KB STUDIO, obrt za usluge
vl. Krešimir Bačun
Primorska 24
10 000 Zagreb

KB STUDIO

PROCJEMBENI ELABORAT

utvrđivanje tržišne vrijednosti



NEKRETNINA: 13 STANOVA i 6 POSLOVNIH PROSTORA

LOKACIJA: Pogled 84, 85, 86 i 87; Marčelji

NARUČITELJ: H-ABDUCO d.o.o., Radnička cesta 41, Zagreb

IZRADIO: Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

rujan, 2021. godine

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Bačun
Krešimir Bačun
dipl. ing. grad.
Trg Senjskih uskoka 8
Zagreb

S A D R Ž A J:

A. SAŽETAK

B. OPĆI DIO

B.1. RJEŠENJE
B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE
B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

C. TEHNIČKI DIO

C.1. ZADATAK
C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA
C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE

C.2. REZULTAT OČEVIDA
C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA
C.2.2.STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
C.2.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA
C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI

C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

C.7. ZAKLJUČAK

D. PRILOZI

A. SAŽETAK

VRSTA: 13 STANOVA i 6 POSLOVNIH PROSTORA

LOKACIJA: Pogled 84, 85, 86 i 87; Marčelji

SUD: Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL: Rijeka
ZK. ULOŽAK: 3448, 3272, 3445, 3447
ZK. PODULOŽAK: 1, 2, 3 i 7 (zk.ul. 3448); 1, 2, 3 i 7 (zk.ul. 3272); 1, 2, 4, 5 i 6 (zk.ul. 3445); 1-6 (zk.ul. 3447)
ZK.Č. BR. 779/2, 779/3, 779/4, 779/5
ZK. OPĆINA Marčelji

K.Č. BR.: 779/2, 779/3, 779/4, 779/5
K. OPĆINA: Marčelji

DAN KAKVOĆE: 28. rujan 2021.
DAN VREDNOVANJA: 30. rujan 2021.

POVRŠINA NEKRETNINE: 1.110,20 m²
POVRŠINA ZEMLJE: 3.275,30 m² površina pripadajućeg dijela zemljišta
VRIJEDNOST: **1.375.326 €** ili **10.310.000 kn**

SVRHA PROCJENJIVANJA: izračun tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe Naručitelja

Napomene:

- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmentne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji
- prema zahtjevu Naručitelja, za pojedine nekretnine izvršen je isključivo samo vanjski ogled nekretnine. Pretpostavljen je srednji nivo uređenja, te ugrađenih materijala i opreme. Srednji nivo uređenja, podrazumijeva trošak izgradnje sukladno Podatku o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20).
  Nakon što se obavi detaljan ogled nekretnine (ogled interijera i eksterijera predmetne kuće), odnosno utvrdi kakvoća predmetne nekretnine, moguća su odstupanja u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine utvrđene u ovom Elaboratu.

B. OPĆI DIO

B.1. RJEŠENJE

REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-558/18-4
Velika Gorica, 7. studenoga 2018.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Krešimira Bačuna, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. studenoga 2018.

r i j e š i o j e

Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., OIB: 97104068186, iz Zagreba, Trg Senjskih uskoka 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrdu o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1358/13 od 7. studenoga 2014. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima bi bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Predsjednik suda

Krešimir Boić

O tome obavijest:
1. Krešimir Bačun
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 963/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)

- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m^3) građevine u Republici hrvatskoj (NN
- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)

- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- EuropeanValuationStandards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim cijenama nekretnina)

B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.
U Elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
Naknada za izradu ovog Elaborata ne ovisi o zaključku o procjenjenoj vrijednost.
Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju Elaborata), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog Elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



C. TEHNIČKI DIO

C.1. ZADATAK

C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA

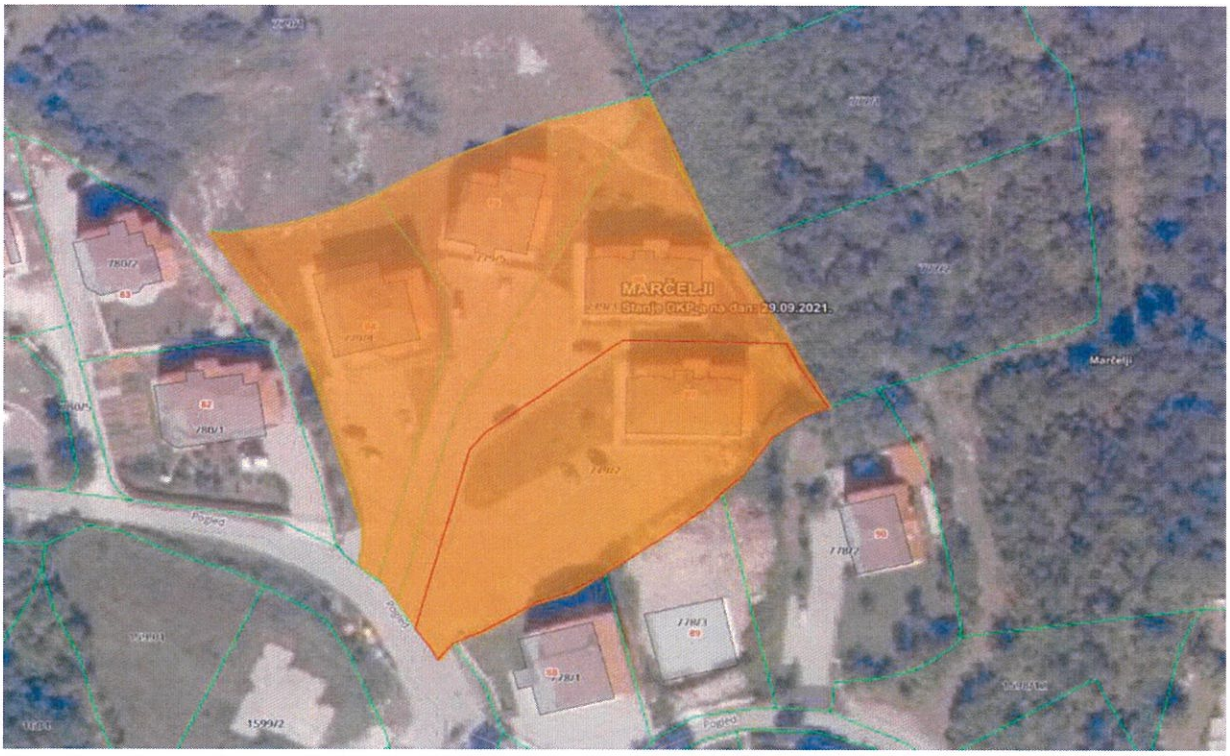
Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti predmetne nekretnine. Opis, identifikacija, kao i mjesto i namjena navedeni su u niže priloženom opisu:

VRSTA:	13 STANOVA i 6 POSLOVNIH PROSTORA
LOKACIJA:	Pogled 84, 85, 86 i 87; Marčelji
SUD:	Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL:	Rijeka
ZK. ULOŽAK:	3448, 3272, 3445, 3447
ZK. PODULOŽAK:	1, 2, 3 i 7 (zk.ul. 3448); 1, 2, 3 i 7 (zk.ul. 3272); 1, 2, 4, 5 i 6 (zk.ul. 3445); 1-6 (zk.ul. 3447)
ZK.Č. BR.	779/2, 779/3, 779/4, 779/5
ZK. OPĆINA	Marčelji
K.Č. BR.:	779/2, 779/3, 779/4, 779/5
K. OPĆINA:	Marčelji
DAN KAKVOĆE:	28. rujan 2021.
DAN VREDNOVANJA:	30. rujan 2021.
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA ZK.:	4.647 m²
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KAT.:	4.647 m²
VLASNIK:	prema izvatku iz zemljišne knjige
TERET I ZABILJEŽBA:	ima, sukladno upisu u izvadak iz zemljišne knjige
SVRHA PROCJENJIVANJA:	izračun tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe Naručitelja

C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE



izvor: https://maps.google.com/, tip prikaza: karta



izvor: https://oss.uredjenazemlja.hr

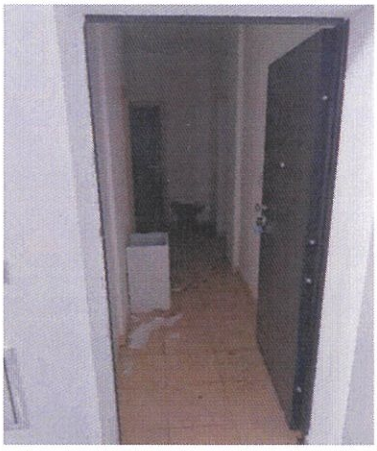
C.2. REZULTAT OČEVIDA

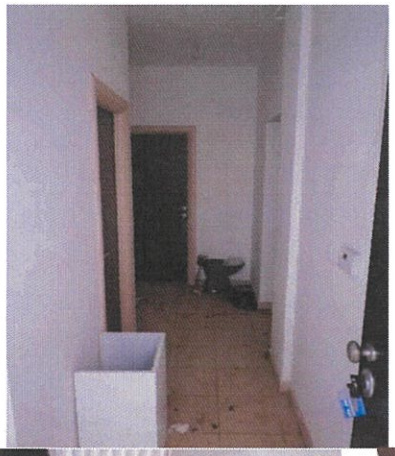
C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA

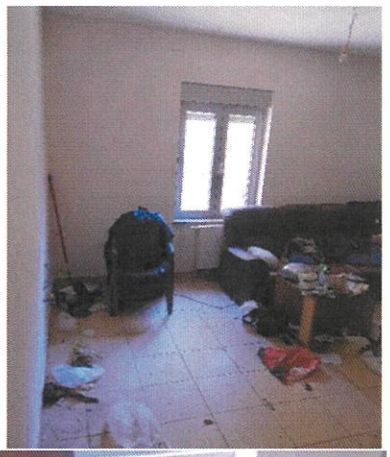
STAMBENA ZGRADA NA K.Č. 779/2, K.O. MARČELJI



POSLOVNI PROSTOR BR. 1 (E-1) - Prostor u prizemlju lijevo



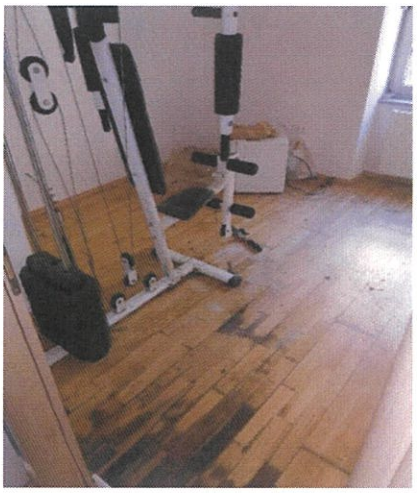




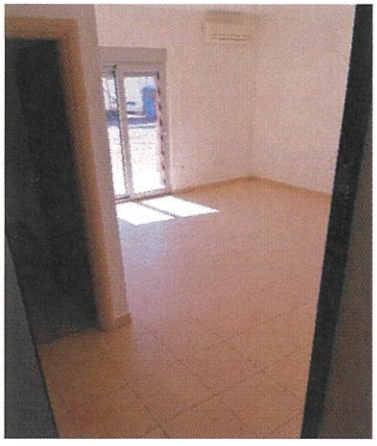


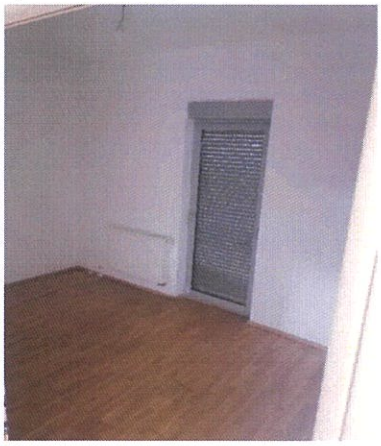




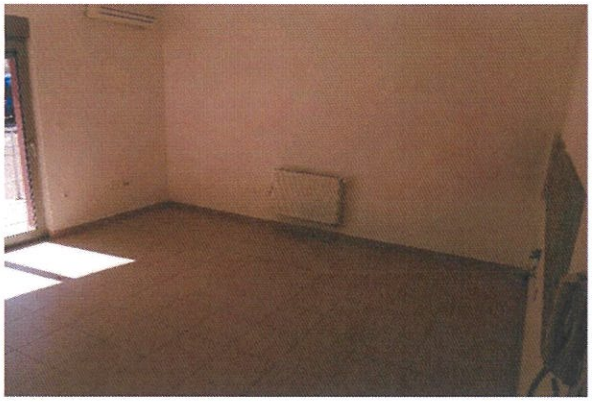


POSLOVNI PROSTOR BR. 2 (E-2) - Prostor u prizemlju ravno









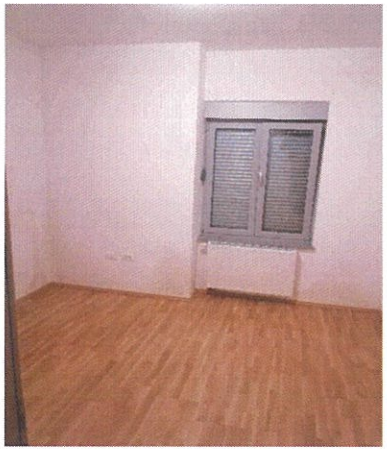


STAMBENA ZGRADA NA K.Č. 779/3, K.O. MARČELJI



POSLOVNI PROSTOR BR. 1 (E-1) - Prostor u prizemlju lijevo



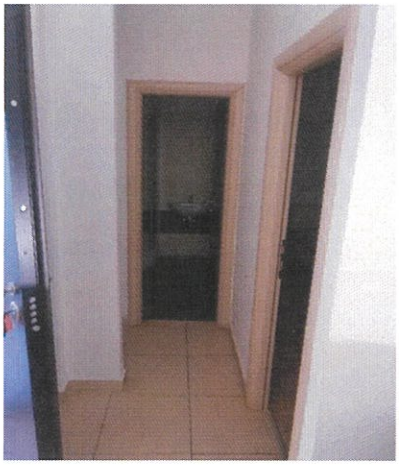
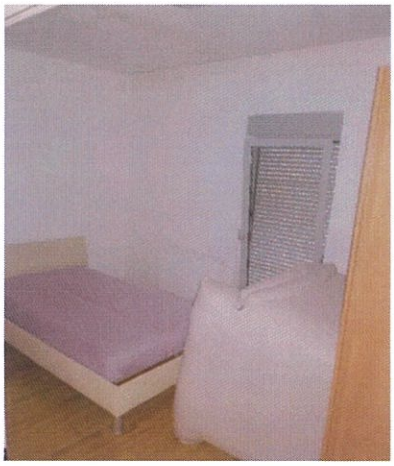


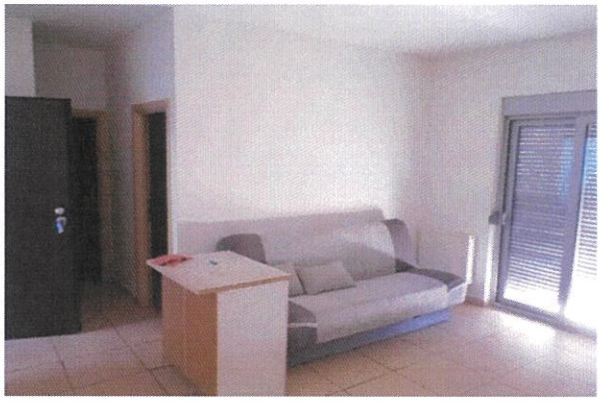
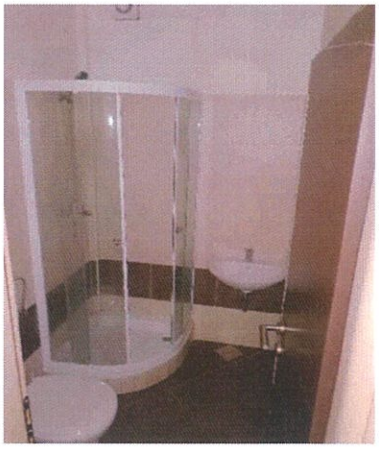
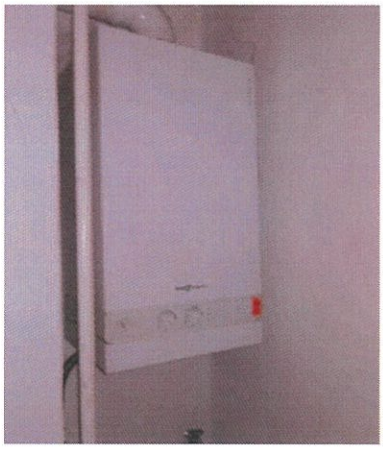
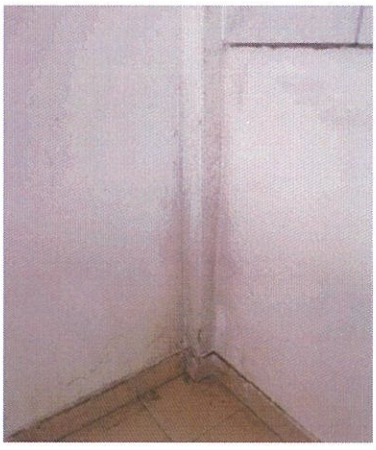




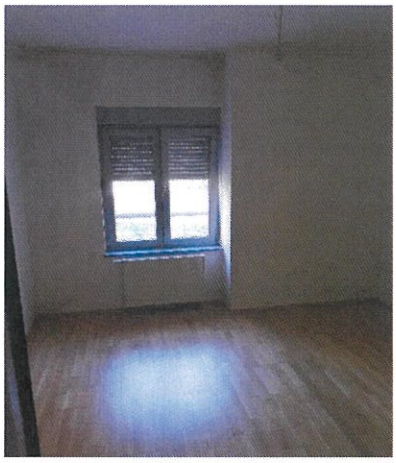
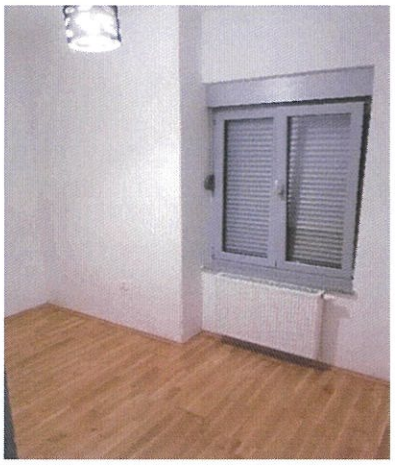


POSLOVNI PROSTOR BR. 2 (E-2) - Prostor u prizemlju ravno

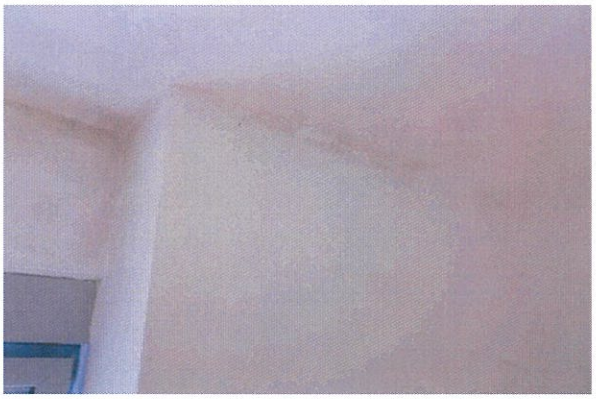




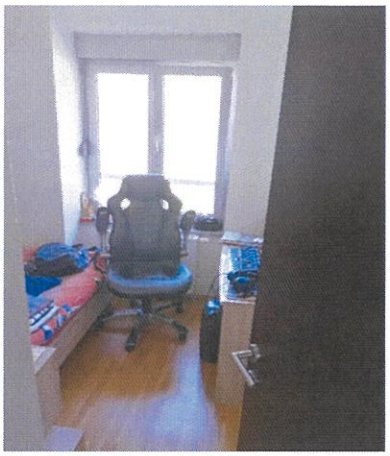
POSLOVNI PROSTOR BR. 3 (E-3) - Prostor u prizemlju desno

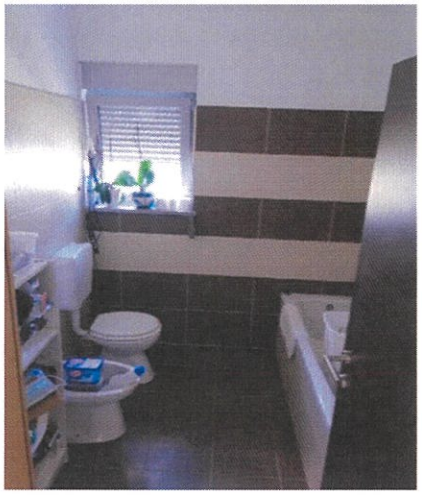








STAN BR. 4 (E-7) - Stambeni prostor u potkrovlju desno

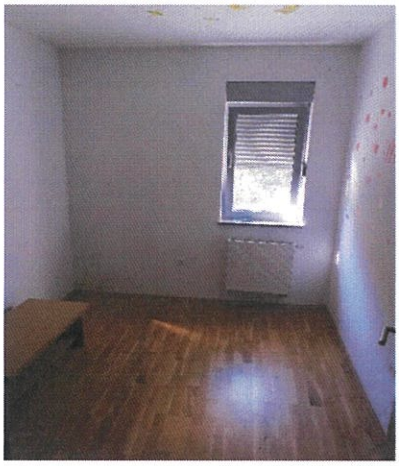
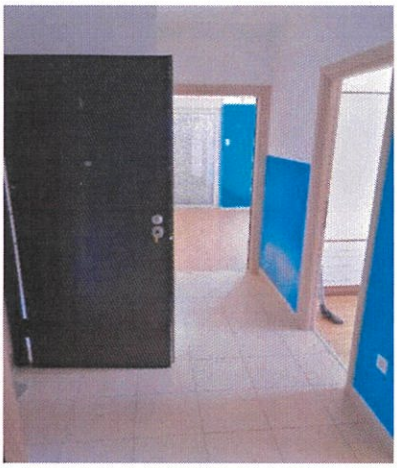
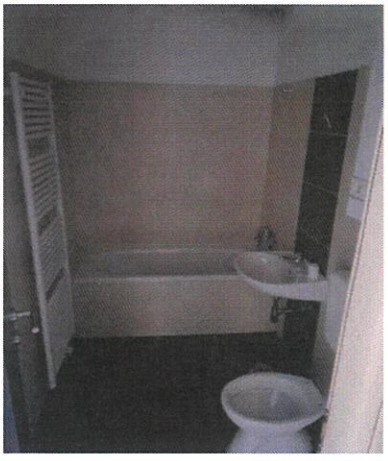



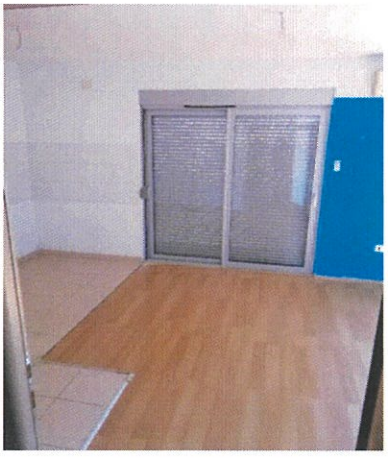



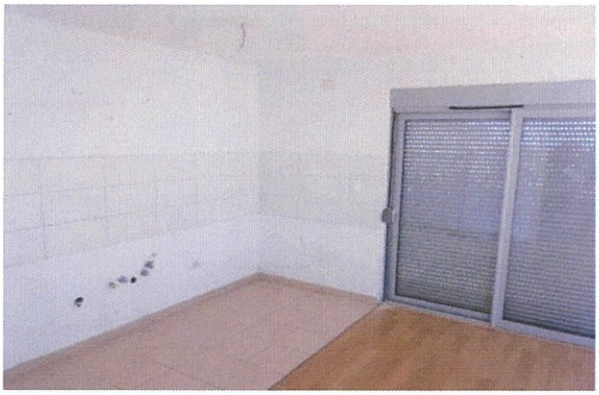
STAMBENA ZGRADA NA K.Č. 779/4, K.O. MARČELJI



STAN BR. 1 (E-1) - Stambeni prostor u prizemlju

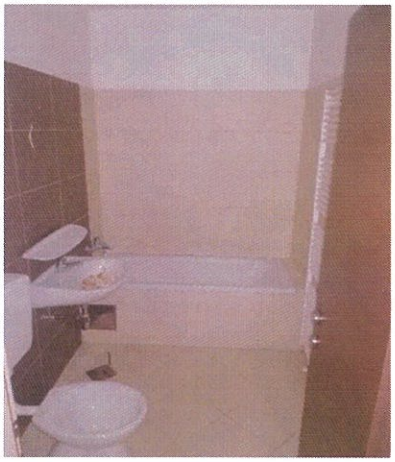
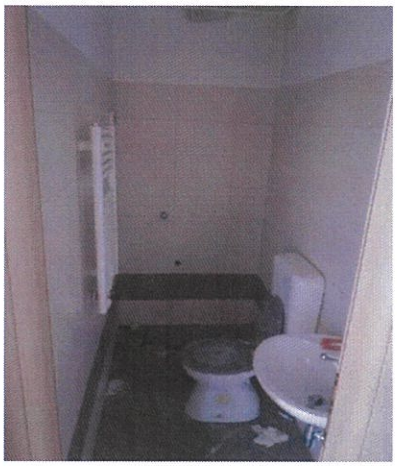







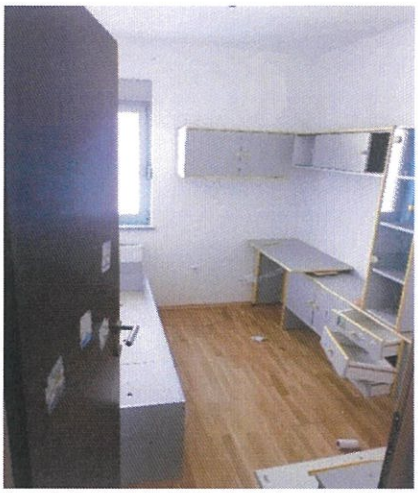





STAN BR. 2 (E-2) - Stambeni prostor u prizemlju

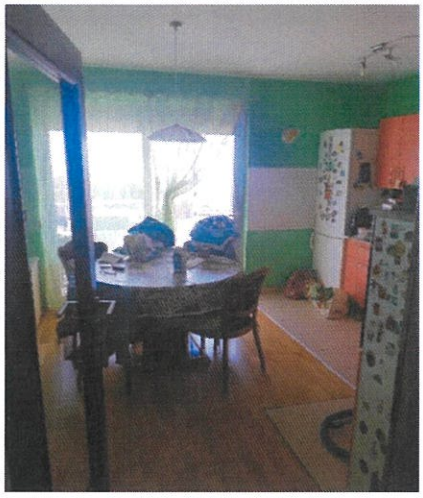








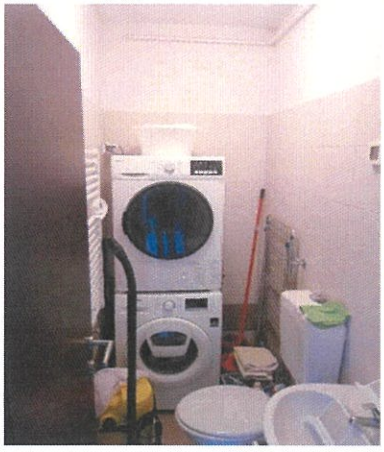


STAN BR. 4 (E-4) - Stambeni prostor na 1. katu



STAN BR. 6 (E-6) - Stambeni prostor na 2. katu lijevo

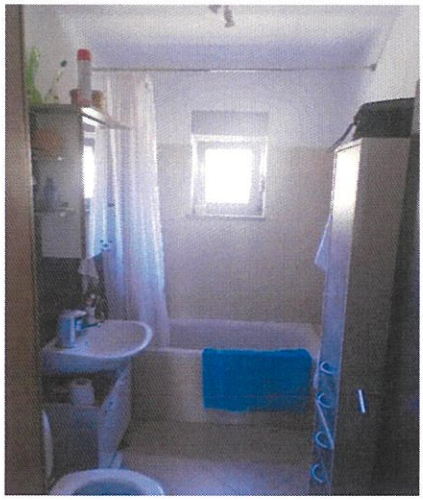


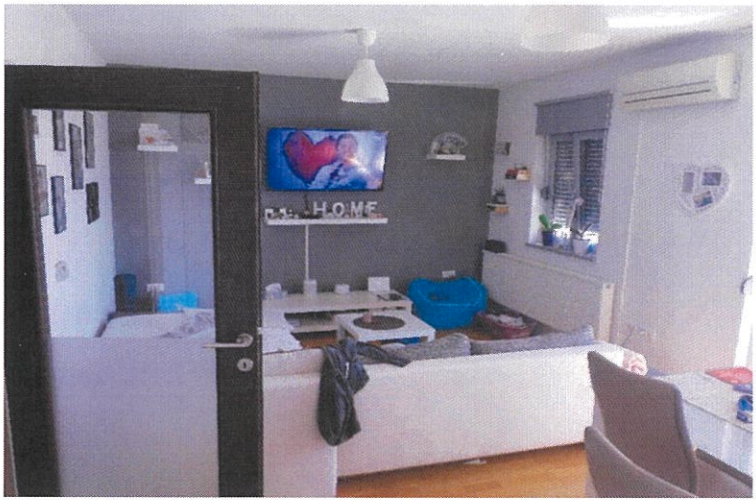










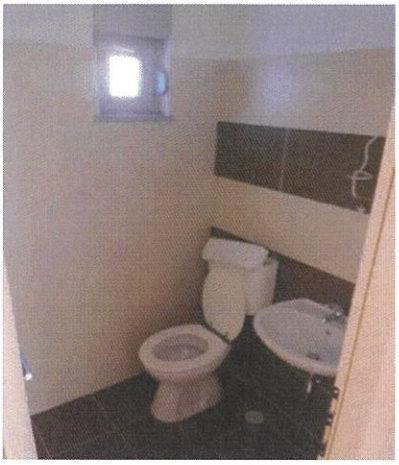
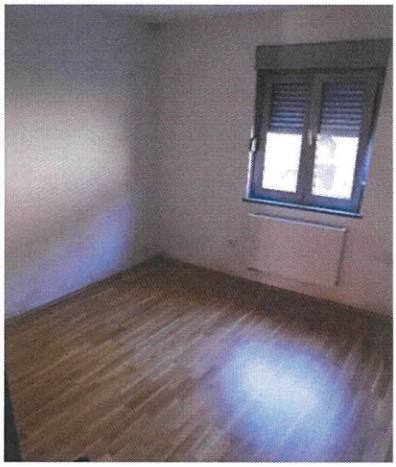
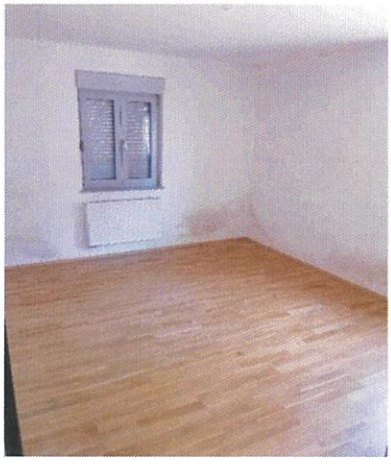


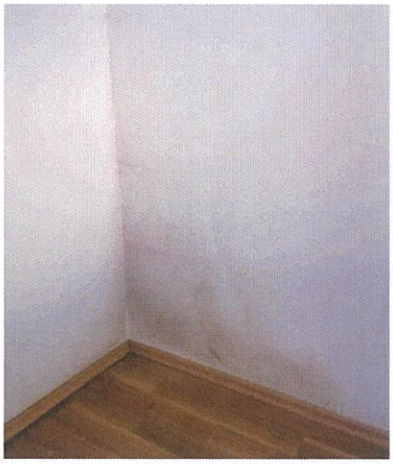
STAMBENA ZGRADA NA K.Č. 779/5, K.O. MARČELJI



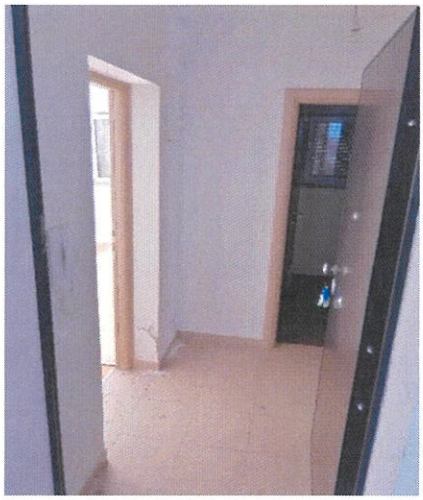
STAN BR. 2 (E-2) - Stambeni prostor u prizemlju desno



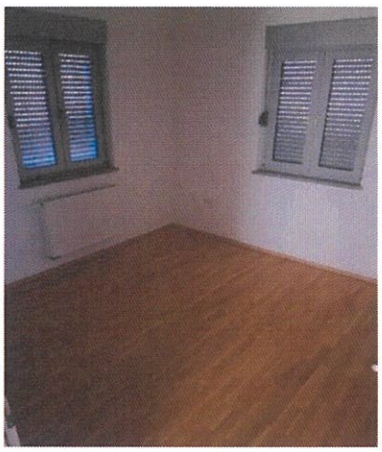
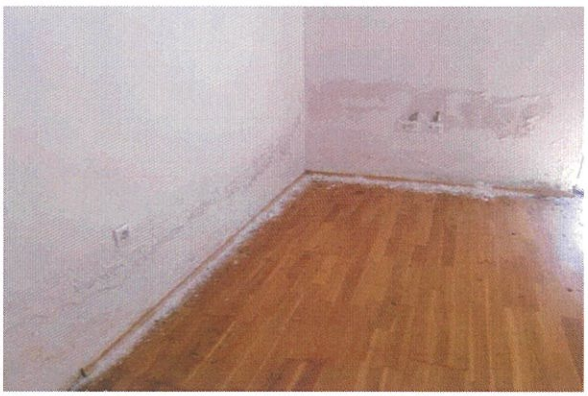







STAN BR. 5 (E-5) - Stambeni prostor na 2. katu desno






C.2.2.STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetne nekretnine u naravi predstavlja 13 stanova i 6 poslovnih prostora u 4 stambeno poslovne zgrade. Poslovni prostori se nalaze isključivo u prizemlju, dok se stanovi nalaze na svim etažama. Ukupna korisna vrijednost poslovnih prostora prema izvatku iz zemljišne knjige iznosi 303,31 m^2, dok ukupna korisna vrijednost površina stanova prema izvatku iz zemljišne knjige iznosi 867,48 m^2.
Prilikom ogleda nekretnina nije omogućen ulazak u sve nekretnine. Pretpostavlja se srednji nivo uređenja nekretnina u koje nije omogućen ulazak.

- pristupna prometnica je asfaltirana ulica
- na udaljenosti od 5,0 km nalaze se javni i društveni sadržaji
- zatečeno stanje: nekretnine se dijelom koriste, a dijelom nisu u funkciji (nekretnine koje nisu u funkciji su u lošem tehničkom stanju)
- položajna obilježja: prosječna lokacija
- podaci o energetskim karakteristikama predmetne nekretnine nisu poznati

OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

- okolne nekretnine su pretežno stambeno poslovne građevine slične ili jednake katnosti te namjene
- građevine, u kojoj se nalaze predmetne nekretnine imaju neposredan pristup na javno prometnu površinu sa svoje jugozapadne strane
- prometna povezanost s ostalim dijelovima Rijeke je dobra, zbog blizine važnijih prometnica
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjim s obzirom na odvijanje kolnog i zračnog prometa (nije izvršeno mjerenje onečišćenja zraka prilikom ogleda nekretnine)
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje (nije izvršeno mjerenje buke prilikom ogleda nekretnine)

DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

- alternativna uporaba: nema i/ili mala
- utrživost: dobra (3-6 mjeseci)
- HABU (high and best use): stambena namjena
- pretpostavlja se da je zgrada u kojoj se nalaze predmetne nekretnine postojeća zgrada, sukladno čl. 3., st. 23., Zakona o gradnji.

C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Temelji:	masivni
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska s ispunom od opeke
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovna konstrukcija:	armiranobetonska
Pročelje:	ožbukano i obojano
Pregrade:	zidane
Obrada zidova:	ožbukano i obojano, keramičke pločice
Podne obloge:	parket, keramičke pločice
Stropovi:	ožbukano i obojano
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	PVC profili s IZO ostakljenjem
Izvedene instalacije:	električna energija, vodovod, odvodnja
Grijanje:	lokalno putem električne energije
Godina izgradnje:	2005. (pretpostavka)
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat/Katnost:	prizemlje + 1. kat + potkrovlje
Dizalo:	ne
Okoliš:	uređen
Parkirno mjesto:	na slobodnom dijelu parcele
Pripadci:	-
Opći dojam:	sukladno starosti i namjeni (nekretnine koje se koriste su u dobom tehničkom i tehnološkom stanju, dok nekretnine koje se ne koriste imaju oštećenja vlagom)
Razno:	kako nismo izvršili detaljan ogled svih nekretnina, opis interijera za nekretnine u koje nije omogućen ulazak je nepoznat. Pretpostavljamo srednji nivo uređenja i kvalitete ugrađenih materijala. U slučaju da se omogući detaljan ogled nekretnine te da se utvrdi stvarno stanje kakvoće predmetne nekretnine, moguća su znatna odstupanja u procjenjenoj vrijednosti.

C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun korisne vrijednosti površina primjenjuje se prilog1., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

Površina predmetne nekretnine preuzeta je iz dostavljenih Izvadaka iz zemljišne knjige.

broj ZK uloška: 3272; k.č. 779/2, k.o. Marčelji

1. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
prizemlje			
poslovni prostor br. 1	54,45	1,00	54,45
ukupno	54,45		54,45

2. Suvlasnički dio: 9/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
prizemlje			
poslovni prostor br. 2	39,47	1,00	39,47
ukupno	39,47		39,47

3. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
prizemlje			
poslovni prostor br. 3	54,45	1,00	54,45
ukupno	54,45		54,45

7. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
potkrovlje			
stan br. 4	54,45	1,00	54,45
spremište br. 7 u podrumu	3,31	0,50	1,66
ukupno	57,76		56,11

ukupno poslovni prostori:	148,37 m^2
ukupno stanovi:	56,11 m^2
ukupno zemljište:	1.247,00 m^2
ukupno pripadajući dio zemljišta:	561,15 m^2

broj ZK uloška: 3448; k.č. 779/3, k.o. Marčelji

1. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

etaža		površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
prizemlje				
	poslovni prostor br. 1	56,30	1,00	56,30
ukupno		56,30		56,30

2. Suvlasnički dio: 9/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

etaža		površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
prizemlje				
	poslovni prostor br. 2	42,41	1,00	42,41
ukupno		42,41		42,41

3. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

etaža		površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
prizemlje				
	poslovni prostor br. 3	56,23	1,00	56,23
ukupno		56,23		56,23

7. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

etaža		površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
potkrovlje				
	stan br. 4	54,45	1,00	54,45
	spremište br. 7 u podrumu	3,31	0,50	1,66
ukupno		57,76		56,11

ukupno poslovni prostori:	154,94 m^2
ukupno stanovi:	56,11 m^2
ukupno zemljište:	1.247,00 m^2
ukupno pripadajući dio zemljišta:	561,15 m^2

broj ZK uloška: 3447; k.č. 779/4, k.o. Marčelji

1. Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
prizemlje			
stan br. 1	59,84	1,00	59,84
spremište br. 5 u podrumu	0,97	0,50	0,49
ukupno	60,81		60,33

2. Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
prizemlje			
stan br. 2	59,84	1,00	59,84
spremište br. 6 u podrumu	0,96	0,50	0,48
ukupno	60,80		60,32

4. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
1. kat			
stan br. 4	59,84	1,00	59,84
spremište br. 4 u podrumu	1,28	0,50	0,64
ukupno	61,12		60,48

5. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
2. kat			
stan br. 5	59,84	1,00	59,84
spremište br. 2 u podrumu	1,45	0,50	0,73
ukupno	61,29		60,57

6. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
2. kat			
stan br. 6	59,84	1,00	59,84
spremište br. 7 u podrumu	1,58	0,50	0,79
ukupno	61,42		60,63

ukupno poslovni prostori:	0,00 m^2
ukupno stanovi:	302,32 m^2
ukupno zemljište:	1.092,00 m^2
ukupno pripadajući dio zemljišta:	1.092,00 m^2

broj ZK uloška: 3445; k.č. 779/5, k.o. Marčelji

1. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
prizemlje			
stan br. 1	53,76	1,00	53,76
spremište br. 2 u podrumu	1,02	0,50	0,51
ukupno	54,78		54,27

2. Suvlasnički dio: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
prizemlje			
stan br. 2	74,59	1,00	74,59
spremište br. 3 u podrumu	1,05	0,50	0,53
ukupno	75,64		75,12

3. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
1. kat			
stan br. 3	55,76	1,00	55,76
spremište br. 7 u podrumu	1,05	0,50	0,53
ukupno	56,81		56,29

4. Suvlasnički dio: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
1. kat			
stan br. 4	74,38	1,00	74,38
spremište br. 6 u podrumu	1,05	0,50	0,53
ukupno	75,43		74,91

5. Suvlasnički dio: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
2. kat			
stan br. 5	55,76	1,00	55,76
spremište br. 4 u podrumu	1,67	0,50	0,84
ukupno	57,43		56,60

6. Suvlasnički dio: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

etaža	površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]
2. kat			
stan br. 6	74,38	1,00	74,38
spremište br. 5 u podrumu	1,61	0,50	0,81
ukupno	75,99		75,19

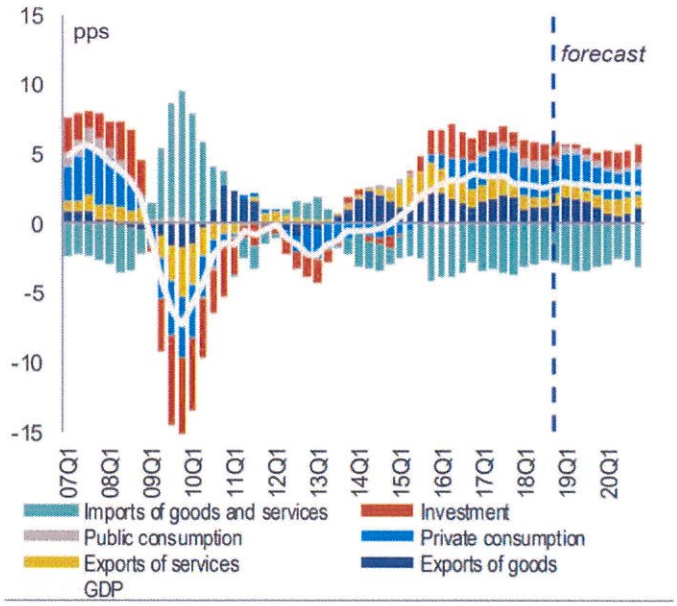
ukupno poslovni prostori:	0,00 m^2
ukupno stanovi:	392,36 m^2
ukupno zemljište:	1.061,00 m^2
ukupno pripadajući dio zemljišta:	1.061,00 m^2

REKAPITULACIJA POVRŠINA:

ukupno poslovni prostori:	303,31 m^2
ukupno stanovi:	806,89 m^2
ukupno zemljište:	4.647,00 m^2
ukupno pripadajući dio zemljišta:	3.275,30 m^2

C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Hrvatska, za koju je 2018. godine utvrđeno postojanje prekomjernih neravnoteža, sada bilježi neravnoteže. Gospodarska kretanja pridonose postupnom uklanjanju postojećih neravnoteža, posebno onih koje se odnose na visoke razine javnog, privatnog i vanjskog duga, što dovodi do smanjenja rizika. Pojačani su napori u području provedbe mjera politika i obveza koje će pomoći u održivom uklanjanju neravnoteža te će njihova potpuna, brza i učinkovita provedba biti od ključne važnosti.
Bilježi se umjereniji rast BDP-a dok razina outputa napokon doseže razinu zabilježenu prije krize. Nakon što je u 2016. godine dosegnula najvišu razinu od 3,5 %, stopa rasta realnog BDP-a usporila se i u 2017 godini. iznosila je 2,9 % te se procjenjuje da se u 2018. smanjila na 2,8 %. Domaća potražnja bila je potaknuta visokom osobnom potrošnjom i snažnim privatnim ulaganjima zbog i dalje povoljnih uvjeta financiranja i činjenice da je u znatnoj mjeri otklonjena neizvjesnost restrukturiranja Agrokora. Dostupni podaci iz 2018. godine upućuju pak na usporavanje trenda rasta izvoza robe i usluga, dok se istovremeno bilježi snažan rast uvoza robe i usluga, iako nešto sporiji, čime se dodatno smanjuje učinak neto izvoza na rast. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.
Kad je riječ o napretku u ostvarenju ciljeva u okviru strategije Europa 2020., Hrvatska je ostvarila svoje nacionalne ciljeve koji se odnose na obnovljive izvore energije (osim u prometu), energetsku učinkovitost, stopu zaposlenosti, rano napuštanje školovanja te siromaštvo i socijalnu isključenost. Hrvatska je na dobrom putu da ostvari svoj cilj smanjenja emisija stakleničkih plinova, no čini se da vjerojatno neće ostvariti cilj povećanja stjecanja visokog obrazovanja, a najmanji su izgledi da će ostvariti cilj za ulaganja u istraživanja i razvoj.



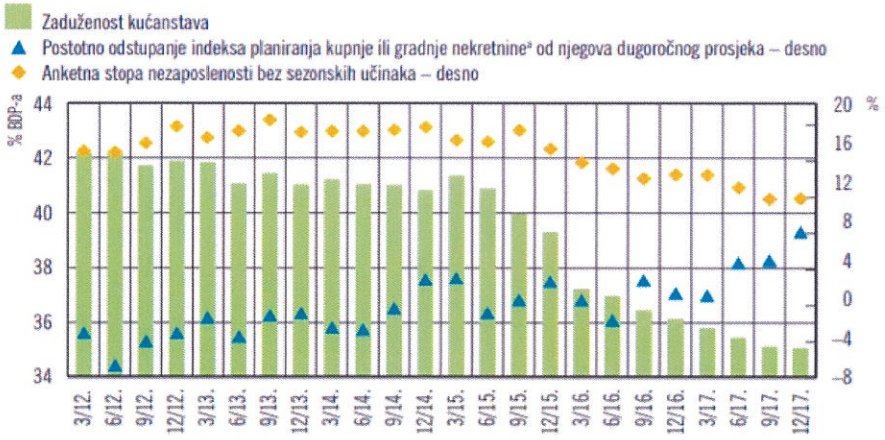
(Izvadak iz Izvješća Europske komisije od 27.02.2019.g.)

Rast cijena energenata doveo je do rasta inflacije u 2018. Unatoč kontinuirano snažnom rastu zaposlenosti i plaća temeljna inflacija i dalje je niska. Međutim, s obzirom na stabilno smanjenje nezaposlenosti i sve veću potražnju za radnom snagom u nekim sektorima, očekuje se veći pritisak na plaće u 2019. i 2020. Istovremeno se očekuje pad cijena zbog smanjenja stope poreza na dodanu vrijednost (PDV) na određene proizvode (uglavnom svježe prehrambene proizvode) u 2019. i smanjenja opće stope PDV-a od jednog postotnog boda u 2020. Sredinom 2019. trebale bi se stabilizirati i cijene energenata, nakon čega se očekuje blagi porast inflacije, koja je u 2018. u prosjeku iznosila 1,6 %, dok se rast temeljne inflacije očekuje krajem razdoblja prognoze.

Unatoč snažnom oporavku 2017. cijene stambenih nekretnina i dalje su znatno niže od najviših razina iz 2007. Zbog snažnog rasta koji se bilježi od 2016. cijene stambenih nekretnina ponovno su dosegnule razine iz 2012., no u lipnju 2018. još su uvijek bile 25 % manje od najviših razina iz 2007. Prosječne cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj u 2017. porasle su za 6,6 %. Cijene su, međutim, u prvoj polovini 2018. stagnirale, unatoč kontinuiranom smanjenju kamatnih stopa za stambene kredite. Cijene postojećih objekata znatno su brže rasle od 2016. nego cijene novosagrađenih objekata, odnosno porasle su za 7,4 % odnosno 2 %. Prema pokazatelju kojim se mjeri omjer cijene i najamnine, cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj još su uvijek znatno niže od njihova dugoročnog prosjeka, što se djelomično može objasniti negativnim demografskim kretanjima te već otprije visokom stopom vlasništva nad nekretninama.
Postoje značajne regionalne razlike u kretanjima cijena stambenih nekretnina. Tijekom 18 mjeseci do lipnja 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu narasle su za 11,8 %, a slijedile su ih cijene na jadranskoj obali koje su narasle za 5,9 %. U ostalim dijelovima zemlje zabilježeno je prosječno smanjenje cijena stambenih nekretnina od 1,1 %. Broj prijavljenih kupoprodajnih transakcija stambenim nekretninama također potvrđuje velike regionalne razlike, jer je više od 76 % transakcija prijavljeno u samo pet županija i Gradu Zagrebu (Tkalec i suradnici, 2018). Osim toga, analiza priuštivosti nekretnina upućuje na veće cijene stambenih nekretnina u usporedbi s dohotkom u obalnim područjima i Gradu Zagrebu, što je u skladu s očekivanjima s obzirom na veliki udio stambenih nekretnina na obali koje se koriste za iznajmljivanje turistima.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju

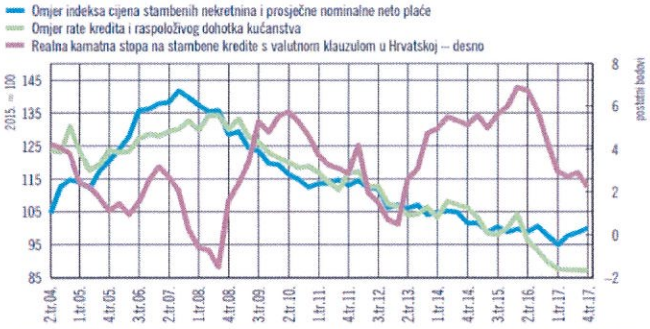


[a] Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača.
Izvor: HNB

Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti10 (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



Napomene: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadratnih metara po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina). Indeks cijena stambenih nekretnina produžen je u prošlost na temelju kretanja staroga hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN).
Izvor: DZS; izračun HNB-a

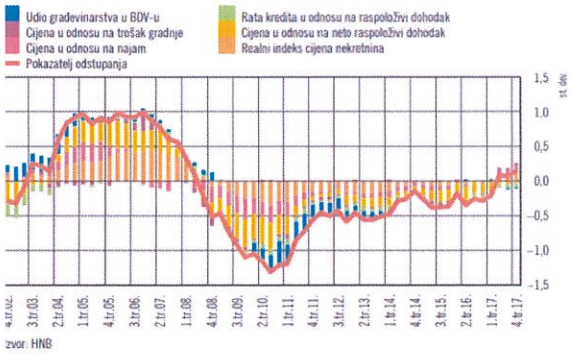
Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope.

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica. Iz iznosa novoodobrenih stambenih kredita isključena su refinanciranja.
Izvori: DZS; HNB

Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



zvor: HNB

Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Vrijednosti nekretnina se, prema osnovi procjene, dijele na tržišnu vrijednost i vrijednosti koje nisu tržišna vrijednost. Mogući su i posebni slučajevi kada tražena vrijednost nije osnova za procjenu već predstavlja derivat neke od uobičajenih vrijednosti. U pravilu Naručitelj određuje koju vrijednost nekretnine treba procijeniti a sukladno svojim potrebama no Procjenitelj treba pažljivo procijeniti koja je vrijednost adekvatna za navedene potrebe Naručitelja i u dogovoru s njim odrediti stvarnu osnovu procjene. Procjenitelj ne smije procjenjivati nekretninu na osnovi koja nije adekvatna za zaprimljeni zadatak. Osnova procjne mora biti jasno navedena u elaboratu.

Namjena ovog procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti.

METODOLOGIJA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, a osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metodologije procjene u isključivoj je nadležnosti Procjenitelja.

Troškovna metoda

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

Poredbena metoda

Poredbena metoda primjerena je 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

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

Predmetne nekretnine su STANOVI i POSLOVNI PROSTORI te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI

STANOVI

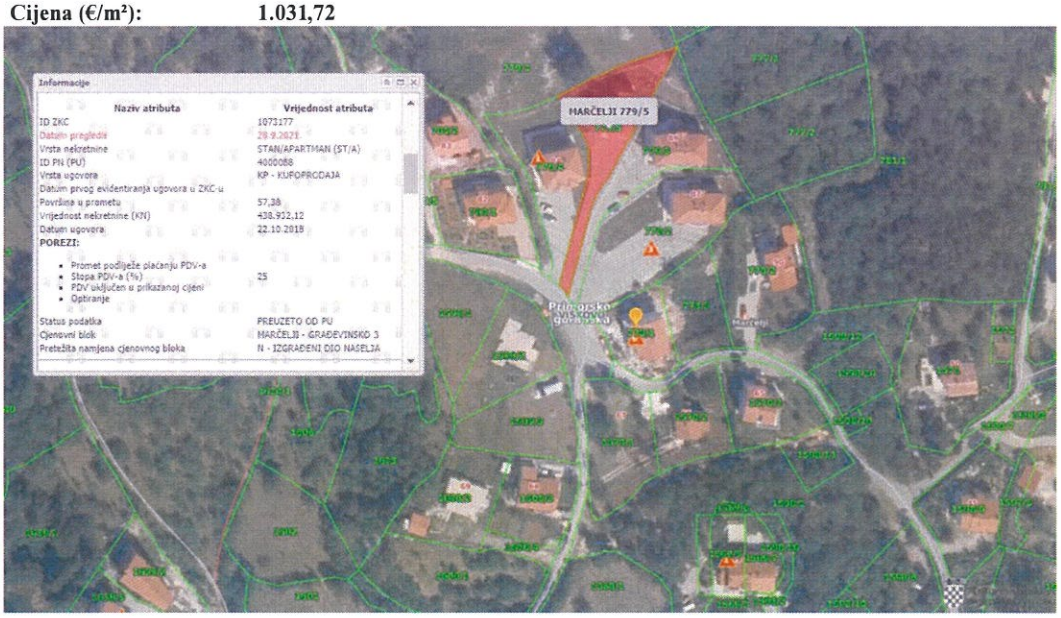
Poredba 1 …… *ID Nekretnine (PU)* …… *4040523*

Lokacija:	**Marčelji - građevinsko 3**		**smještaj na etaži:**	**zadnja etaža**
Datum ugovora:	**26.11.2018**		**ICSN:**	**113,50**
Površina (m²):	**57,38**		**kvartal:**	**4 2018**
Cijena:	**415.961,11 kn**	**56.000,00 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,427877	
Cijena (€/m²):	**975,95**			



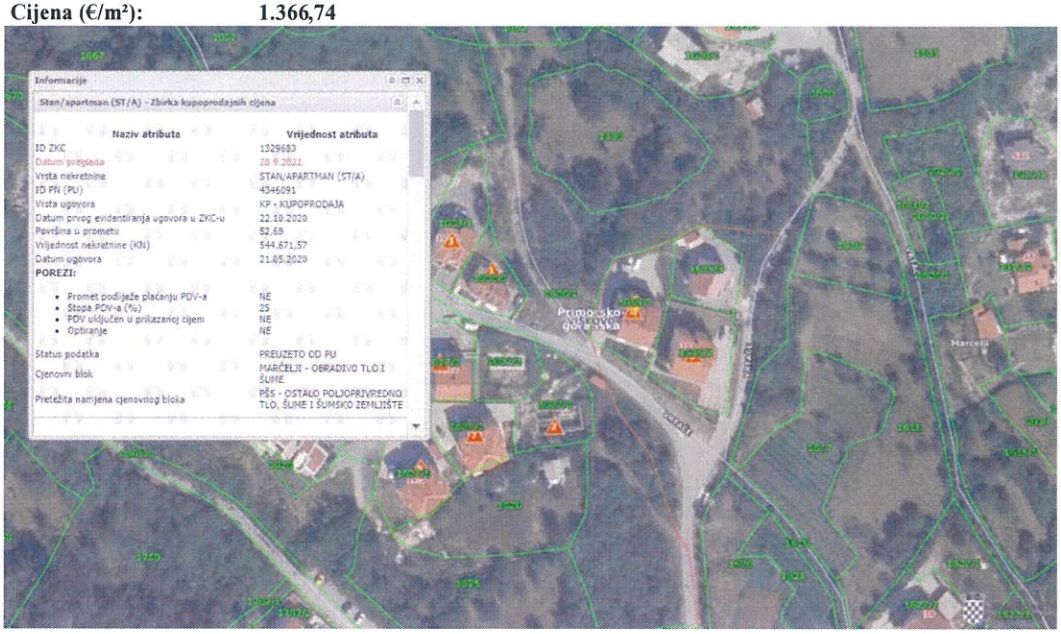
Poredba 2 …… *ID Nekretnine (PU)* …… *4000088*

Lokacija:	**Marčelji - građevinsko 3**		*** smještaj na etaži:**	**I kat – predzadnja etaža**
Datum ugovora:	**22.10.2018**		**ICSN:**	**113,50**
Površina (m²):	**57,38**		**kvartal:**	**4 2018**
Cijena:	**438.932,12 kn**	**59.200,00 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,414394	
Cijena (€/m²):	**1.031,72**			



Poredba 3 *…… ID Nekretnine (PU) …… 4346091*

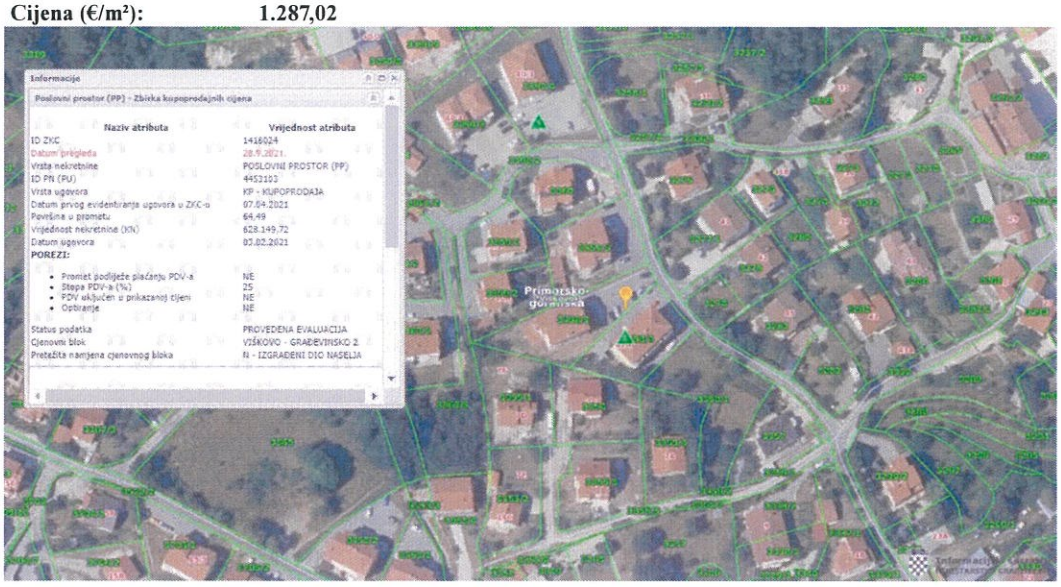
Lokacija:	**Marčelji - obradivo tlo I**		*** smještaj na etaži: zadnja etaža**
Datum ugovora:	**21.5.2020**		**ICSN: 126,30**
Površina (m²):	**52,68**		**kvartal: 2 2020**
Cijena:	**544.671,57 kn**	**72.000,00 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,564883
Cijena (€/m²):	**1.366,74**		



POSLOVNI PROSTORI

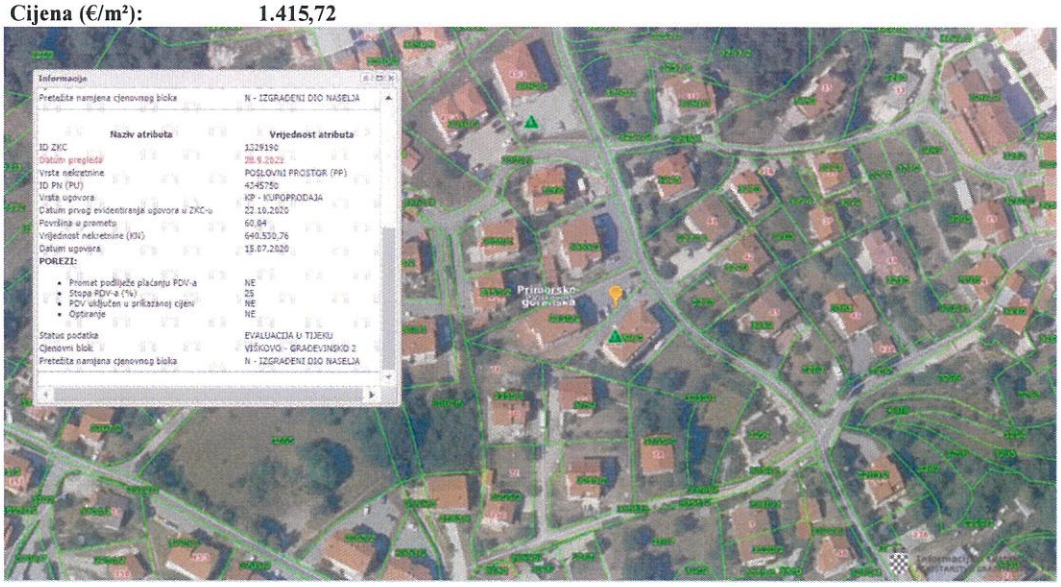
Poredba 1 …… *ID Nekretnine (PU)* …… *4453103*

Lokacija:	**Viškovo - građevinsko 2**		**smještaj na etaži:**	**prizemlje**
Datum ugovora:	**3.2.2021**		**ICSN:**	**132,80**
Površina (m²):	**64,49**		**kvartal:**	**1 2021**
Cijena:	**628.149,72 kn**	**83.000,00 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,568069	
Cijena (€/m²):	**1.287,02**			



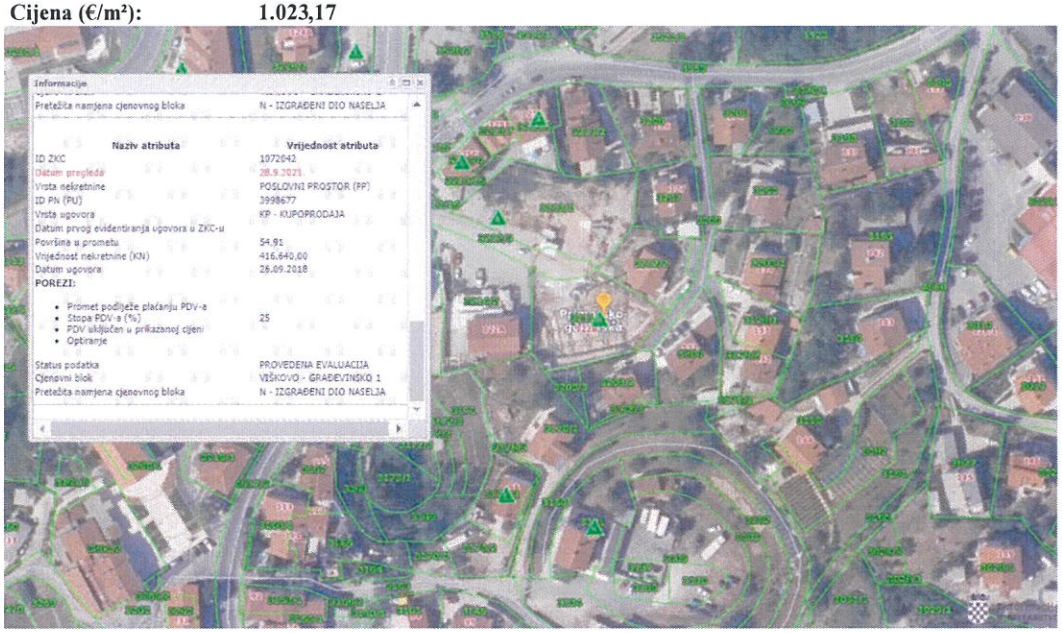
Poredba 2 …… *ID Nekretnine (PU)* …… *4345750*

Lokacija:	**Viškovo - građevinsko 2**		**smještaj na etaži:**	**prizemlje**
Datum ugovora:	**15.7.2020**		**ICSN:**	**126,91**
Površina (m²):	**60,04**		**kvartal:**	**3 2020**
Cijena:	**640.530,76 kn**	**85.000,00 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,535656	
Cijena (€/m²):	**1.415,72**			



Poredba 3 …… *ID Nekretnine (PU)* …… *3998677*

Lokacija:	**Viškovo - građevinsko 1**		*** smještaj na etaži:**	**I kat – predzadnja etaža**
Datum ugovora:	**26.9.2018**		**ICSN:**	**112,20**
Površina (m²):	**54,91**		**kvartal:**	**3 2018**
Cijena:	**416.640,00 kn**	**56.182,52 €**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,41583	
Cijena (€/m²):	**1.023,17**			



Indeks za međuvremensko izjednačenje:

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] *Indices (Ø 2015 = 100)[2]*					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN: 132,80**

Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje **Jadran**

C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

STAN (prizemlje) *zbrojena je površina svih stanova na etaži* rednji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,495959	Pocjenjivana nekretnina Pogled 84, 85, 86 i 87; Marčelji	Poredba 1 Marčelji - građevinsko 3	Poredba 2 Marčelji - građevinsko 3	Poredba 3 Marčelji - obradivo tlo I
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Kupoprodajna cijena		56.000,00 €	59.200,00 €	72.000,00 €
Površina:	250,03 m²	57,38 m²	57,38 m²	52,68 m²
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Bazni indeks	132,80	113,50	113,50	126,30
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA		65.522,47 €	69.266,61 €	75.705,46 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE Katnost	prizemlje 0,92	zadnja etaža 1,00	I kat – predzadnja etaža 1,08	zadnja etaža 1,00
Orjentacija	ugaono-dvostrano 1,00	ugaono-dvostrano 1,00	ugaono-dvostrano 1,00	ugaono-dvostrano 1,00
Koeficijent geografskog položaja	jug 1,08	jug 1,08	jug 1,08	jug 1,08
Koeficijent utjecaja na okoliš (pogled na zelenilo, urbani okoliš)	optimalni standard 1,08	optimalni standard 1,08	optimalni standard 1,08	optimalni standard 1,08
Koeficijent smanjenog komfora	nije pod utjecajem 1,00	nije pod utjecajem 1,00	nije pod utjecajem 1,00	nije pod utjecajem 1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja	1,02	1,04	1,06	1,04
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA		64.110,13 € 1.117 €/m²	66.343,53 € 1.156 €/m²	74.073,63 € 1.406 €/m²
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		14,5%	12,1%	2,9%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI: **1.227 €/m²**		1.117 €/m²	1.156 €/m²	1.406 €/m²

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*109,25*	*70,32*	*-179,57*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*9%*	*6%*	*15%*
Kvadrat odstupanja:			*11.935*	*4.945*	*32.245*
Standardno odstupanje:	*127,96*	*10%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*255,93*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

Ukupni koeficijent preračunavanja stambenog prostora računat je sukladno Prilogu 5., Pravilnika.

STAN (1.kat - predzadnja etaža) *zbrojena je površina svih stanova na etaži* srednji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,495959	Pocjenjivana nekretnina Pogled 84, 85, 86 i 87; Marčelji	Poredba 1 Marčelji - građevinsko 3	Poredba 2 Marčelji - građevinsko 3	Poredba 3 Marčelji - obradivo tlo I
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Kupoprodajna cijena		56.000,00 €	59.200,00 €	72.000,00 €
Površina:	191,67 m²	57,38 m²	57,38 m²	52,68 m²
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Bazni indeks	132,80	113,50	113,50	126,30
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA		65.522,47 €	69.266,61 €	75.705,46 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Katnost	I kat – predzadnja etaža 1,08	zadnja etaža 1,00	I kat – predzadnja etaža 1,08	zadnja etaža 1,00
Orjentacija	ugaono-dvostrano 1,00	ugaono-dvostrano 1,00	ugaono-dvostrano 1,00	ugaono-dvostrano 1,00
Koeficijent geografskog položaja	jug 1,08	jug 1,08	jug 1,08	jug 1,08
Koeficijent utjecaja na okoliš (pogled na zelenilo, urbani okoliš)	optimalni standard 1,08	optimalni standard 1,08	optimalni standard 1,08	optimalni standard 1,08
Koeficijent smanjenog komfora	nije pod utjecajem 1,00	nije pod utjecajem 1,00	nije pod utjecajem 1,00	nije pod utjecajem 1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja	1,06	1,04	1,06	1,04
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA		66.934,81 € 1.167 €/m²	69.266,61 € 1.207 €/m²	77.337,30 € 1.468 €/m²
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		19,5%	17,0%	7,4%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI: **1.281 €/m²**		1.167 €/m²	1.207 €/m²	1.468 €/m²

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*60,02*	*19,38*	*-241,52*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*5%*	*2%*	*20%*
Kvadrat odstupanja:			*3.602*	*376*	*58.333*
Standardno odstupanje:	*144,12*	*11%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*288,24*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

Ukupni koeficijent preračunavanja stambenog prostora računat je sukladno Prilogu 5., Pravilnika.

STAN (zadnja etaža) *zbrojena je površina svih stanova na etaži* srednji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,495959	Pocjenjivana nekretnina Pogled 84, 85, 86 i 87; Marčelji	Poredba 1 Marčelji - građevinsko 3	Poredba 2 Marčelji - građevinsko 3	Poredba 3 Marčelji - obradivo tlo I
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Kupoprodajna cijena		56.000,00 €	59.200,00 €	72.000,00 €
Površina:	365,19 m²	57,38 m²	57,38 m²	52,68 m²
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Bazni indeks	132,80	113,50	113,50	126,30
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA		65.522,47 €	69.266,61 €	75.705,46 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Katnost	zadnja etaža 1,00	zadnja etaža 1,00	I kat – predzadnja etaža 1,08	zadnja etaža 1,00
Orjentacija	ugaono-dvostrano 1,00	ugaono-dvostrano 1,00	ugaono-dvostrano 1,00	ugaono-dvostrano 1,00
Koeficijent geografskog položaja	jug 1,08	jug 1,08	jug 1,08	jug 1,08
Koeficijent utjecaja na okoliš (pogled na zelenilo, urbani okoliš)	optimalni standard 1,08	optimalni standard 1,08	optimalni standard 1,08	optimalni standard 1,08
Koeficijent smanjenog komfora	nije pod utjecajem 1,00	nije pod utjecajem 1,00	nije pod utjecajem 1,00	nije pod utjecajem 1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja	1,04	1,04	1,06	1,04
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA		65.522,47 € 1.142 €/m²	67.805,07 € 1.182 €/m²	75.705,46 € 1.437 €/m²
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		17,0%	14,5%	5,1%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI: **1.254 €/m²**		1.142 €/m²	1.182 €/m²	1.437 €/m²

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*84,63*	*44,85*	*-210,55*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*7%*	*4%*	*17%*
Kvadrat odstupanja:			*7.163*	*2.012*	*44.329*
Standardno odstupanje:	*133,55*	*11%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*267,09*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

Ukupni koeficijent preračunavanja stambenog prostora računat je sukladno Prilogu 5., Pravilnika.

POSLOVNI PROSTOR (prizemlje) *zbrojena je površina svih poslovnih prostora na etaži* srednji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,495959	Pocjenjivana nekretnina Pogled 84, 85, 86 i 87; Marčelji	Poredba 1 Viškovo - građevinsko 2	Poredba 2 Viškovo - građevinsko 2	Poredba 3 Viškovo - građevinsko 1
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Kupoprodajna cijena		83.000,00 €	85.000,00 €	56.182,52 €
Površina:	303,31 m²	64,49 m²	60,04 m²	54,91 m²
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Bazni indeks	132,80	132,80	126,91	112,20
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA		83.000,00 €	88.944,92 €	66.497,67 €
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Katnost	prizemlje 0,92	prizemlje 0,92	prizemlje 0,92	I kat – predzadnja etaža 1,08
Orjentacija	ugaono-dvostrano 1,00	ugaono-dvostrano 1,00	ugaono-dvostrano 1,00	ugaono-dvostrano 1,00
Koeficijent geografskog položaja	jug 1,08	jug 1,08	jug 1,08	jug 1,08
Koeficijent utjecaja na okoliš (pogled na zelenilo, urbani okoliš)	optimalni standard 1,08	optimalni standard 1,08	optimalni standard 1,08	optimalni standard 1,08
Koeficijent smanjenog komfora	nije pod utjecajem 1,00	nije pod utjecajem 1,00	nije pod utjecajem 1,00	nije pod utjecajem 1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja	1,02	1,02	1,02	1,06
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA		84.828,48 € 1.315 €/m²	90.904,37 € 1.514 €/m²	65.094,55 € 1.185 €/m²
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		2,2%	6,9%	15,9%
INDIKATOR VRIJEDNOSTI: **1.338 €/m²**		1.315 €/m²	1.514 €/m²	1.185 €/m²

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*-88,84*	*-287,53*	*41,06*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*7%*	*23%*	*3%*
Kvadrat odstupanja:			*7.892*	*82.672*	*1.686*
Standardno odstupanje:	*175,36*	*13%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*350,71*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

Napomena:

Na internetskom portalu e-Nekretnine navedeno je "Za kupoprodaje građevine i njihovih posebnih dijelova u atributu "vrijednost nekretnine" prikazuje se, u ovisnosti o podatku preuzetom od PU, vrijednost bez PDV-a ukoliko promet ne podliježe naplati PDV-a, odnosno vrijednost s uključenim PDV-om ukoliko promet podliježe naplati PDV-a." Sukladno navedenom, iskazana vrijednost od 1.338 €/m^2 predstavlja vrijednost s uključenim porezima.

Procijenjena tržišna vrijednost stanova umanjuje se zbog odbitaka, a sukladno odredbama čl. 61., st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik), u kojima se navodi: "*Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka* ".

Odbitak od procijenjene tržišne vrijednosti, određen je umanjenjem procijenjene tržišne vrijednosti za troškove uklanjanja šteta, a sukladno Pravilniku, čl. 61., st. 4., toč. 3.

Utvrđivanje građevinskih nedostataka i/ili šteta razmatrano je iz perspektive dobroga gospodara, sukaldno čl. 61, st. 6. Pravilnika.

Procjena tržišnih troškova građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova dobivena je analizom javno dostupnih podataka, pokazatelja troškova gradnje Hrvatske komore arhitekata, Standardne kalkulacije IGH... Popis potrebnih radova iskazan je isključivo temeljem vizualnog pregleda (dokaz: fotodokumentacija u prilogu ovog Procjembenog elaborata), te su moguća odstupanja nakon provedbe dubinskog snimanja konstrukcije i instalacija, kao i primjene razornih metoda ispitivanja.

Opis radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetna nekretnina dovela u funkcionalno stanje i učešće u vrijednosti gradnje korišteni su iz ranije navedenih dostupnih izvora.

opis stavke		**učešće [%]**	**postotak od učešća**	**potrebno za funkcionalno stanje [%]**
konstrukcija:	zemljani radovi	2,23%	0,00%	0,00%
	armiranobetonski radovi	32,67%	0,00%	0,00%
	zidarski radovi	12,77%	0,00%	0,00%
	vanjska stolarija	8,63%	0,00%	0,00%
konstrukcija ukupno:		56,30%	0,00%	0,00%
obrtnički radovi:	fasaderski radovi	5,25%	20,00%	1,05%
	krovopokrivački radovi	0,97%	0,00%	0,00%
	limarski radovi	0,81%	20,00%	0,16%
	bravarski radovi	2,16%	0,00%	0,00%
	izolaterski radovi	1,32%	0,00%	0,00%
obrtnički radovi ukupno:		10,51%	11,53%	1,21%
završni radovi:	žbukanje (uklj. i lič. radove)	4,96%	50,00%	2,48%
	keramičarski radovi	2,08%	50,00%	1,04%
	podopolagački radovi	3,03%	50,00%	1,52%
završni radovi ukupno:		10,07%	50,00%	5,04%
instalaterski radovi:	elektroinstalcije	5,50%	50,00%	2,75%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	8,46%	50,00%	4,23%
	instalacije centralnog grijanja	6,29%	0,00%	0,00%
	klimatizacija	0,70%	50,00%	0,35%
	strojarske instalacije	2,17%	50,00%	1,09%
instalaterski radovi ukupno:		23,12%	36,40%	8,42%
sveukupno:		**100,00%**		**14,66%**

Iznos umanjenja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja:

etalonska cijena građenja [kn/m^2]	postotak učešća	umanjenje [kn/m^2]	umanjenje - bez PDV-a [kn/m^2]
6.800,00	14,66%	997,02	797,61
etalonska cijena građenja [€/m^2]	postotak učešća	umanjenje [€/m^2]	umanjenje - bez PDV-a [€/m^2]
907,16	14,66%	133,01	106,41

Napomena:
Kako prostori koji su oštećeni vlagom imaju sličan stupanj oštećenja, biti će iskazana samo jedna vrijednost umanjenja za sve prostore.

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

Rekapitulacija vrijednosti - jedinične vrijednosti

broj ZK uloška: 3272; k.č. 779/2, k.o. Marčelji

1. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
poslovni prostor br. 1	54,45	1.338,30	106,41	1.231,90

2. Suvlasnički dio: 9/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
poslovni prostor br. 2	39,47	1.338,30	106,41	1.231,90

3. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
poslovni prostor br. 3	54,45	1.338,30	0,00	1.338,30

7. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
stan br. 4	56,11	1.253,56	0,00	1.253,56

broj ZK uloška: 3448; k.č. 779/3, k.o. Marčelji

1. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
poslovni prostor br. 1	56,30	1.338,30	106,41	1.231,90

2. Suvlasnički dio: 9/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
poslovni prostor br. 2	42,41	1.338,30	106,41	1.231,90

3. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
poslovni prostor br. 3	56,23	1.338,30	106,41	1.231,90

7. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
stan br. 4	56,11	1.253,56	0,00	1.253,56

broj ZK uloška: 3447; k.č. 779/4, k.o. Marčelji

1. Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
stan br. 1	60,33	1.226,54	0,00	1.226,54

2. Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
stan br. 2	60,32	1.226,54	0,00	1.226,54

4. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
stan br. 4	60,48	1.280,58	0,00	1.280,58

5. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
stan br. 5	60,57	1.253,56	0,00	1.253,56

6. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
stan br. 6	60,63	1.253,56	0,00	1.253,56

broj ZK uloška: 3445; k.č. 779/5, k.o. Marčelji

1. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
stan br. 1	54,27	1.226,54	0,00	1.226,54

2. Suvlasnički dio: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
stan br. 2	75,12	1.226,54	106,41	1.120,13

3. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
stan br. 3	56,29	1.280,58	0,00	1.280,58

4. Suvlasnički dio: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
stan br. 4	74,91	1.280,58	0,00	1.280,58

5. Suvlasnički dio: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
stan br. 5	56,60	1.253,56	106,41	1.147,15

6. Suvlasnički dio: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost umanjenja [€/m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]
stan br. 6	75,19	1.253,56	0,00	1.253,56

Napomena:
Nije omogućen ulazak u prostore označene sivom bojom, te se pretpostavlja da su isti u funkcionalnom stanju, te da nemaju oštećenja koja bi utjecala na tržišnu vrijednost nekretnine. Ukoliko se ukaže da označeni prostori oštećeni, moguća su odstupanja u procjenjenoj vrijednosti.

Rekapitulacija vrijednosti - ukupne vrijednosti

broj ZK uloška: 3272; k.č. 779/2, k.o. Marčelji

1. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
poslovni prostor br. 1	54,45	1.231,90	67.076,91
ukupno	**54,45**		**67.076,91**

2. Suvlasnički dio: 9/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
poslovni prostor br. 2	39,47	1.231,90	48.623,06
ukupno	**39,47**		**48.623,06**

3. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
poslovni prostor br. 3	54,45	1.338,30	72.870,70
ukupno	**54,45**		**72.870,70**

7. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
stan br. 4	56,11	1.253,56	70.330,81
ukupno	**56,11**		**70.330,81**

broj ZK uloška: 3448; k.č. 779/3, k.o. Marčelji

1. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
poslovni prostor br. 1	56,30	1.231,90	69.355,93
ukupno	**56,30**		**69.355,93**

2. Suvlasnički dio: 9/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
poslovni prostor br. 2	42,41	1.231,90	52.244,85
ukupno	**42,41**		**52.244,85**

3. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
poslovni prostor br. 3	56,23	1.231,90	69.269,69
ukupno	**56,23**		**69.269,69**

7. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
stan br. 4	56,11	1.253,56	70.330,81
ukupno	**56,11**		**70.330,81**

broj ZK uloška: 3447; k.č. 779/4, k.o. Marčelji

1. Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
stan br. 1	60,33	1.226,54	73.990,81
ukupno	**60,33**		**73.990,81**

2. Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
stan br. 2	60,32	1.226,54	73.984,68
ukupno	**60,32**		**73.984,68**

4. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
stan br. 4	60,48	1.280,58	77.449,32
ukupno	**60,48**		**77.449,32**

5. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
stan br. 5	60,57	1.253,56	75.921,67
ukupno	**60,57**		**75.921,67**

6. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
stan br. 6	60,63	1.253,56	76.003,15
ukupno	**60,63**		**76.003,15**

broj ZK uloška: 3445; k.č. 779/5, k.o. Marčelji

1. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
stan br. 1	54,27	1.226,54	66.564,13
ukupno	**54,27**		**66.564,13**

2. Suvlasnički dio: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
stan br. 2	75,12	1.120,13	84.138,62
ukupno	**75,12**		**84.138,62**

3. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
stan br. 3	56,29	1.280,58	72.077,30
ukupno	**56,29**		**72.077,30**

4. Suvlasnički dio: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
stan br. 4	74,91	1.280,58	95.921,65
ukupno	**74,91**		**95.921,65**

5. Suvlasnički dio: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
stan br. 5	56,60	1.147,15	64.923,02
ukupno	**56,60**		**64.923,02**

6. Suvlasnički dio: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

nekretnina	korisna vrijednost površine [m^2]	korigirana jedinična vrijednost [€/m^2]	procijenjena vrijednost [€]
stan br. 6	75,19	1.253,56	94.248,67
ukupno	**75,19**		**94.248,67**

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici https://ispu.mgipu.hr/. Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanim nekretninama, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine. Za poredbene transakcije iz javno dostupnih podataka nije poznata orijentacija, geografski položaj, utjecaj na okoliš kao i komfor stanovanja, pa će se njihova navedena obilježja smatrati identičnim kao i kod predmetne nekretnine.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

C.7. ZAKLJUČAK

Vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

1.375.326 €	**10.310.000 kn**

Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. Tržišna vrijednost predstavlja krajnju tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom projcenom tržišne vrijednosti.

Zagreb, rujan, 2021. godine

Za KB studio, obrt za usluge:

KB STUDIO
obrt za usluge
vl. Krešimir Bačun
Zagreb, Primorska ulica 24
OIB:97104068186

IZRADIO: Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Bačun
Krešimir Bačun
dipl. ing. građ.
Trg Senjskih uskoka 8
Zagreb

D. PRILOZI

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 27.09.2021. 23:38

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3272

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4608/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2, 3, 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	779/2	**KUĆA I DVORIŠTE**			**1751**	
		KUĆA			180	
		DVORIŠTE			1571	
		UKUPNO:			**1751**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
POSLOVNI PROSTOR br. 1 u prizemlju , koji se sastoji od hodnika, Wc-a tri uredska prostora , terase ukupne površine 54,45 m2		
M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA		
2.1	Zaprimljeno 16.09.2011. broj Z-13417/11 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 15/1. Ovr-2049/2011-2 od 31. kolovoza 2011.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom iste te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	
3.1	Zaprimljeno 05.07.2012. broj Z-10110/12 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl. br. Ovr-4062/12 od 03. srpnja 2012.g., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54.st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	OVR-4062/12
4.1	Zaprimljeno 22.01.2013. broj Z-1205/13 Na temelju Rješenja Općinskog suda u Rijeci posl.br. Ovr-4062/2012. od 27. prosinca 2012.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom iste te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 14.02.2013. broj Z-2472/13 Na temelju ovosudne Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 12. veljače 2013. posl.broj Ovr-978/13, na nekretninama M.I.K.I.S. d.o.o., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54. stavak 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3272

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 18.06.2013. broj Z-8768/13 Na temelju ovos.rješenja o ovrsi od 22. svibnja 2013.g., posl.broj Ovr-978/13. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A. utvrđivanjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.	ZABILJEŽBA OVRHE
1.3	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 7 (1.1)
2. Suvlasnički dio: 9/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) **POSLOVNI PROSTOR BR. 2, u prizemlju, koji se sastoji od dva uredska prostora, Wc-a, terase ukupne površine 39,47 m2** **M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA**		
2.1	Zaprimljeno 16.09.2011. broj Z-13417/11 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 15/1. Ovr-2049/2011-2 od 31. kolovoza 2011.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom iste te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	
3.1	Zaprimljeno 05.07.2012. broj Z-10110/12 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl. br. Ovr-4062/12 od 03. srpnja 2012.g., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54.st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	OVR-4062/12
4.1	Zaprimljeno 22.01.2013. broj Z-1205/13 Na temelju Rješenja Općinskog suda u Rijeci posl.br. Ovr-4062/2012. od 27. prosinca 2012.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom iste te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 14.02.2013. broj Z-2472/13 Na temelju ovosudne Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 12. veljače 2013. posl.broj Ovr-978/13, na nekretninama M.I.K.I.S. d.o.o., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54. stavak 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE
6.1	Zaprimljeno 18.06.2013. broj Z-8768/13 Na temelju ovos.rješenja o ovrsi od 22. svibnja 2013.g., posl.broj Ovr-978/13. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A. utvrđivanjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.	ZABILJEŽBA OVRHE
2.3	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 7 (1.1)
3. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) **POSLOVNI PROSTOR BR. 3, u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, Wc-a, tri uredska prostora i terase ukupne površine 54,45 m2** **M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA**		
2.1	Zaprimljeno 16.09.2011. broj Z-13417/11 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 15/1. Ovr-2049/2011-2 od 31. kolovoza 2011.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom iste te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3272

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 05.07.2012. broj Z-10110/12 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl. br. Ovr-4062/12 od 03. srpnja 2012.g., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54.st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	OVR-4062/12
4.1	Zaprimljeno 22.01.2013. broj Z-1205/13 Na temelju Rješenja Općinskog suda u Rijeci posl.br. Ovr-4062/2012. od 27. prosinca 2012.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom iste te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 14.02.2013. broj Z-2472/13 Na temelju ovosudne Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 12. veljače 2013. posl.broj Ovr-978/13, na nekretninama M.I.K.I.S. d.o.o., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54. stavak 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE
6.1	Zaprimljeno 18.06.2013. broj Z-8768/13 Na temelju ovos.rješenja o ovrsi od 22. svibnja 2013.g., posl.broj Ovr-978/13. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A. utvrđivanjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.	ZABILJEŽBA OVRHE
3.3	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 7 (1.1)
7. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) **STAN BR.4 u potkrovlju , koji se sastoji od hodnika, kuhinje sa dnevnim boravkom , Wc-a sa kupaonom, dvije sobe ,balkona, površine 54,45 m2 sa pripadajućim spremištem br. 7 u podrumu površine 3.31 m2 sveukupne površine 57,76 m2.** **M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA**		
2.1	Zaprimljeno 16.09.2011. broj Z-13417/11 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 15/1. Ovr-2049/2011-2 od 31. kolovoza 2011.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom iste te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	
3.1	Zaprimljeno 05.07.2012. broj Z-10110/12 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl. br. Ovr-4062/12 od 03. srpnja 2012.g., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54.st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	OVR-4062/12
4.1	Zaprimljeno 22.01.2013. broj Z-1205/13 Na temelju Rješenja Općinskog suda u Rijeci posl.br. Ovr-4062/2012. od 27. prosinca 2012.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom iste te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 14.02.2013. broj Z-2472/13 Na temelju ovosudne Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 12. veljače 2013. posl.broj Ovr-978/13, na nekretninama M.I.K.I.S. d.o.o., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54. stavak 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3272

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 18.06.2013. broj Z-8768/13 Na temelju ovos.rješenja o ovrsi od 22. svibnja 2013.g., posl.broj Ovr-978/13. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A. utvrđivanjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.	ZABILJEŽBA OVRHE
7.2	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 7 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (12/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 1 (12/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
1. Na suvlasnički dio: 2 (9/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 2 (9/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
1. Na suvlasnički dio: 3 (12/100)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3272

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 3 (12/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
1. Na suvlasnički dio: 7 (12/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 7 (12/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.09.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 27.09.2021. 23:38

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3448

Broj zadnjeg dnevnika: Z-901/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2, 3, 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	779/3	**KUĆA I DVORIŠTE**			**1247**	Pripis iz uloška 3272
		DVORIŠTE			1067	
		KUĆA			180	
		UKUPNO:			**1247**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
Poslovni prostor br. 1 u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, wc-a, tri uredska prostora, balkon, ukupne površine 56,30 m2;		
M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA		
4.1	Zaprimljeno 25.08.2015. broj Z-10695/15 Na temelju rješenja Fine Klasa: UP-I-110/07/15-01/8013 Ur. broj: 04-06-15-8013-16 od 21. kolovoza 2015. i ispravak rješenja od 22. kolovoza 2015 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama upisanim u A.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE
1.4	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 7 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1)
2. Suvlasnički dio: 9/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
Poslovni prostor br. 2 u prizemlju, koji se sastoji od dva uredska prostora, wc, balkon, ukupne površine 42,41 m2;		
M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA		
4.1	Zaprimljeno 25.08.2015. broj Z-10695/15 Na temelju rješenja Fine Klasa: UP-I-110/07/15-01/8013 Ur. broj: 04-06-15-8013-16 od 21. kolovoza 2015. i ispravak rješenja od 22. kolovoza 2015 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama upisanim u A.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3448

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.4	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 7 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1)
3. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) **Poslovni prostor br. 3 u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, wc, tri uredska prostora, balkon, ukupne površine 56,23 m2;** **M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA**		
4.1	Zaprimljeno 25.08.2015. broj Z-10695/15 Na temelju rješenja Fine Klasa: UP-I-110/07/15-01/8013 Ur. broj: 04-06-15-8013-16 od 21. kolovoza 2015. i ispravak rješenja od 22. kolovoza 2015 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama upisanim u A.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE
3.4	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 7 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1)
7. Suvlasnički dio: 12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) **Stan br. 4 u potkrovlju, koji se sastoji od hodnika, kuhinja s dnevnim boravkom, wc sa kupaonom , dvije sobe, balkon, površine 54,45 m2, sa pripadajućim spremištem br. 7 u podrumu površine 3,31 m2, što sveukupno čini 57,76 m2;** **M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA**		
4.1	Zaprimljeno 25.08.2015. broj Z-10695/15 Na temelju rješenja Fine Klasa: UP-I-110/07/15-01/8013 Ur. broj: 04-06-15-8013-16 od 21. kolovoza 2015. i ispravak rješenja od 22. kolovoza 2015 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama upisanim u A.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE
7.3	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 7 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (12/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 1 (12/100)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3448

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
1. Na suvlasnički dio: 2 (9/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 2 (9/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
1. Na suvlasnički dio: 3 (12/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 3 (12/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
1. Na suvlasnički dio: 7 (12/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist:		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3448

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
2. Na suvlasnički dio: 7 (12/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
4. Na suvlasnički dio: 1 (12/100)			
4.1	Zaprimljeno 19.11.2020.g. pod brojem Z-30147/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI O-331/2020 18.03.2020, - zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja (H-ABDUCO društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb.) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		vezano uz B 1 (1.1)
5. Na suvlasnički dio: 2 (9/100)			
5.1	Zaprimljeno 19.11.2020.g. pod brojem Z-30147/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI O-331/2020 18.03.2020, - zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja (H-ABDUCO društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb.) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		vezano uz B 2 (1.1)
6. Na suvlasnički dio: 3 (12/100)			
6.1	Zaprimljeno 19.11.2020.g. pod brojem Z-30147/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI O-331/2020 18.03.2020, - zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja (H-ABDUCO društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb.) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		vezano uz B 3 (1.1)
7. Na suvlasnički dio: 7 (12/100)			
7.1	Zaprimljeno 19.11.2020.g. pod brojem Z-30147/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI O-331/2020 18.03.2020, - zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja (H-ABDUCO društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb.) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		vezano uz B 7 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.09.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 30.09.2021. 00:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3447

Broj zadnjeg dnevnika: Z-901/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	779/4	**KUĆA I DVORIŠTE**			**1092**	Pripis iz uloška 3272
		KUĆA			193	
		DVORIŠTE			899	
		UKUPNO:			**1092**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
STAN br. 1, u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, kuhinja s dnevnim boravkom, dvije sobe, wc sa kupaonom i wc sa tuš kabinom, ostava i lođa, površine 59,84 m2., sa pripadajućim spremištem br. 5, u prizemlju, površine 0,97 m2., što sveukupno čini 60,81 m2.		
M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA		
1.4	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1)
2. Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
STAN br. 2, u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, kuhinja s dnevnim boravkom, dvije sobe, wc sa kupaonom i wc sa tuš kabinom, ostava i lođa, površine 59,84 m2., sa pripadajućim spremištem br. 6, u prizemlju, površine 0,96 m2., što sveukupno čini 60,80 m2.		
M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA		
2.4	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1)
3. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
STAN br. 3, na prvom katu, koji se sastoji od hodnika, kuhinja s dnevnim boravkom, dvije sobe, wc sa kupaonom i wc sa tuš kabinom, ostava i lođa, površine 59,84 m2., sa pripadajućim spremištem br. 3, u prizemlju, površine 1,51 m2., što sveukupno čini 61,35 m2.		
PETRIĆ TAMARA, OIB: 94873122208, VIŠKOVO, MARČELJI, POGLED 84		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3447

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
	STAN br. 4, na prvom katu, koji se sastoji od hodnika, kuhinja s dnevnim boravkom, dvije sobe, wc sa kupaonom i wc sa tuš kabinom, ostava i loža, površine 59,84 m2., sa pripadajućim spremištem br. 4, u prizemlju, površine 1,28 m2., što sveukupno čini 61,12 m2.	
	M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA	
4.3	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1)
5. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
	STAN br. 5, na drugom katu, koji se sastoji od hodnika, kuhinja s dnevnim boravkom, dvije sobe, wc sa kupaonom i wc sa tuš kabinom, ostava i loža, površine 59,84 m2., sa pripadajućim spremištem br. 2, u prizemlju, površine 1,45 m2., što sveukupno čini 61,29 m2.	
	M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA	
5.3	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1)
6. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)		
	STAN br. 6, na drugom katu, koji se sastoji od hodnika, kuhinja s dnevnim boravkom, dvije sobe, wc sa kupaonom i wc sa tuš kabinom, ostava i loža, površine 59,84 m2., sa pripadajućim spremištem br. 7, u prizemlju, površine 1,58 m2., što sveukupno čini 61,42 m2.	
	M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA	
6.2	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (16/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 1 (16/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist:	2.536.716,80 KN	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3447

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F		
1. Na suvlasnički dio: 2 (16/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 2 (16/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
1. Na suvlasnički dio: 4 (17/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 4 (17/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
1. Na suvlasnički dio: 5 (17/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 5 (17/100)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3447

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
1. Na suvlasnički dio: 6 (17/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 6 (17/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
5. Na suvlasnički dio: 3 (17/100)			
5.1	Zaprimljeno 11.12.2017.g. pod brojem Z-48774/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA, BROJ: 343546 07.12.2017, javnobilježnički solemniziran pod posl.br. OV-11625/17 uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upsianim u A stan br. 3 na prvom katu, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 541.503,76 kuna, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: **SPLITSKA BANKA D. D., OIB: 69326397242, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA**	541.503,76 KN	vezano uz B 3 (1.2)
6. Na suvlasnički dio: 1 (16/100)			
6.1	Zaprimljeno 19.11.2020.g. pod brojem Z-30147/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI O-331/2020 18.03.2020, - zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja (H-ABDUCO društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb.) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		vezano uz B 1 (1.1)
7. Na suvlasnički dio: 2 (16/100)			
7.1	Zaprimljeno 19.11.2020.g. pod brojem Z-30147/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI O-331/2020 18.03.2020, - zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja (H-ABDUCO društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb.) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		vezano uz B 2 (1.1)
8. Na suvlasnički dio: 4 (17/100)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3447

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 19.11.2020.g. pod brojem Z-30147/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI O-331/2020 18.03.2020, - zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja (H-ABDUCO društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb.) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		vezano uz B 4 (1.1)
9. Na suvlasnički dio: 5 (17/100)			
9.1	Zaprimljeno 19.11.2020.g. pod brojem Z-30147/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI O-331/2020 18.03.2020, - zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja (H-ABDUCO društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb.) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		vezano uz B 5 (1.1)
10. Na suvlasnički dio: 6 (17/100)			
10.1	Zaprimljeno 19.11.2020.g. pod brojem Z-30147/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI O-331/2020 18.03.2020, - zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja (H-ABDUCO društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb.) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom		vezano uz B 6 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.09.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 27.09.2021. 23:38

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3445

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4608/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	779/5	**KUĆA I DVORIŠTE**			**1061**	Pripis iz uloška 3272
		KUĆA			162	
		DVORIŠTE			899	
		UKUPNO:			**1061**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
Stan br. 1 u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, kuhinje s dnevnim boravkom, wc sa kupaonom, dvije sobe, terasa, površine 53,76 m2, sa pripadajućim spremištem br. 2 u podrumu, površine 1,02 m2, što sveukupno čini 54,78 m2;		
M.I.K.I.S. D.O.O., RIJEKA, VLATKE BABIĆ 14		
2.1	Zaprimljeno 16.09.2011. broj Z-13417/11 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 15/1. Ovr-2049/2011-2 od 31. kolovoza 2011.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom iste te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	
3.1	Zaprimljeno 14.02.2013. broj Z-2472/13 Na temelju ovosudne Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 12. veljače 2013. posl.broj Ovr-978/13, na nekretninama M.I.K.I.S. d.o.o., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54. stavak 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE
4.1	Zaprimljeno 18.06.2013. broj Z-8768/13 Na temelju ovos.rješenja o ovrsi od 22. svibnja 2013.g., posl.broj Ovr-978/13. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A. utvrđivanjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.	ZABILJEŽBA OVRHE
1.2	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1)
2. Suvlasnički dio: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
Stan br. 2 u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, kuhinje s dnevnim boravkom, wc sa kupaonom i wc sa tuš kabinom, tri sobe, terasa, površine 74,59 m2, sa pripadajućim spremištem br. 3 u podrumu, površine 1,05 m2, što sveukupno čini 75,64 m2;		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3445

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA		
2.1	Zaprimljeno 16.09.2011. broj Z-13417/11 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 15/1. Ovr-2049/2011-2 od 31. kolovoza 2011.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom iste te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	
3.1	Zaprimljeno 14.02.2013. broj Z-2472/13 Na temelju ovosudne Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 12. veljače 2013. posl.broj Ovr-978/13, na nekretninama M.I.K.I.S. d.o.o., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54. stavak 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE
4.1	Zaprimljeno 18.06.2013. broj Z-8768/13 Na temelju ovos.rješenja o ovrsi od 22. svibnja 2013.g., posl.broj Ovr-978/13. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A. utvrđivanjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.	ZABILJEŽBA OVRHE
2.3	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1)
3. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) **Stan br. 3 na I. katu , koji se sastoji od hodnika, kuhinje s dnevnim boravkom, wc sa kupaonom, dvije sobe, dva balkona, površine 55,76 m2, sa pripadajućim spremištem br. 7 u podrumu, površine 1,02 m2, što sveukupno čini 56,78 m2;** **M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA**		
2.1	Zaprimljeno 16.09.2011. broj Z-13417/11 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 15/1. Ovr-2049/2011-2 od 31. kolovoza 2011.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom iste te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	
3.1	Zaprimljeno 14.02.2013. broj Z-2472/13 Na temelju ovosudne Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 12. veljače 2013. posl.broj Ovr-978/13, na nekretninama M.I.K.I.S. d.o.o., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54. stavak 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE
4.1	Zaprimljeno 18.06.2013. broj Z-8768/13 Na temelju ovos.rješenja o ovrsi od 22. svibnja 2013.g., posl.broj Ovr-978/13. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A. utvrđivanjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.	ZABILJEŽBA OVRHE
3.3	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1)
4. Suvlasnički dio: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) **Stan br. 4 na I. katu , koji se sastoji od hodnika, kuhinje s dnevnim boravkom, wc sa kupaonom i wc sa tuš kabinom, tri sobe, balkon, površine 74,38 m2, sa pripadajućim spremištem br. 6 u podrumu, površine 1,05 m2, što sveukupno čini 75,43 m2;** **M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA**		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3445

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 16.09.2011. broj Z-13417/11 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 15/1. Ovr-2049/2011-2 od 31. kolovoza 2011.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom iste te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	
3.1	Zaprimljeno 14.02.2013. broj Z-2472/13 Na temelju ovosudne Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 12. veljače 2013. posl.broj Ovr-978/13, na nekretninama M.I.K.I.S. d.o.o., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54. stavak 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE
4.1	Zaprimljeno 18.06.2013. broj Z-8768/13 Na temelju ovos.rješenja o ovrsi od 22. svibnja 2013.g., posl.broj Ovr-978/13. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A. utvrđivanjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.	ZABILJEŽBA OVRHE
4.3	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1)
5. Suvlasnički dio: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) **Stan br. 5 na II. katu , koji se sastoji od hodnika, kuhinje s dnevnim boravkom, wc sa kupaonom , dvije sobe, dva balkona, površine 55,76 m2, sa pripadajućim spremištem br. 4 u podrumu, površine 1,67 m2, što sveukupno čini 57,43 m2;** **M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA**		
2.1	Zaprimljeno 16.09.2011. broj Z-13417/11 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 15/1. Ovr-2049/2011-2 od 31. kolovoza 2011.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom iste te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	
3.1	Zaprimljeno 14.02.2013. broj Z-2472/13 Na temelju ovosudne Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 12. veljače 2013. posl.broj Ovr-978/13, na nekretninama M.I.K.I.S. d.o.o., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54. stavak 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE
4.1	Zaprimljeno 18.06.2013. broj Z-8768/13 Na temelju ovos.rješenja o ovrsi od 22. svibnja 2013.g., posl.broj Ovr-978/13. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A. utvrđivanjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.	ZABILJEŽBA OVRHE
5.2	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1)
6. Suvlasnički dio: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) **Stan br. 6 na II. katu , koji se sastoji od hodnika, kuhinje s dnevnim boravkom, wc sa kupaonom i wc sa tuš kabinom, tri sobe, balkon, površine 74,38 m2, sa pripadajućim spremištem br. 5 u podrumu, površine 1,61 m2, što sveukupno čini 75,99 m2;** **M. I. K. I. S. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 55023143727, VLATKE BABIĆ 14, 51000 RIJEKA**		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3445

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 16.09.2011. broj Z-13417/11 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 15/1. Ovr-2049/2011-2 od 31. kolovoza 2011.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom iste te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	
3.1	Zaprimljeno 14.02.2013. broj Z-2472/13 Na temelju ovosudne Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 12. veljače 2013. posl.broj Ovr-978/13, na nekretninama M.I.K.I.S. d.o.o., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54. stavak 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA OVRHE
4.1	Zaprimljeno 18.06.2013. broj Z-8768/13 Na temelju ovos.rješenja o ovrsi od 22. svibnja 2013.g., posl.broj Ovr-978/13. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A. utvrđivanjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.	ZABILJEŽBA OVRHE
6.2	Zaprimljeno 15.01.2021.g. pod brojem Z-901/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-299/2020 15.01.2021, na nekretninama M. I. K. I. S. d.o.o. Rijeka, OIB: 55023143727, Vlatke Babić 14, Rijeka.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (14/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 1 (14/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
1. Na suvlasnički dio: 2 (19/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 2 (19/100)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3445

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
1. Na suvlasnički dio: 3 (14/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 3 (14/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
1. Na suvlasnički dio: 4 (19/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 4 (19/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
1. Na suvlasnički dio: 5 (15/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 3445

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 5 (15/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	
1. Na suvlasnički dio: 6 (19/100)			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2007. broj Z-19856/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 391-40/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. prosinca 2007. god., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 1.500.000,00 EUR-a prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita za investicijski kredit za izgradnju stanova za daljnju prodaju, uz kamatu utvrđenu citiranim ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 6 (19/100)			
2.1	Zaprimljeno 23.11.2009. broj Z-19968/09 Na temelju ugovora o zasnivanju založnog rpava od 12. studenog 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 2.536.716.80 KN s ugovorneim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ARCUS GRADNJA D. O. O. , OIB: 98282206000, ČAVLE, MAVRINCI 111 F**	2.536.716,80 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.09.2021.

POSJEDOVNI LIST

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 27.09.2021. 23:38

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARČELJI (Mbr. 324671)
Posjedovni list: 2094

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	M.I.K.I.S. D.O.O., MBS-040239816, RIJEKA-DIO, VLATKE BABIĆ 14 (VLASNIK)	55023143727

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
		779/3	**ROŠCA**	**1247**	17		
			KUĆA, ROŠCA	180			
			DVORIŠTE	1067			
		779/5	**ROŠCA**	**1061**	17		
			KUĆA, ROŠCA	162			
			DVORIŠTE	899			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**2308**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 27.09.2021. 23:38

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARČELJI (Mbr. 324671)

Posjedovni list: 2128
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	12/100	M.I.K.I.S. D.O.O., RIJEKA, VLATKE BABIĆ 14 (VLASNIK)	1/1	55023143727
2	9/100	M.I.K.I.S. D.O.O., RIJEKA, VLATKE BABIĆ 14 (VLASNIK)	1/1	55023143727
3	12/100	M.I.K.I.S. D.O.O., RIJEKA, VLATKE BABIĆ 14 (VLASNIK)	1/1	55023143727
4	12/100	REPUBLIKA HRVATSKA , (VLASNIK)	1/1	
5	9/100	ĐURĐICA KRAGULJAC, POGLED 87, MARČELJI 51216 VIŠKOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	45517761295
6	12/100	DESANKA MARINKOVIĆ, VIŠKOVO, POGLED 87 (VLASNIK)	1/1	82270503260
7	12/100	M.I.K.I.S. D.O.O., RIJEKA, VLATKE BABIĆ 14 (VLASNIK)	1/1	55023143727
8	9/100	REPUBLIKA HRVATSKA , (VLASNIK)	1/1	
9	13/100	DRAGUTIN TRIFKOVIĆ, POGLED 87, MARČELJI 51216 VIŠKOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	25349917098

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
		779/2	**ROŠCA**	**1751**	**17**		
			KUĆA, ROŠCA	180			
			DVORIŠTE	1571			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**1751**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 30.09.2021. 00:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARČELJI (Mbr. 324671)

Posjedovni list: 2140
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	16/100	M.I.K.I.S. D.O.O., RIJEKA-DIO, VLATKE BABIĆ 14 (VLASNIK)	1/1	55023143727
2	16/100	M.I.K.I.S. D.O.O., RIJEKA-DIO, VLATKE BABIĆ 14 (VLASNIK)	1/1	55023143727
3	17/100	DUKIĆ MLADEN , RIJEKA-DIO, RASTOČINE 5 (VLASNIK)	1/1	12524620721
4	17/100	M.I.K.I.S. D.O.O., RIJEKA-DIO, VLATKE BABIĆ 14 (VLASNIK)	1/1	55023143727
5	17/100	M.I.K.I.S. D.O.O., RIJEKA-DIO, VLATKE BABIĆ 14 (VLASNIK)	1/1	55023143727
6	17/100	M.I.K.I.S. D.O.O., RIJEKA-DIO, VLATKE BABIĆ 14 (VLASNIK)	1/1	55023143727

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
		779/4	ROŠCA	1092	17		
			KUĆA, ROŠCA	193			
			DVORIŠTE	899			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**1092**			

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