

Naručitelj: TRAST NEKRETNINE d.d. u stečaju
Novaki, Vojvodići 11
OIB: 93225891495

Predmet: NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Gradište, Poslovna zona "Ambarine"

Identifikacija: k.o. Gradište
zk.ul.br. 2239
zk.č.br. 3454/4

Površina zemljišta: 5.592 m²

REVIZIJA

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U IV/2020.G.**



Tržišna vrijednost: 56.400,00 kn = 7.394,79 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 10.04.2020. g.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16).

riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak izradio je na nadnevak 07.06.2017.g. sljedeći elaborat:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U VI/2017.G.

Predmet: NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Gradište, Poslovna zona "Ambarine"

Identifikacija: k.o. Gradište
zk.ul.br. 2239
zk.č.br. 3454/4

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi reviziju prethodno navedenog elaborata procjene.

Dan kakvoće: 10.04.2020.
Dan vrednovanja: 10.04.2020.

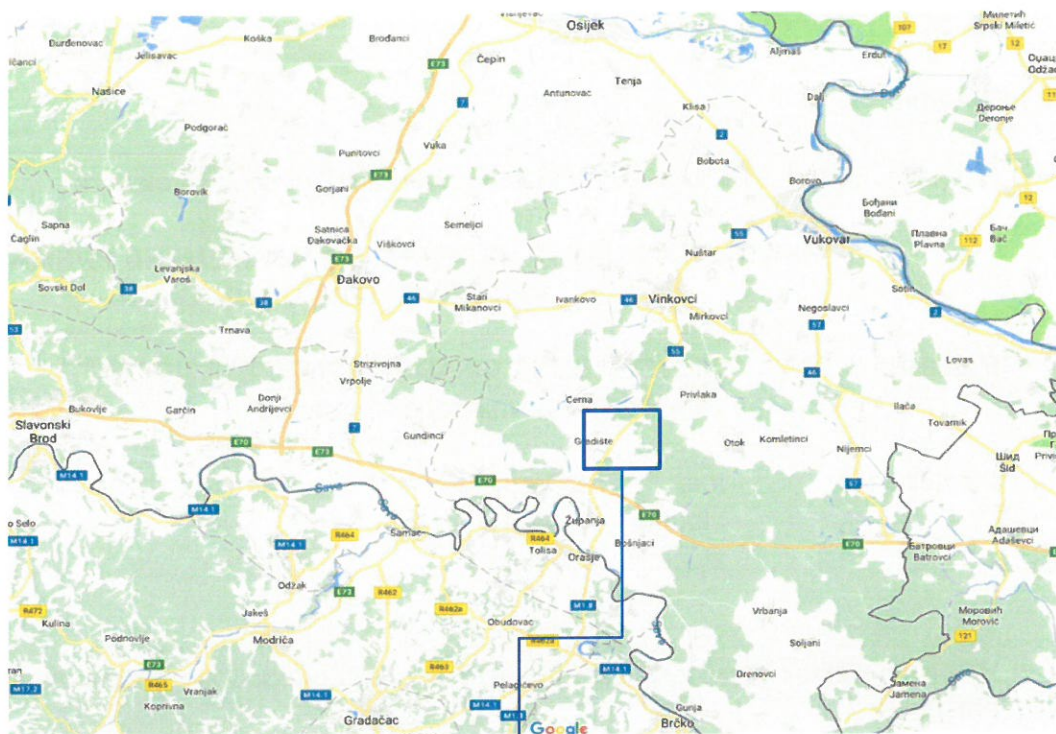
Vještak za potrebe revizije prethodno navedenog elaborata procjene NIJE izvršio očevid nekretnine, već usvaja kao ispravne i nepromijenjene podatke u elaboratu koji je predmet revizije. Predstavnik vlasnika usmeno je izjavio da na predmetnoj nekretnini nisu vršeni građevinski radovi koji bi značajnije utjecali na vrijednost.

1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

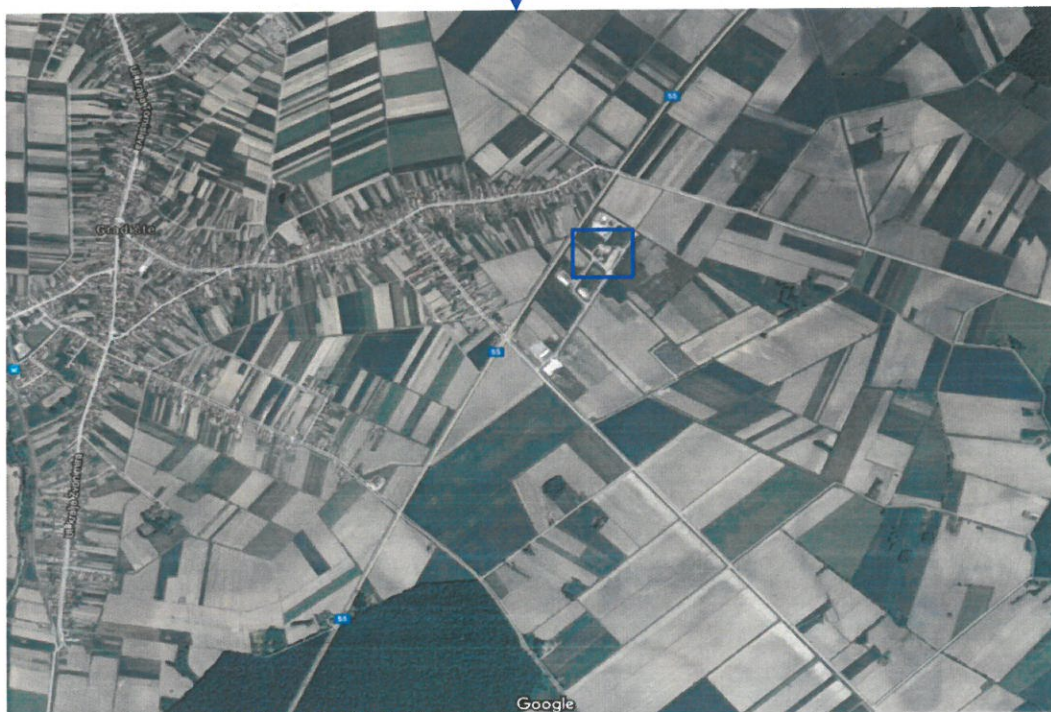
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**
- **Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**



ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. Gradište		
zk.ul.br. 2239		
zk.č.br. 3454/4	poslovna građevina i dvorište	5.592 m²
Vlasnik:	TRAST NEKRETNINE D.D. U STEČAJU	vlasnički dio: 1/1
	Sveta Nedelja, Novaki, Vojvodići 11	
	OIB: 93225891495	

b. Katastarsko stanje

k.o. Gradište		
pl.br. 2390		
k.č.br. 3454/4	poslovna građevina	696 m ²
	dvorište	4.896 m ²
Ukupno:		5.592 m²

Napomena:

U pribavljenom prikazu z.k. uložka i posjedovnom listu navedena je poslovna građevina, a ucrtana je i u pribavljenom izvodu iz digitalnog katastarskog plana. Navedena građevina je srušena jer nije bila legalna (prema usmenoj izjavi predstavnika vlasnika nekretnine), što je i vidljivo u pribavljenom prikazu z.k. uložka u kojem je evidentirana zabilježba da je poslovna građevina upisana bez lokacijske, građevinske i uporabne dozvole.

c. Površina zemljišta

Uvidom u pribavljene z.k. i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površinama zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu usklađeni, odnosno:

Z-k. operat:			Katastarski operat:	
	P (m²)			P (m²)
zk.č.br. 3454/4	5.592	odgovara	k.č.br. 3454/4	5.592

Dakle, površina zemljišta iznosi:

P = 5.592 m²



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2500



DOF LOKACIJE S UKLOPLJENIM KATASTARSKIM PLANOM
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)

2.2. Prostorno-planski uvjeti

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.06.2017.g.












- Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće:

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u UPU Radne zone "Ambarine" dostupnog na web stranici <http://www.gradiste.hr/>.



IZVOD IZ UPU-A RADNE ZONE "AMBARINE" ZA LOKACIJU NEKRETNINE Korištenje i namjena

 Predmetna čestica zemljišta

1. KORIŠTENJE I NAMJENA	
TUMAČ ZNAKOVA	
	GRANICA OBUHVATA
RAZVOJ I UREĐENJE	
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - planirana - PRETEŽNO ZANATSKA - IZ
	JAVNE ZELENE POVRŠINE - planirane
	ZASTITNE ZELENE POVRŠINE - planirane
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - postojeće - TRAFOSTANICA 10(20)/0,4 kV
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - planirane - TRAFOSTANICA 10(20)/0,4 kV
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - postojeće - KANAL ZA ODVODNJ OBORNSKE VODE
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - postojeće - KANAL ZA ODVODNJ OBORNSKE VODE unutar koridora ceste
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - planirane CRPNA STANICA I UREĐAJ ZA PROČIŠĆAVANJE
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - postojeće - DIO ZASTITNOG POJASA DALEKOVODA
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - planirane - KORIDOR CESTE

Zupanija VUKOVARSKO SRIJEMSKA	Općina GRADIŠTE
Naziv plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA RADNE ZONE "AMBARINE"	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 2000
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, ZAVOD ZA URBANIZAM I PROSTORNO PLANIRANJE Zagreb, Kačićeva 26, tel./fax: (01) 4639 284; http://www.zg.hr	
Predstojnik Zavoda za urbanizam i prostorno planiranje: Doc.dr.sc. NENAD LIPOVAC, dipl.ing.arh.	Odgovorna osoba: Doc.dr.sc. NENAD LIPOVAC, dipl.ing.arh.
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: Pečat odgovorne osobe:	
Stručni tim u izradi plana: autor plana: planerska i tehnička suradnja: Doc.dr.sc. NENAD LIPOVAC, dipl.ing.arh. MATIJA FEGES, ops. arh.	
Program mjera za unapređenje stanja u (službeno glasilo): Službeni vjesnik 7/03. Vukovarsko-srijemske županije	
Javna rasprava (datum održanja): 04. 01. 2005. do: 04.02.2005.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: načelnik: SREČKO PAPAC
Suglasnost na plan prema Zakonu o prostornom uređenju (Narodni list, 32/02. i 103/04.) broj suglasnosti: 10450-02/05-01/13	
2196-03-02-05-04 urbr.03. 03. 2005.	
Predsjednik predstavničkog tijela: Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: načelnik: SREČKO PAPAC	
predsjednik općinskog vijeća: ANTUAN IVANIS	
Pečat predstavničkog tijela	Pečat nadležnog tijela

- Prostorno-planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta:

Uvidom u prethodne kartografske prikaze UPU-a Radne zone "Ambarine" utvrđuje se sljedeće:

Namjena: I2 - Gospodarska namjena - proizvodna
pretežito zanatska

Izgrađenost: min. 5%, max. 70%

- Kategorija zemljišta

S obzirom na položaj, oblik, veličinu i namjenu predmetne parcele, potpisani vještak vrednovat će istu kao zemljište kategorije I.

2.3. Opisi

2.3.1. Lokacija

Podaci su istoglasni iskazanome u elaboratu procjene od 07.06.2017.g.

Predmetna nekretnina nalazi se poslovnoj zoni "Ambarine", istočno od naselja Gradište, uz državnu cestu D55 (Vukovar - Županja). Nekretnina je udaljena ca. 5 km od izlaza na autocestu A3, ca. 9 km od Županje, te ca. 55 km od Osijeka. Pristupna prometnica je komunalno uređena i opremljena. Istom je položena sljedeća komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija, električna energija, plinoopskrba, telefonija.

2.3.2. Parcela

Podaci

Predmetna parcela je približno pravilnog oblika, te nije uređena niti ograđena. Teren je ravan.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2020. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19, stoga je i stanje na tržištu u nadolazećem razdoblju neizvjesno.

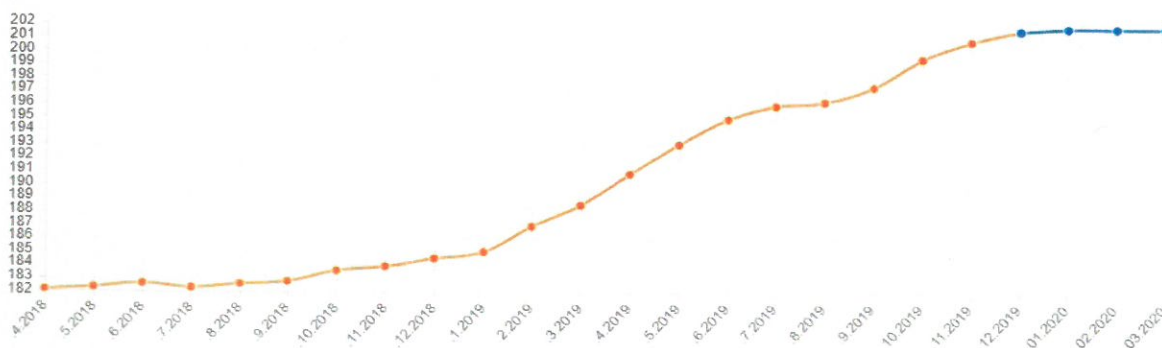
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

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

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

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

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

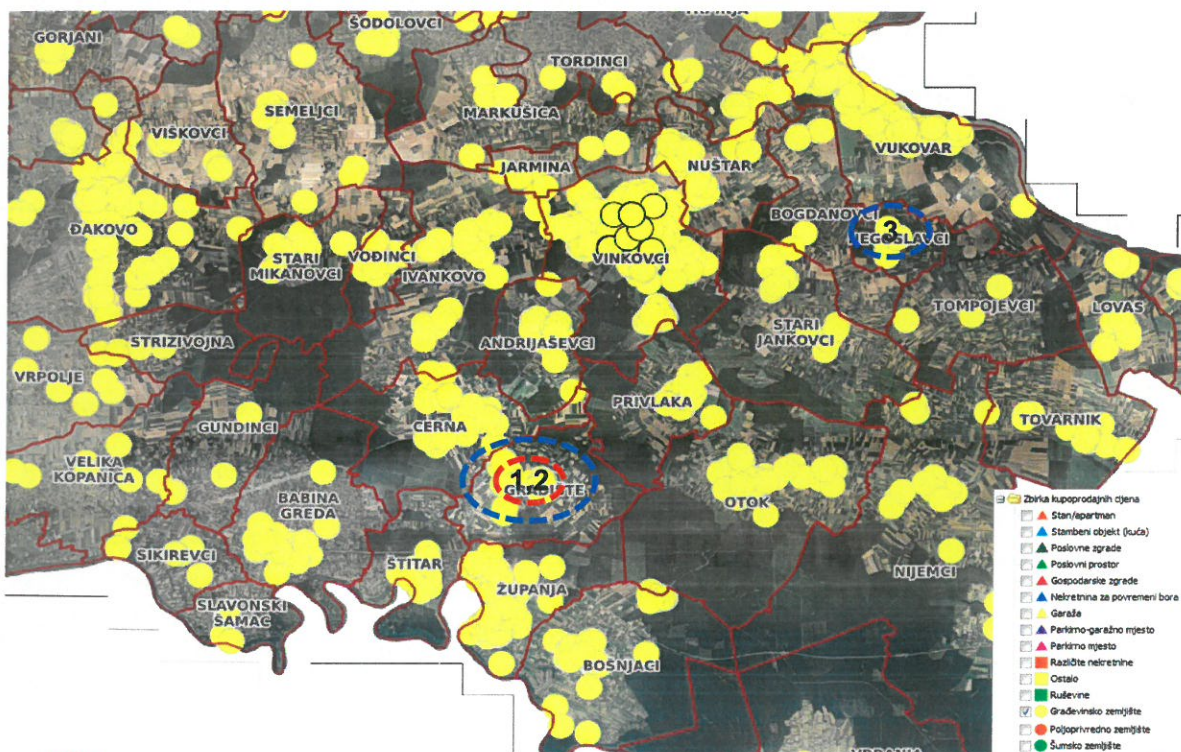
Uvidom u registar eNekretnine vještak utvrđuje da ne može identificirati dovoljan broj transakcija usporedivih zemljišta na užem području predmetne nekretnine, odnosno na području Gradišta.

Sukladno iskazanom, vještak je odabrao dvije poredbene transakcije na lokaciji Gradišta i jednu na drugoj, usporedivoj lokaciji na području Vukovarsko-srijemske županije, odnosno Općine Negoslavci.

S obzirom na raspoložive podatke i sukladno članku 35. st. 2 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), potpisani vještak smatra da odabrane lokacije imaju dovoljno podudarnih obilježja.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta


Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 1



Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1046415
Datum pregleda	8.4.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3960280
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	6.803,00
Vrijednost nekretnine (KN)	68.030,00
Datum ugovora	07.01.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SODOLI - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA, PRETEŽITO ZANAATSKA - NEIZGRAĐENI ALI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 2




Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	804177
Datum pregleda	8.4.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3492823
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	7.420,00
Vrijednost nekretnine (KN)	74.200,00
Datum ugovora	18.11.2016
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SODOLI - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA, PRETEŽITO ZANAATSKA - NEIZGRAĐENI ALI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 3



Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	948933
Datum pregleda	8.4.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3520291
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	5.378,00
Vrijednost nekretnine (KN)	45.050,87
Datum ugovora	10.11.2016
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NEGOSLAVCI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE STALNOG STANOVANJA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina
1.	Gradište	2264/14	GZ	6.803
2.	Gradište	3454/3	GZ	7.420
3.	Negoslavci	2280/8 i dr.	GZ	5.378

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m ²)
1.	07.01.2019.	68.030,00	10,00
2.	18.11.2016.	74.200,00	10,00
3.	10.11.2016.	45.050,87	8,38

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	kupopr.	DZS sada	k	c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	07.01.2019.	10,00	100,59	103,98	1,034	10,34	4,1%
2.	18.11.2016.	10,00	98,26	103,98	1,058	10,58	6,5%
3.	10.11.2016.	8,38	98,26	103,98	1,058	8,87	-10,7%
Prosječna vrijednost:						9,93	

Godina	Tromesečje	Indeksi (Q 2015. = 100) ¹⁾						Tromesečne stope promjene, % (prethodno tromesečje = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2013	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	-1,9	1,2
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	-0,5
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	1,7
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	-2,7
2014	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,8
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	1,4
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	-1,9
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	0,1
2015	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	-1,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	-2,5
	Q3	99,88	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	1,6
	Q4	99,96	99,48	100,16	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	0,5
2016	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	1,3
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	-1,4
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	1,5
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	-0,4
2017	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	0,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,59	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	4,2
	Q3	105,13	87,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-1,1
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	3,0
2018	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	1,7
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-1,1
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	2,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,2
2019	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	4,6
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	0,5
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	-1,0

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vješta procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasni se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. Pravilnika.

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					1.	2.	3.
OZNAKA NEKRETNINE					10,34	10,58	8,87
JEDINIČNA CIJENA c1					realizacija	realizacija	realizacija
VRSTA TRANSAKCIJE					1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	0,95	
				1,00	1,00	1,05	
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
JAVNI PRIJEVOZ							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBLIK PARCELE							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00	-	-	-	
				1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA							
KP					1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)							
0,25	do	4,00	1,00	I	I	I	
				1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
Korekcionni koeficijent:					1,0000	1,0000	1,0500
Usklađena jedinična cijena c2:					10,34	10,58	9,31

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	Gradište	2264/14	10,34	2,6%
2.	Gradište	3454/3	10,58	5,0%
3.	Negoslavci	2280/8 i dr.	9,31	-7,6%
Prosječna vrijednost:			10,08	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 10,08 \text{ kn/m}^2 = 1,32 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 10,08 \text{ kn/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. **Gradište**
 zk.ul.br. **2239**
 zk.č.br. **3454/4**

P (m ²)	c (kn/m ²)	Tržišna vrijednost
5.592	* 10,08 =	56.367,36 kn

Tržišna vrijednost nekretnine u IV/2020.g.:

$T_v =$	56.400,00 kn	$=$	7.394,79 EUR
---------	---------------------	-----	---------------------

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
na lokaciji: **Gradište, Poslovna zona "Ambarine"**

k.o. **Gradište**
zk.ul.br. **2239**
zk.č.br. **3454/4**

5.2. Vlasnik

TRAST NEKRETNINE D.D. U STEČAJU
Sveta Nedelja, Novaki, Vojvodići 11
OIB: 93225891495

vlasnički dio:

5.3. Površina zemljišta

P = **5.592 m²**

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv =	56.400,00 kn	=	7.394,79 EUR
------	---------------------	---	---------------------

c = 10,09 kn/m² zemljišta = 1,32 EUR/m² zemljišta

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,626995 kn

Zagreb, 10.04.2020. g.



Izra

HRVOJE BALIJA, dipl.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnosti

snički dio:



! zemljišta

6. GRAFIČKI PRILOZI



Izra

BALIJA, dipl
c za graditel
cjenu nekre



NESLUŽBENA KOPIJ

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ŽUPANJA

Stanje na dan: 08.04.2020. 00:20

Verificirani ZK ulc

Katastarska općina: 336289, GRADIŠTE

Broj ZK uloška: 2

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1198/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedb
			jutro	čhv	m2	
1.	3454/4	POSLOVNA GRAĐEVINA I DVORIŠTE AMBARINE			5592	
		UKUPNO:			5592	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.02.2006. broj Z-612/2006	
3.1	Na temelju prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Vukovar, Ispostava Županja, Klasa: 932-06/06-02-14 Urbroj: 378/2-06-4, od 02.01.2006. godine, zabilježuje se da je poslovna građevina sagrađena na k.č.br. 3454/4 upisana bez lokacijske, građevinske i uporabne dozvole.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1 TRAST NEKRETNINE D.D. U STEČAJU, OIB: 93225891495, VOJVODIĆI 11, NOVAKI 10431 SVETA NEDELJA	
1.6	Zaprimljeno 10.02.2020.g. pod brojem Z-1198/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Poslovni broj: 87. St-2664/2018 od 5. veljače 2020., zabilježuje se rješenje o otvaranju stečajnog postupka na nekretninama Trast nekretnine d.d. u stečaju, OIB 93225891495, Vojvodići 11, Novaki 10431 Sveta Nedelja, a na 3454/4, u stečajnom postupku nad dužnikom Trast nekretnine d.d., OIB 93225891495, Novaki (Grad Sveta Nedjelja), Vojvodići 11.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			

KOPIJ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 336289, GRADIŠTE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2239

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 17.04.2012. broj Z-1081/12-3	952.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
	<p>Na temelju Sporazuma br. 24/12 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja, od 16.03.2012. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Bošku Jurišić iz Solina, Kralja Zvonimira 85, Broj: OV-1934/12 dana 22.03.2012. godine, teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A; označen kao sporedni uložak, a radi osiguranja tražbine temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu 219-03/2012 (dalje: Ugovor) te da temeljem istoga postoji novčana tražbina Banke prema Protivniku osiguranja 1 kao Korisniku kredita u iznosu od 952.000,00 EUR (slovima: devetsto pedeset dvije tisuće eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB važećem na dan korištenja kredita, s rokom i načinom otplate u 46 (četdeset šest) nejednakih mjesečnih rata koje dospijevaju svakog trinaestog u mjesecu počevši od 13. travnja 2012. godine u iznosima prvih deset rata u kunsjoj protuvrijednosti iznos od po EUR 25.000,00 (dvadeset pet tisuća eura), dok je preostalih 36 (trideset šest) rata u visini kunske protuvrijednosti iznosa od EUR 19.500,00 (devetnaest tisuća i petsto eura), s tim da posljednja rata dospijeva na naplatu dana 13. siječnja 2016. godine, a što je ujedno i datum dospijeća kredita po Ugovoru, te uz ostale uvjete iz Ugovora uvećano za redovnu kamatu po stopi od 7,00% (sedam posto) godišnje promjenjivo koje se obračunava i naplaćuje mjesečno, posljednjeg dana u mjesecu, uz zatezne kamate u visini stope zateznih kamata, koja je promjenjiva, povećanu redovnu kamatu po dospijeću sukladno Odluci o kamatnim stopama Banke sve naknade, sve sukladno Ugovoru, kao i za sve eventualne pripadajuće troškove utvrđene u tom Ugovoru, za korist:</p>		
6.2	Zaprimljeno 17.04.2012. broj Z-1081/12-3		
	<p>Na temelju Sporazuma br. 24/12 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja, od 16.03.2012. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Bošku Jurišić iz Solina, Kralja Zvonimira 85, Broj: OV-1934/12 dana 22.03.2012. godine, zabilježuje se da je kao glavni uložak označena nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Metkoviću Stalna služba u Pločama, označen kao: k.o. Komin, z.k.ul. 1893, poduložak br. 15, etažno vlasništvo kat. čest. 4559/120 zemljište sa zgradom (p+2 u površini od 2625 m²) Trg kralja Tomislava 22-23 u Pločama, površine 875 m², povezano s vlasništvom za cijelo suvlasničkog udjela redni broj 15: 15. etaža 62/2625 1. poslovni prostor na I. katu zgrade, označen u tlocrtu I kata projekta etažiranja zgrade iz tč. 4. potvrde, svijetlo ljubičastom bojom i brojem 2, sastoji se od 3 (tri) ureda, čajne kuhinje i wc-a, ukupne neto površine 61,53 m², (glavni uložak).</p>		
6.3	Zaprimljeno 27.03.2017.g. pod brojem Z-4164/2017		PROMJENA HIPOTEKARNOG VJEROVNICA 13.04.2017.G., Z-4164/2017 na 6.1
	<p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 20. siječnja 2017. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Mladenu Ježek iz Zagreba, Šoštarićeva 10, Posl. broj: OV-288/17-2 dana 20. siječnja 2017. godine te punomoći Broj; U.B. 17/17 od 17.01.2017. godine i izvotka iz Trgovačkog registra i registra trgovačkih društava u Luxembourg od 13.01.2017. godine čiji se izvornici nalaze u ovisnoj zbirci isprava pod brojem Z-3432/17, a u skladu sa člankom 319. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12 i 152/14), upisuje se prijenos hipotekarne tražbine i promjena hipotekarnog vjerovnika na nekretninama upisanim u A, na mjestu u prvenstvenom redu uknjižbe založnog prava u iznosu od 952.000,00 EUR (slovima: devetsto pedeset dvije tisuće eura) dopuštene na temelju Sporazuma br. 24/12 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja, od 16.03.2012. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Bošku Jurišić iz Solina, Kralja Zvonimira 85, Broj: OV-1934/12 dana 22.03.2012. godine, u teretnom listu C, pod Rbr. 6.1., zaprimljeno 17.04.2012. godine, broj Z-1081/12-3, tako da umjesto za korist hipotekarnog vjerovnika "Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb, Jurišićeva 4, OIB 87939104217" treba upisati za korist:</p>		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 22

Katastarska općina: 336289, GRADIŠTE

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.4	Zaprimljeno 07.11.2017.g. pod brojem Z-14074/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o ustupu tražbine od 19. srpnja 2017. godine i potvrde od 29. rujna 2017. godine (datum ovjere) a u skladu sa člankom 319. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12 i 152/14), upisuje se prijenos hipotekarne tražbine i promjena hipotekarnog vjerovnika na nekretninama upisanim u A, na mjestu u prvenstvenom redu uknjižbe založnog prava u iznosu od 14.200.000,00 KN (slovima: četrnaest milijuna i dvjesto tisuća kuna) dopuštene na temelju Sporazuma br. 47/15 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama i pokretninama radi osiguranja od 02.06.2015. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Mladenu Ježek iz Zagreba, Šoštarićeva 10, Poslovni broj: OV-1515/15-2 dana 09.06.2015. godine, u teretnom listu C, pod Rbr. 9.1., zaprimljeno 15.06.2015. godine, broj Z-1675/15-4, tako da umjesto za korist hipotekarnog vjerovnika „APS Delta S.A. Luxembourg, 1 rue Jean Piret L-2350, OIB 45421012929“ treba upisati za korist: NEK-TRA D.O.O., OIB: 24285021697, NIKOLE TESLE 3., ZAGREB		PROMJENA HIPOTEKARNOG VJEROVNIKA 20.02.2018.G., Z-14074/2017 na 6.3
7.			
7.1	Zaprimljeno 15.06.2015. broj Z-1675/15-4 Na temelju Sporazuma br. 47/15 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama i pokretninama radi osiguranja od 02.06.2015. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Mladenu Ježek iz Zagreba, Šoštarićeva 10, Poslovni broj: OV-1515/15-2 dana 09.06.2015. godine, teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, označen kao sporedni uložak, radi osiguranja slijedećih tražbina predlagatelja osiguranja, iz Sporazuma reg. br. 47/15 po: Ugovoru o dugoročnom kreditu reg. br. 105-34/2015 (dalje: Ugovor) od dana 25.05.2015. (slovima: dvadesetpetog svibnja dvije tisuće i petnaeste) godine, te da temeljem istoga postoji novčana tražbina Banke prema Korisniku kredita i jamcima platcima u iznosu od kn. 1.075.310,72 (slovima: jedan milijun sedamdeset pet tisuća tristo deset kuna i sedamdeset dvije lipe), uz namjenu iz cit. Ugovora, s rokom i načinom korištenja sukladno Ugovoru, s rokom i načinom vraćanja sukcesivno, a najkasnije do 01. srpnja 2017. godine, a što je ujedno i datum dospijeca kredita, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 4,50% (slovima: četiri cijela i pedeset posto) godišnje, promjenjiva, a koje kamate se obračunavaju mjesečno do 30. lipnja 2015. godine, te dospijevaju na naplatu mjesečno svakog prvog dana u mjesecu počevši od 01. srpnja 2015. godine, pa do 01. srpnja 2017. godine, a što je ujedno i datum dospijeca osiguranje tražbine, uvećano za interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope, uvećano za eventualne zakonske zatezne kamate koje se obračunavaju mjesečno i u visini stope zakonskih zateznih kamata, koje su promjenjive, kao i za sve eventualne naknade i troškove i uz sve ostale uvjete utvrđene u istom Ugovoru, za korist:	1.075.310,72 KN	SPOREDNI ULOŽAK

ificirani ZK uložak
ZK uložka: 22

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 336289, GRADIŠTE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2239

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.2	<p>Zaprimljeno 27.03.2017.g. pod brojem Z-4164/2017</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 20. siječnja 2017. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Mladenu Ježek iz Zagreba, Šoštarićeva 10, Posl. broj: OV-288/17-2 dana 20. siječnja 2017. godine te punomoći Broj; U.B. 17/17 od 17.01.2017. godine i izvotka iz Trgovačkog registra i registra trgovačkih društava u Luxembourg od 13.01.2017. godine čiji se izvornici nalaze u ovisnoj zbirici isprava pod brojem Z-3432/17, a u skladu sa člankom 319. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12 i 152/14), upisuje se prijenos hipotekarne tražbine i promjena hipotekarnog vjerovnika na nekretninama upisanim u A, na mjestu u prvenstvenom redu uknjižbe založnog prava u iznosu od 1.075.310,72 KN (slovima: jedan milijun sedamdeset pet tisuća tristo deset kuna i sedamdeset dvije lipe), dopuštene na temelju Sporazuma br. 47/15 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama i pokretninama radi osiguranja od 02.06.2015. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Mladenu Ježek iz Zagreba, Šoštarićeva 10, Poslovni broj: OV-1515/15-2 dana 09.06.2015. godine, u teretnom listu C, pod Rbr. 7.1., zaprimljeno 15.06.2015. godine, broj Z-1675/15-4, tako da umjesto za korist hipotekarnog vjerovnika „Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb, Jurišićeva 4, OIB 87939104217“ treba upisati za korist:</p>		<p>PROMJENA HIPOTEKARNOG VJEROVNIKA 13.04.2017.G., Z-4164/17 na 7.1</p>
7.3	<p>Zaprimljeno 07.11.2017.g. pod brojem Z-14074/2017</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o ustupu tražbine od 19. srpnja 2017. godine i potvrde od 29. rujna 2017. godine (datum ovjere) a u skladu sa člankom 319. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12 i 152/14), upisuje se prijenos hipotekarne tražbine i promjena hipotekarnog vjerovnika na nekretninama upisanim u A, na mjestu u prvenstvenom redu uknjižbe založnog prava u iznosu od 952.000,00 EUR (slovima: devetsto pedeset dvije tisuće eura) dopuštene na temelju Sporazuma br. 24/12 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja, od 16.03.2012. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Bošku Jurišić iz Solina, Kralja Zvonimira 85, Broj: OV-1934/12 dana 22.03.2012. godine, u teretnom listu C, pod Rbr. 6.1., zaprimljeno 17.04.2012. godine, broj Z-1081/12-3, tako da umjesto za korist hipotekarnog vjerovnika „APS Delta S.A. Luxembourg, 1 rue Jean Piret L-2350, OIB 45421012929“ treba upisati za korist:</p> <p>NEK-TRA D.O.O., OIB: 24285021697, NIKOLE TESLE 3., ZAGREB</p>		<p>PROMJENA HIPOTEKARNOG VJEROVNIKA 20.02.2018.G. Z-14074/2017 na 7.2</p>
8.			

Primjedba
PROMJENA HIPOTEKARNOG VJEROVNIKA 13.04.2017.G., Z-4074/2017 na 6.3

SPOREDNI ULOŽAK

Katastarska općina: 336289, GRADIŠTE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 21C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 15.06.2015. broj Z-1675/15-4	5.182.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
	<p>Na temelju Sporazuma br. 47/15 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama i pokretninama radi osiguranja od 02.06.2015. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Mladenu Ježek iz Zagreba, Šoštarićeva 10, Poslovni broj: OV-1515/15-2 dana 09.06.2015. godine, teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, označen kao sporedni uložak, radi osiguranja slijedećih tražbina predlagatelja osiguranja, iz Sporazuma reg. br. 47/15 po:</p> <p>Dodatku III Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 219-11/2010 od dana 26.05.2015. (slovima: dvadesetšestog svibnja dvije tisuće i petnaeste) godine kojim je Banka Korisniku kredita odobrila iznos od 5.182.000,00 EUR (slovima: pet milijuna sto osamdeset dvije tisuće eura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za EUR HNB-a na dan korištenja, uz namjenu sukladno Ugovoru, uz redovnu kamatu, naknadu, rok korištenja, početkom i sa rokom i načinom vraćanja, uz ustupanje Banci instrumenata osiguranja i sve ostale uvjete iz cit. Ugovora (dalje u tekstu: Ugovor). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su zaključeni i na snazi I Dodatak i II Dodatak cit. Ugovoru kojima su mijenjani neki od komercijalnih uvjeta iz Ugovora. Stranke su suglasne da po cit. Ugovoru, I Dodatku, II Dodatku i III Dodatkom Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 219-11/2010 postoji novčana tražbina Banke prema Korisniku kredita i jancima platcima u iznosu od 5.182.000,00 EUR (slovima: pet milijuna sto osamdeset dvije tisuće eura) u kunskoj protuvrijednosti, s rokom i načinom vraćanja sukcesivno, najkasnije do 01. srpnja 2017. godine, sukladno cit. Dodatku, uz redovnu kamatnu stopu 4,50% (slovima: četiri cijela pedeset posto) godišnje, promjenjivo, sve sukladno cit. Dodatku, uvećano za eventualne zakonske zatezne kamate koje se obračunavaju mjesečno i u visini stope zakonskih zateznih kamata, koje su promjenjive, kao i za sve eventualne naknade i troškove i uz sve ostale uvjete utvrđene u citiranom Ugovoru, I Dodatku, II Dodatku i III Dodatku istom, za korist:</p>		
8.2	Zaprimljeno 27.03.2017.g. pod brojem Z-4164/2017		PROMJENA HIPOTEKARNO VJEROVNICA 13.04.2017., Z- 4164/2017 na 8.1
	<p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 20. siječnja 2017. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Mladenu Ježek iz Zagreba, Šoštarićeva 10, Posl. broj: OV-288/17-2 dana 20. siječnja 2017. godine te punomoći Broj: U.B. 17/17 od 17.01.2017. godine i izvotka iz Trgovačkog registra i registra trgovačkih društava u Luxembourg od 13.01.2017. godine čiji se izvornici nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod brojem Z-3432/17, a u skladu sa člankom 319. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12 i), upisuje se prijenos hipotekarne 152/14 tražbine i promjena hipotekarnog vjerovnika na nekretninama upisanim u A, na mjestu u prvenstvenom redu uknjižbe založnog prava u iznosu od 5.182.000,00 EUR (slovima: pet milijuna sto osamdeset dvije tisuće eura) dopuštene na temelju Sporazuma br. 47/15 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama i pokretninama radi osiguranja od 02.06.2015. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Mladenu Ježek iz Zagreba, Šoštarićeva 10, Poslovni broj: OV-1515/15-2 dana 09.06.2015. godine, u teretnom listu C, pod Rbr. 8.1., zaprimljeno 15.06.2015. godine, broj Z-1675/15-4, tako da umjesto za korist hipotekarnog vjerovnika „Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb, Jurišićeva 4, OIB 87939104217“ treba upisati za korist:</p>		

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2239

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 336289, GRADIŠTE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2239

C

Teretovnica

Primjedba	Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
SPOREDNI ULOŽAK	8.3	Zaprimljeno 07.11.2017.g. pod brojem Z-14074/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o ustupu tražbine od 19. srpnja 2017. godine i potvrde od 29. rujna 2017. godine (datum ovjere) a u skladu sa člankom 319. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12 i 152/14), upisuje se prijenos hipotekame tražbine i promjena hipotekarnog vjerovnika na nekretninama upisanim u A, na mjestu u prvenstvenom redu uknjižbe založnog prava u iznosu od 952.000,00 EUR (slovima: devetsto pedeset dvije tisuće eura) dopuštene na temelju Sporazuma br. 24/12 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama radi osiguranja, od 16.03.2012. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Bošku Jurišić iz Solina, Kralja Zvonimira 85, Broj: OV-1934/12 dana 22.03.2012. godine, u teretnom listu C, pod Rbr. 6.1., zaprimljeno 17.04.2012. godine, broj Z-1081/12-3, tako da umjesto za korist hipotekarnog vjerovnika „APS Delta S.A. Luxembourg, 1 rue Jean Piret L-2350, OIB 45421012929“ treba upisati za korist: NEK-TRA D.O.O., OIB: 24285021697, NIKOLE TESLE 3., ZAGREB		PROMJENA HIPOTEKARNOG VJEROVNIKA 20.02.2018.G, Z-14074/2017 na 8.2
	9.			
PROMJENA HIPOTEKARNOG VJEROVNIKA 13.04.2017., Z-4164/2017 na 8.1	9.1	Zaprimljeno 15.06.2015. broj Z-1675/15-4 Na temelju Sporazuma br. 47/15 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama i pokretninama radi osiguranja od 02.06.2015. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Mladenu Ježek iz Zagreba, Šošarićeva 10, Poslovni broj: OV-1515/15-2 dana 09.06.2015. godine, teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, označen kao sporedni uložak, radi osiguranja slijedećih tražbina predlagatelja osiguranja, iz Sporazuma reg. br. 47/15 po: Dodatku IV Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 77/2007-PZ od dana 26.05.2015. (slovima: dvadesetšestog svibnja dvije tisuće i petnaeste) godine kojim je Banka Korisniku kredita odobrila iznos od 14.200.000,00 kn (slovima: četrnaest milijuna i dvjesto tisuća kuna), uz namjenu sukladno Ugovoru, uz redovnu kamatnu, naknadu, rok korištenja, početkom i sa rokom i načinom vraćanja uz ustupanje Banci instrumenata osiguranja i sve ostale uvjete iz cit. Ugovora (dalje u tekstu: Ugovor). Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su zaključeni i na snazi I Dodatak, II Dodatak i Dodatak III cit. Ugovoru kojima su mijenjani neki od komercijalnih uvjeta iz Ugovora. Stranke su suglasne da po cit. Ugovoru, I Dodatku, II Dodatku, III Dodatkom i IV Dodatkom Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 77/2007-PZ postoji novčana tražbina Banke prema Protivniku osiguranja I kao Korisniku kredita i jamcima platcima u iznosu od 14.200.000,00 kn (slovima: četrnaest milijuna i dvjesto tisuća kuna), s rokom i načinom vraćanja za dio nedospjele glavnice u iznosu od kn. 3.715.744,11 (slovima: tri milijuna sedamsto petnaest tisuća sedamsto četrdeset četiri kune i jedanaest lipa) otplaćuje se u kunama sukcesivno, najkasnije do 01. srpnja 2017. godine, a za dio nedospjele glavnice u iznosu od kn 8.760.525,90 (slovima: osam milijuna sedamsto šezdeset tisuća petsto dvadeset pet kuna i devedeset lipa), nakon isteka početka koji traje do 30. lipnja 2016. godine, vraća se u 96 (devedeset šest) uzastopnih mjesečnih anuiteta u kojima se sadržani glavnica i kamata, koji dospijevaju na naplatu svakoga 30. (tridesetog) dana u mjesecu. Prvi anuitet dospijeva na naplatu 30. srpnja 2016. g. dok posljednji anuitet dospijeva na naplatu 30. lipnja 2024. godine sve sukladno cit. Dodatku, uz redovnu kamatnu stopu 4,50% (slovima: četiri cijela pedeset posto) godišnje, promjenjivo i uz način plaćanja kamata određenom IV Dodatkom za svaki od obaju dijelova glavnice promjenjivo, sve sukladno cit. Dodatku, uvećano za eventualne zakonske zatezne kamate koje se obračunavaju mjesečno i u visini stope zakonskih zateznih kamata, koje su promjenjive, kao i za sve eventualne naknade i troškove i uz sve ostale uvjete utvrđene u citiranom Ugovoru, I Dodatku, II Dodatku, III Dodatku i IV Dodatku istom, za korist:	14.200.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK

Katastarska općina: 336289, GRADIŠTE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.2	Zaprimljeno 27.03.2017.g. pod brojem Z-4164/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 20. siječnja 2017. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Mladenu Ježek iz Zagreba, Šoštarićeva 10, Posl. broj: OV-288/17-2 dana 20. siječnja 2017. godine te punomoći Broj; U.B. 17/17 od 17.01.2017. godine i izvotka iz Trgovačkog registra i registra trgovačkih društava u Luxembourg od 13.01.2017. godine čiji se izvornici nalaze u ovisnoj zbirci isprava pod brojem Z-3432/17, a u skladu sa člankom 319. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12 i 152/14), upisuje se prijenos hipotekarne tražbine i promjena hipotekarnog vjerovnika na nekretninama upisanim u A, na mjestu u prvenstvenom redu uknjižbe založnog prava u iznosu od 14.200.000,00 KN (slovima: četmaest milijuna i dvjesto tisuća kuna), dopuštene na temelju Sporazuma br. 47/15 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama i pokretninama radi osiguranja od 02.06.2015. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Mladenu Ježek iz Zagreba, Šoštarićeva 10, Poslovni broj: OV-1515/15-2 dana 09.06.2015. godine, u teretnom listu C, pod Rbr. 9.1., zaprimljeno 15.06.2015. godine, broj Z-1675/15-4, tako da umjesto za korist hipotekarnog vjerovnika „Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb, Jurišićeva 4, OIB 87939104217“ treba upisati za korist:		PROMJENA HIPOTEKARNOG VJEROVNKA 13.04.2017.G., POI 4164/2017 na 9.1
9.3	Zaprimljeno 07.11.2017.g. pod brojem Z-14074/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o ustupu tražbine od 19. srpnja 2017. godine i potvrde od 29. rujna 2017. godine (datum ovjere) a u skladu sa člankom 319. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12 i), upisuje se prijenos hipotekarne tražbine i promjena hipotekarnog 152/14 vjerovnika na nekretninama upisanim u A, na mjestu u prvenstvenom redu uknjižbe založnog prava u iznosu od 5.182.00,00 EUR (slovima: pet milijuna sto osamdeset dvije tisuće eura) dopuštene na temelju Sporazuma br. 47/15 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama i pokretninama radi osiguranja od 02.06.2015. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Mladenu Ježek iz Zagreba, Šoštarićeva 10, Poslovni broj: OV-1515/15-2 dana 09.06.2015. godine, u teretnom listu C, pod Rbr. 8.1., zaprimljeno 15.06.2015. godine, broj Z-1675/15-4, tako da umjesto za korist hipotekarnog vjerovnika „APS Delta S.A. Luxembourg, 1 rue Jean Piret L-2350, OIB 45421012929“ treba upisati za korist: NEK-TRA D.O.O., OIB: 24285021697, NIKOLE TESLE 3., ZAGREB		PROMJENA HIPOTEKARNO VJEROVNKA 20.02.2018.G, Z-14074/2018 na 9.2
10.			
10.1	Zaprimljeno 15.06.2015. broj Z-1675/15-4 Na temelju Sporazuma br. 47/15 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama i pokretninama radi osiguranja od 02.06.2015. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Mladenu Ježek iz Zagreba, Šoštarićeva 10, Poslovni broj: OV-1515/15-2 dana 09.06.2015. godine, zabilježuje se da je z.k.ul. 5236 poduložak 1 k.o. Rijeka, kod Općinskog suda u Rijeci označen kao glavni uložak.		
11.			
11.1	Zaprimljeno 13.03.2017.g. pod brojem Z-3427/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine uknjižbom založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja od 02.03.2017. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Željki Maroslavac, Zagreb, Avenija Dubrovnik 12, Posl. broj: OV-6475/17 dana 08.03.2017. godine, teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, radi osiguranja plaćanja novčane tražbine iznosa od 784.594,14 kn (slovima: sedamsto osamdeset četiri tisuće petsto devedeset četiri kune četmaest lipa) uvećano za kamatu od dospjeća do isplate te troškove postupka, za korist: M SAN NEKRETNINE D.O.O., OIB: 35946743431, ZAGREB, BUZINSKI PRILAZ 10	784.594,14 KN	

erificirani ZK ulo
j ZK uloška: 22

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 336289, GRADIŠTE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uloška: 2239

C

Teretovnica

Primjedba	Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
PROMJENA HIPOTEKARNOG VJEROVNICA 13.04.2017.G., POI 4164/2017 na 9.1	12.			
	12.1	Zaprimljeno 07.11.2019.g. pod brojem Z-8619/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju rješenja Općinskog suda u Vinkovcima, Stalna služba u Županji, broj: 14 Ovr-1 154/2019-2 od 06. studenog 2019., teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 11.368.850,63 kn, te zakonskih zateznih kamata na taj iznos počevši od 12.9.2019.g. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za tri postotna poena, te troškova ovog postupka u iznosu od 75.000,00 kn, prema odredbi čl. 14 u svezi sa čl. 290 Ovršnog zakona, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 18683136487	11.368.850,63 KN	
	12.2	Zaprimljeno 07.11.2019.g. pod brojem Z-8619/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE, Zabilježuje se ovršivost ove tražbine.		na 12.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.04.2020.

PROMJENA
HIPOTEKARNO
VJEROVNICA
20.02.2018.G, Z-
14074/2018
na 9.2



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ŽUPANJA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.04.2020. 00:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GRADIŠTE (Mbr. 336289)

Posjedovni list: 2390

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TRAST NEKRETNINE D.D., ZAGREB, PRISAVLJE 2 (VLASNIK)	93225891495

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjet
		3454/4	AMBARINE	5592	15		
			POSLOVNA GRAĐEVINA	696			
			DVORIŠTE	4896			
Ukupna površina katastarskih čestica				5592			

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

KOPIJA

OIB

93225891495

Izborni vrijednosti	Primjedbe

FOTODOKUMENTCIJA IZ 2017.G.

popisnom listu.



Gradište, Poslovna zona „Ambarine“

Predmetna parcela



Predmetna parcela



CENZUR

oslovna zona

parcela

parcela