100,81

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Brnaze	8.750,00	102,69	112,20	1,0926	9.560,33	19,12
Brnaze	14.846,00	101,80	112,20	1,1022	16.362,68	18,94
Brnaze	29.203,00	100,51	112,20	1,1163	32.599,51	45,98
Brnaze	20.946,00	112,20	112,20	1,0000	20.946,00	17,62

* Izvor: www.dsz.hr

7.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Sinj , Brnaze 410d	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Sinj , Brnaze 410d	Brnaze	Brnaze	Brnaze	Brnaze
OBRNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	9.560,33	16.362,68	32.599,51	20.946,00
Površina zemljišta	3.103,00	500,00	864,00	709,00	1.189,00
Cijena po m ²	--	19,12	18,94	45,98	17,62
FIZICKI ASPEKTI					
Lokacija	dobra	slična	slična	bolja	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		19,12	18,94	36,78	17,62
Oblik zemljišta	pravilan	sličan	sličan	izdužen	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		19,12	18,94	29,43	17,62
Površina zemljišta	3.103,00	500,00	864,00	709,00	1.189,00
Prilagodba	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		18,16	18,94	27,96	17,62
Gradivost	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		18,16	18,94	27,96	17,62
Konfiguracija terena	RAVNA	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		18,16	18,94	27,96	17,62
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		18,16	18,94	27,96	17,62
Komunalna infrastruktura	sva	sva	sva	djelomična	sva
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		18,16	18,94	26,56	17,62
Ostale prilagodbe (projekti, dozvole, doprinosi...)		slično	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		19,98	18,94	26,56	17,62
Indikator vrijednosti	20,77	19,98	18,94	26,56	17,62

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:		0,79	1,84	-5,78	3,16
Odstupanje od prosjeka u postotku:		4%	9%	28%	15%
Kvadrat odstupanja:		0,63	3,37	33,46	9,97
Standardno odstupanje:	3,44	17%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	6,89	2 sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Ukupna vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi	64.459,90 €
Vrijednost zemljišta č.zem.1082/28 k.o.Brnaze (926 m²)	19.236,18 €
Vrijednost zemljišta č.zem.1082/25 k.o.Brnaze (1613 m²)	33.922,98 €
Vrijednost zemljišta č.zem.1082/31 k.o.Brnaze (544 m²)	11.300,74 €

7.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine

7.2.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
ETAŽA	NKP (m²)	BRP (m²)	BVO (m³)
Poslovni prostor	400,00	420,00	2.310,00
UKUPNO	400,00	420,00	2.310,00

TROŠKOVI			
VRIJEDNOST ZEMLJ. - č.zem.1082/28 k.o.Brnaze	(€)		19.236,18
VRIJEDNOST ZEMLJ. - č.zem.1082/25 k.o.Brnaze	(€)		33.922,98
VRIJEDNOST ZEMLJ. - č.zem.1082/31 k.o.Brnaze	(€)		11.300,74
VANJSKO UREĐENJE-dio.č.zem.1082/28	50,00	506	25.300,00
VANJSKO UREĐENJE-dio.č.zem.1082/25 -cca 1/2	50,00	817	40.850,00
VANJSKO UREĐENJE-dio.č.zem.1082/31	50,00	544	27.200,00
NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Proizvodna građevina - prema pokazateljima troškova građenja za 2017.g. Hrvatske komore arhitekata	(€/m²)	500,00	200.000,00
Koeffcijent dovršenosti			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)		200.000,00
OSTALI TROŠKOVI			
Komunalni doprinos	(€/m²)	2,19	8.088,00
Vodni doprinos	(€/m²)	0,41	947,10
Priključci	(€/m² BRP)	20,00	8.400,00
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	8,00% NV	16.000,00
Ostali troškovi	(€)	2,00% NV	4.000,00
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)		34.406,00

7.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2,0	2,0	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,0		

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - prosječno	2018	god.	28
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	52
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):		%	35%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		62%	49,60
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	30,40
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	38%
TROŠKOVA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis)			124.000,00

7.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJ. - č.zem.1082/28 k.o.Brnaze	€	19.236,18
VANJSKO UREDENJE-dio.č.zem.1082/28	€	25.300,00
OSTALI TROŠKOVI	€	34.406,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRADEVINE (NV x linearni otpis):	€	124.000,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST - čest.zem.1082/28		202.942,18

VRIJEDNOST ZEMLJ. - č.zem.1082/25 k.o.Brnaze	€	33.922,98
VANJSKO UREDENJE-dio.č.zem.1082/25 -cca 1/2	€	40.850,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST - čest.zem.1082/25		74.772,98

VRIJEDNOST ZEMLJ. - č.zem.1082/31 k.o.Brnaze	€	11.300,74
VANJSKO UREDENJE-dio.č.zem.1082/31	€	27.200,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST - čest.zem.1082/31 k.o.Brnaze		38.500,74

7.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjeње vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjeње vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu

Kt = 1,00

čest.zem.1082/28 k.o.Brnaze

PRIVREMENA VRIJEDNOST - čest.zem.1082/28	€	202.942,18
VANJSKO UREĐENJE-dio.č.zem.1082/28	Kt	1,00
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI (nema)	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - dio č.zgr.532 k.o.Brnaze (E-2 i E-6)		202.942,18

č.zem.1082/25 k.o.Brnaze

PRIVREMENA VRIJEDNOST - čest.zem.1082/25	€	74.772,98
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI (nema)	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		74.772,98

č.zem.1082/31 k.o.Brnaze

PRIVREMENA VRIJEDNOST - čest.zem.1082/31 k.o.Brnaze	€	38.500,74
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI (nema)	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		38.500,74

8. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovna zgrada i okolno zemljište

na adresi: Sinj , Brnaze 410d

z.k.uložak: 2825

z.k.č.: č.zem.1082/28 , zem.1082/25 , i zem.1082/31

k.o.: Brnaze

podul.: -

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Tržišna vrijednost poslovne zgrade na č.zem.1082/28 iznosi:

1.502.200,00 kn

1€ = 7,40

203.000,00 €

- Tržišna vrijednost okolnog zemljišta - č.zem.1082/25 k.o.Brnaze iznosi:

555.000,00 kn

1€ = 7,40

75.000,00 €

- Tržišna vrijednost okolnog zemljišta - č.zem.1082/31 k.o.Brnaze iznosi:

288.600,00 kn

1€ = 7,40

39.000,00 €

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između (Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Split, 02.veljače 2019. godine



9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Ja kao vještak ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Izjavljujem da ja kao procjenitelj i potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Slaven Runje dipl.ing.grad.

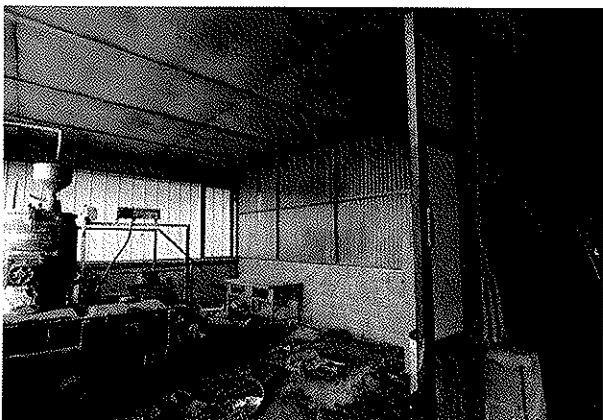
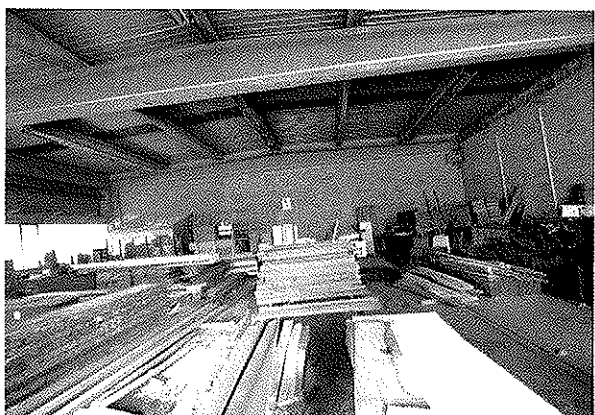
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Split, 02.veljače 2019. godine

10. Prilozi

FOTOGRAFIJE



DOKUMENTI

21. 01. 2019.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BRNAZE, 325490
k.č. br.: 1082/28

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 21.01.2019

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BRNAZE, 325490
k.č. br.: 1082/25

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 21.01.2019



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SINJ

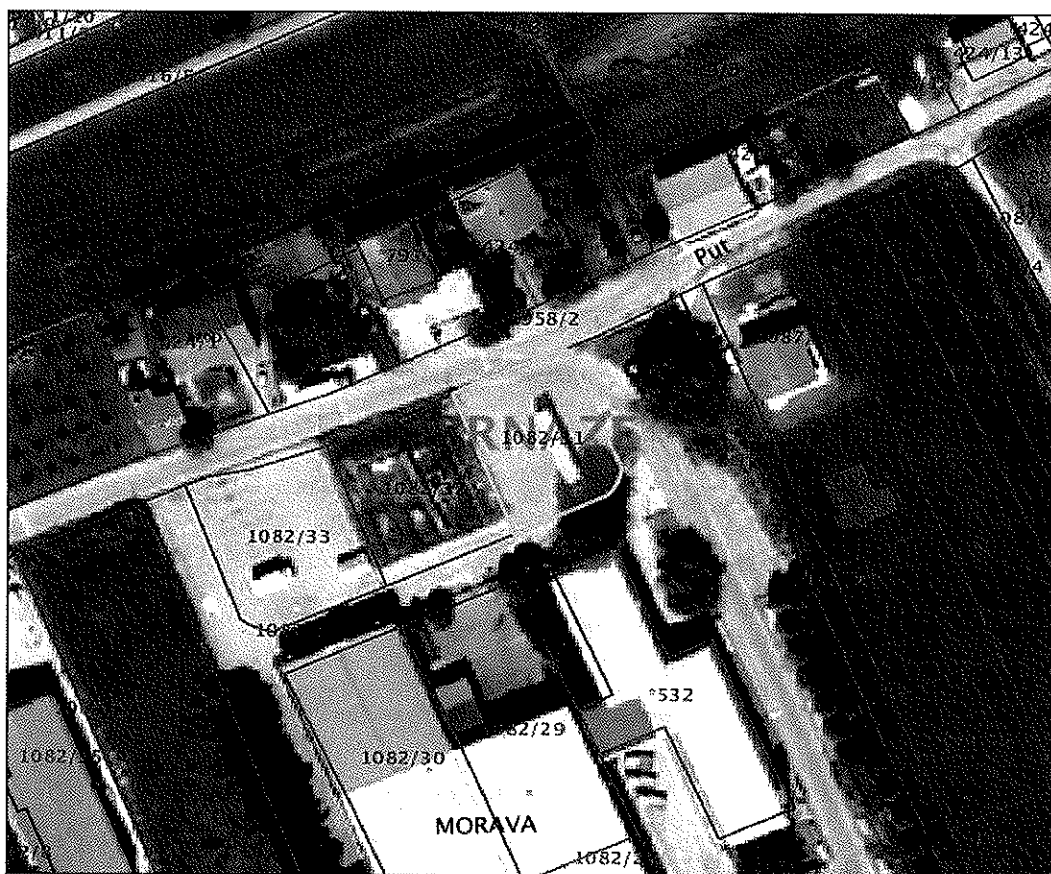
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BRNAZE, 325490
k.č. br.: 1082/31

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 21.01.2019

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.02.2019. 00:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRNAZE (Mbr. 325490)

Posjedovni list: 2720

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"ALKA-PLAST", NIKOLE TESLE 1, 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
	D	1082/3	LOVRUŠA	1324	28		
			PAŠNJAK	1324			
		1082/25	LOVRUŠA	1633	28		
			PAŠNJAK	1633			
		1082/28	LOVRUŠA	926	28		
			OSTALO NEPLODNO	420			
			PAŠNJAK	506			
		1082/31	LOVRUŠA	544	28		
			PAŠNJAK	544			
Ukupna površina katastarskih čestica				4427			

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



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 20.01.2019. 23:54

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325490, BRNAZE

Broj ZK uložka: 2825

Broj zadnjeg dnevnika: Z-365/2014

Aktivne plombe: Z-26271/2016, Z-5748/2017

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1082/25	PAŠNJAK			1633	
2.	1082/28	PAŠNJAK , POSLOVNA ZGRADA			926	
		PAŠNJAK			506	
		POSLOVNA ZGRADA			420	
3.	1082/31	PAŠNJAK			544	
		UKUPNO:			3103	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ALKA-PLAST D.O.O., SINJ		
1.1	Prik. 11. rujna 2006. g. Z-1529/06 Na temelju rješenja o ovrsi br. OVR-354/2006 od 29. kolovoza 2006.g. Trgovačkog suda Split, zabilježena je ovrha na teret č.zem. 1082/25, 1082/28 i 1082/31 i zkt sve u vlasništvu ovršenika Alkaplasta d.o.o. Sinj od strane ovrhovoditelja Jagmar d.o.o. Split i to utvrđujem virijednosti navedenih nekretnina, te prodajom iste i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom iste, a sve radi naplate novčanog potraživanja	ZABILJEŽBA
2.1	Prik. 20. rujna 2007. godine, Z. 1383/07 Na temelju Rješenja o ovrsi br. OVR-275/07 od 28.svibnja 2007.godine, Općinskog suda u Sinju, zabilježena je ovrha predlagatelja na teret č.zem. 1082/25, 1082/28 i 1082/31 i zkt sve u vlasništvu ovršenika Alka-plasta d.o.o. Sinj, za ukupni iznos od 83.518,46 kn. uvećano za kamatnu stopu od 14% promjenjivu.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 21.10.2013. broj Z-1741/13 Zabilježuje se ,odbijanje prijedloga predlagatelja , RH, Mnistarstva Financija, porezne uprave, Područnog ureda Split, zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Sinju, Gradansko-upravni odjel, za uknjižbu prisilnog zasnivanja založnog prava na nekretninama upisanim u Z.U. 1876, 2825 K.O. Brnaze.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325490, BRNAZE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2825C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik: 26. lipnja 1996.g. Z-379/96 Na temelju sporazuma i zaključka broj I-55/96 ovog suda, uknjiženo je pravo zaloge na teret Izkt. vlasništva dužnika ALKA-PLAST d.o.o. Sinj, radi osiguranja kredita u iznosu od Kn 120.000,00, uz uvjete kao u ugovoru, u korist: SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT - PJ. SINJ, SINJ	120.000,00 KN	
2.			
2.1	Prik: 23. prosinca 1996.g. Z-1238/96 Na temelju ugovora o kratkoročnom kreditu broj 19/96 ovjeren Ov-7339/96, uknjiženo je pravo zaloge na teret Izkt. vlasništva dužnika ALKA-PLAST d.o.o. Sinj, radi osiguranja kredita u iznosu od Kn 100.000,00, uz uvjete kao u ugovoru, u korist: SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT - PODRUŽNICA SINJ	100.000,00 KN	
3.			
3.1	Prik: 1. prosinca 2000.g. Z-965/00 Na temelju sporazuma i rješenja Ovr-1010/00 ovog suda, uknjiženo je pravo zaloge na teret Izkt. vlasništva dužnika ALKA-PLAST d.o.o. Sinj, radi osiguranja vjerovnika prema dužniku (cesiji) potraživanja br.001/93 i ugovora o plaćanju naknade za ustupanje potraživanja broj 002/93, sve od 18. lipnja 1993.g. u iznosu od NLG 21.124,00 i NLG 155.377,25 uz uvjete kao u ugovoru, u korist:	176.501,25 NLG	
4.			
4.1	Prik. 9. travnja 2008. godine Z. 555/08 Na temelju rješenja o ovrši Ov- 82/08 od 18. ožujka 2008. godine, Općinskog suda u Sinju, uknjižuje se pravo zaloge na teret č. zem. 1082/25, 1082/28 i 1083/31, vlasništvo ovršenika Alkaplast d.o.o. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja za iznos od 350.387,22 kn sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama počevši od 16. studenoga 2007. godine, pa do isplate, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA- PODRUČNI URED SPLIT, SPLIT	350.387,22 KN	
4.2	Zabilježuje se ovršivost novčane tražbine.		ZABILJEŽBA
5.			
5.1	Zaprimljeno 07.03.2014. broj Z-365/14 Na temelju rješenja o ovrši Ovr.205/12 od 10.listopada 2013. godine općinskog suda u Sinju uknjiženo je pravo zaloge na teret č.zem. 1082/3,č.zgr.532-Z.U. 1876 i č.zem. 1082/25,1082/28,1082/31- Z.U.2825 K.O. Brnaze, vlasništvo ovršenika ALKA-PLAST D.O.O. Sinj, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 350.387,22 kuna sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama počevši od 16.studenog 2007.godine pa do isplate u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT	350.387,22 KN	
5.2	Zaprimljeno 07.03.2014. broj Z-365/14 Zabilježuje se ovršivost novčanetražbine		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.01.2019.

UGOVORI iz baze "e-nekretnine"

