

9/17 Ov- 9358/19-1

1/15

ZORAN VUKIĆ partner  
 SAŠA JELUŠIĆ partner  
 VLADIMIR ŠULINA partner  
 HRVOJE VUKIĆ partner  
 dr. GORDAN STANKOVIĆ partner  
 INGRID JURCAN LAKIČEVIĆ partner  
 ZDENKO JABUKA partner  
 MARIJO BEZIĆ partner  
 TOMISLAV BRGULJAN partner  
 IVAN SMOKROVIĆ partner  
 MAJA DOTLIĆ partner  
 DAMIR JELUŠIĆ  
 MARIO VRTODUŠIĆ  
 IVA PERIĆ  
 IVA SUNKO  
 TOMISLAVA FURČIĆ  
 ANA PEHAR  
 DAMIR BRGULJAN  
 ANDREA ŠTALEKAR  
 NATAŠA GUŠTIN  
 MARTINA FERLIN  
 IVA PARLOV  
 VEDRAN BENIĆ  
 KATJA HRELJA  
 ANA MEŠTROVIĆ

# ODVJETNIČKO DRUŠTVO

VUKIĆ, JELUŠIĆ, ŠULINA, STANKOVIĆ, JURCAN & JABUKA

Nikole Tesle 9/V-VI, p.p. 261, 51000 Rijeka, Hrvatska

Tel: +385 051 / 211 600 • 336 878 • 214 724 • 330 233 • 322 740 • 322 741

Fax: +385 51 / 336 884 • E-mail: [info@vukic-lawfirm.hr](mailto:info@vukic-lawfirm.hr)

[www.vukic-lawfirm.hr](http://www.vukic-lawfirm.hr)

upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci

Žiro račun HR61:

temeljni kapital: 350.000,00 kn

V. Šulina, H. Vukić, G. Stanko



**TERRALEX**

The Worldwide Network  
of Independent Law Firms™  
Croatian Member



31-12-2018

Opcinski sud u Rijeci

Primljeno neposredno

got

i \_\_\_\_\_ rubrika.

Podnesak stigao pošt

Predan na poštu prep

Plaćena pristojba \_\_\_\_\_

plaćeno \_\_\_\_\_ kuna

Primljeno vrijednosti (r

DE  
 Part  
 P. Podnosac kod L.  
 O. 102. 1057. ad  
 Odr. vj. 17. 17. 17.  
 18. 07. 16. L

IKST  
 kaže  
 02. 01. 15.  
 A.

Ovršno-pravna stvar:

Ovrhovoditelj:

**BKS BANK AG, Austrija**  
 9020 Klagenfurt, St. Veiter Ring 43  
 OIB: 95202348925

koju zastupaju odvjetnici iz Odvjetničkog društva Vukić i partneri

Ovršenici:

1. **IVAN TAUZER**, Otok Pag, Mandre, Riječka 24
2. **EDA TAUZER**, Viškovo, Mavri 68  
OIB: 31112321252
3. **MARKO TAUZER**, Viškovo, Mavri 68  
OIB: 82995476417

## PRIJEDLOG ZA OVRHU TEMELJEM OVRŠNE ISPRAVE

na nekretninama ovršenika

6 primjerka  
 punomoć  
 privatka

I. Ovrhovoditelj je, kao vjerovnik, s društvom INGCOM d.o.o., kao dužnikom, dana 7. veljače 2008. godine zaključio Ugovor o kreditu pod brojem računa 100-090791 kojim ugovorom je dužniku odobren kredit u iznosu 408.000,00 EUR.

**Povezano sa:**

**ZAGREB**  
 Odvjetničko društvo  
 Handkeović i partneri d.o.o.  
 Radnička cesta 22  
 10000 Zagreb  
 Tel: +385 01 6184 611  
 Fax: +385 01 6184 816  
[handkeovic@os.hinet.hr](http://handkeovic@os.hinet.hr)

**OSIJEK**  
 Odvjetnički ured  
 Vladimir Domac  
 Europska avenija 22  
 31000 Osijek  
 Tel: +385 031 211 888  
 Tel: +385 031 211 888  
 Fax: +385 031 211 888  
[vladimir.domac@os.hinet.hr](mailto:vladimir.domac@os.hinet.hr)

Powered by SUBNET - netLawyer ©

**VARAŽDIN**  
 Odvjetnički ured  
 Vlado Seveček  
 Kratica 41  
 42000 Varaždin  
 Tel: +385 042 215 225  
 Fax: +385 042 313 275  
[vlado.sevecik@vz.hinet.hr](mailto:vlado.sevecik@vz.hinet.hr)

**SPLIT**  
 Odvjetničko društvo  
 Mrkić & partneri  
 Klasićeva poljana 1  
 21000 Split  
 Tel: +385 021 323 600  
 Fax: +385 021 362 308  
[martin.mrkić@sp.hinet.hr](mailto:martin.mrkić@sp.hinet.hr)

**POŽEGA**  
 Zajednički odvjetnički ured  
 Darko Rajić & Marijan Bruketa  
 Matije Gupca 4  
 34000 Požega  
 Tel: +385 034 274 210  
 Fax: +385 034 271 920  
[darko.rajić@po.hinet.hr](mailto:darko.rajić@po.hinet.hr)

**SISAK**  
 Odvjetnički ured  
 Marko Rašaj  
 Stjepana i Antuna Radića 40  
 44000 Sisak  
 Tel: +385 044 521 797  
 Fax: +385 044 524 934  
[marko.rašaj@sk-1.com.hr](mailto:marko.rašaj@sk-1.com.hr)

**DUBROVNIK**  
 Odvjetnički ured  
 Antun Kisić  
 Izmolu potača 18  
 20000 Dubrovnik  
 Tel: +385 020 323 824  
[antun.kisic@du.hinet.hr](mailto:antun.kisic@du.hinet.hr)

**ZADAR**  
 Zajednički odvjetnički ured  
 Rikardo Perkočić, Sanja  
 Perkočić, i Zlatko Jurina  
 Elizabete Kotromanić 11/II  
 23000 Zadar  
 Tel: +385 023 317 044  
 Fax: +385 023 300 411  
[odvjetnik.perko@zad.hinet.hr](mailto:odvjetnik.perko@zad.hinet.hr)

1p0000329226.doc 31/12/2014

S tim u vezi zaključen je i sporazum o osiguranju novčane tražbine ovrhovoditelja zasnivan založnog prava na nekretninama ovršenika (simultana hipoteka) i neposrednom provođenju prisilne ovrhe.

REI  
OP

Dokaz:

- Ugovor o kreditu, broj računa 100-090791 od 07.02.2008.g.; Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, solemniziran dana 26.02.2008.g.; Aneks broj 1 Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, solemniziran dana 31.03.2008.g.

II. Navedenim su Ugovorom o kreditu, broj računa 100-090791 od 7. veljače 2008. godi Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 26. veljače 2008. godine zajedno s pripadajućim Aneksom broj 1 od 31. ožujka 2008. godine, ovršenici kao založni dužnici, a radi osiguranja potraživanja ovrhovoditelja s osnove spomenutog Ugovora u iznosu domaksimalno 530.400 EUR, dozvolili ovrhovoditelju da na nekretnini u njihovom vlasništvu, a koje nekretnine su zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci vode kao:

vlasništvo 1. ovršenika - k.č.br. 1639/1, pašnjak površine 3240 m<sup>2</sup>, zk.ul. 1395, k. Marčelji,

suvlasništvo 1. ovršenika i 2. ovršenika - k.č.br. 1639/4, pašnjak površine 878 m<sup>2</sup>, zk. 3283, k.o. Marčelji i

vlasništvo 3. ovršenika - k.č.br. 1639/2, pašnjak površine 674 m<sup>2</sup>, zk.ul. 3281, k.o. Marčelji

zasnuje založno pravo (simultanu hipoteku) u korist ovrhovoditelja, te da bez ikakvog daljnijeg odobrenja u zemljišnim knjigama naslovnog suda ishodi uknjižbu založnog prava na opisane nekretninama, kao i da po dospelosti bilo koje tražbine po Ugovoru o kreditu, provede prisilnu ovrhu na založenim nekretninama nekretnini radi naplate osiguranog potraživanja.

Predmetni upis izvršen je pod posl. brojem Z-3990/08.

Dokaz:

- kao gore;
- izvadak iz zemljišnih knjiga;
- po potrebi uvid u ovsudni spis posl. broj Z-3990/08.

III. Tražbina ovrhovoditelja temeljem Ugovora o kreditu, broj računa 100-090791, u cijelosti dospjela na naplatu, te je Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 26. veljače 2008. godine zajedno s pripadajućim Aneksom broj 1 od 31. ožujka 2008. godine postao ovršan dana 2. siječnja 2009. godine.

Dokaz:

- klauzula ovršnosti, kao pod I.

Potraživanje ovrhovoditelja temeljem gore navedenog ugovora o kreditu iznosi 201.820,32 EUR, s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iste iznose od dana 1. srpnja 2014.g. do isplate, po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 (osam) postotnih poena.

Dokaz:

- kao pod I.,
- izvadak iz poslovnih knjiga;

IV. Kako dospjela novčana tražbina ovrhovoditelja nije podmirena, ovrhovoditelj predlaže da naslovni sud donese sljedeće

**RJEŠENJE O OVRSI**

1. Na temelju ovršne isprave - Ugovora o kreditu, broj računa 100-090791 od 7. veljače 2008. godine i Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i neposrednom provođenju prisilne ovrhe solemniziranog od strane javnog bilježnika Alenka Kružić Dobrila pod brojem OV-1370/08 od 26. veljače 2008. godine, zajedno s pripadajućim Aneksom broj 1 Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i neposrednom provođenju prisilne ovrhe solemniziranog od strane javnog bilježnika Alenka Kružić Dobrila pod brojem OV-2280/08 od 31. ožujka 2008. godine, a radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja:

- u iznosu od 201.820,32 EUR, zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama koje na isti iznos teku od 01. srpnja 2014. godine pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 (osam) postotnih poena,

kao i troškova ovog ovršnog postupka s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja rješenja o ovrsi do isplate,

**određuje se ovrha**

**na nekretninama ovršenika koje se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci vode kao:**

**vlasništvo 1. ovršenika - k.č.br. 1639/1, pašnjak površine 3240 m<sup>2</sup>, zk.ul. 1395, k.o. Marčelji,** ✓

**suvlasništvo 1. ovršenika i 2. ovršenika - k.č.br. 1639/4, pašnjak površine 878 m<sup>2</sup>, zk.ul. 3283, k.o. Marčelji i** ✓

**vlasništvo 3. ovršenika - k.č.br. 1639/2, pašnjak površine 674 m<sup>2</sup>, zk.ul. 3281, k.o. Marčelji** ✓



4  
Bank AG, sa sjedištem u Austriji, Klagenfurt – Neuer Platz, Dr. A. Lemisch Platz 5, upisana u  
Registar Pokrajinskog suda u Klagenfurtu pod brojem FN 91810 S/Klagenfurt, koju po punomoći  
stupa g. Dubravko Orlovac, iz Zagreba, Andrije Hebranga 7, JMBG 2304959330103, osobna  
kaznica broj 101285607, izdana od PU Zagrebačka (dalje: Vjerovnik) i -----

COM d.o.o., za građevinske poslove, trgovinu i turizam, Mavri 68, 51216 Viškovo, MBS:  
0045988 (dalje: Dužnik), zastupano po direktoru, g. Ivan Tauzer, JMBG:0308948360078 i -----

gospodin Ivan Tauzer, Riječka 24, Mandre, Pag, Os.lsk. 100355411, PP Pag JMBG:  
0308948360078, (dalje: Založni dužnik) i -----

gospođa Eda Tauzer, Mavri 68, Viškovo, Os.lsk. 100179999, PU Riječka JMBG: 1605951365036,  
(dalje: Založni dužnik) i -----

gospodin Marko Tauzer Mavri 68, Viškovo, Os.lsk. 102803509, PU Riječka JMBG:  
109972360002, (dalje: Založni dužnik) i -----

gospođa Rina Tauzer, Pantovčak 45, Zagreb, Os.lsk. 101540381, PU Zagrebačka JMBG:  
103975365047, (dalje: Založni dužnik) -----

sklopili su dana 05.01.2007. (petog siječnja dvijetisućeisedme godine ) u Zagrebu, slijedeći -----

## SPORAZUM

### O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE

### ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA

### I NEPOSREDNOM PROVOĐENJU PRISILNE OVRHE

#### Članak prvi

govorne strane suglasno utvrđuju da su Vjerovnik kao davatelj kredita i Dužnik kao korisnik  
kredita dana 05.01.2007. (petog siječnja dvijetisućeisedme godine) zaključili Ugovor o kreditu pod  
brojem računa **100-090791** kojim se korisniku kredita odobrava jednokratni gotovinski kredit u  
nosu od EUR 408.000,00, (slovima: eura četristoosamtisuća) pod uvjetima kako slijedi: Kredit u  
celosti dospijeva 31.01.2013. Kamatna stopa do daljnjega iznosi **2 1/2 %** - poena preko 6-  
mesečnog EURIBOR-a, zaokruženo na sljedeću 1/8 % što trenutno iznosi **6 7/8 %** godišnje, fiksno  
od 30.06.2008. Obračunavanje kamata uslijediti će kvartalno i to naknadno. Usklađivanje kamata  
uslijediti će uvijek 30.06. i 31.12. sa učinkom za polugodište koje slijedi. Za usklađivanje će se  
uzeti u obzir zadnji objavljeni 6-mjesečni EURIBOR ex Reuters stranice "EURIBOR. Za  
obračunavanje kamata uzima se kao osnova točan broj dana, na osnovi godine koja ima 360  
(istotinešezdeset) dana. Troškovi izrade podataka o stanju na računu pribrojiti će se iznosu  
kredita. Kamatna stopa podrazumijeva se neto za davatelja kredita što znači da korisnik kredita  
snosi sve pristojbe i poreze koji bi eventualno za davatelja kredita mogli nastati obzirom na  
pozitivne propise u Republici Hrvatskoj.-----

Cjelokupan iznos kredita dospijeva 31.12.2013. U slučaju neplaćanja i samo jedne rate nastupa  
dospijeće cjelokupnog kreditnog iznosa.-----

Davatelj kredita ovlašten je u svako doba otkazati Ugovor o kreditu i učiniti dospjelim cjelokupnu  
neotplaćenu kreditnu tražbinu bez navođenja razloga s otkaznim rokom od 4 (četiri) tjedna. Ugovor

o kreditu otkazuje se preporučenim pismom na posljednju poznatu adresu korisnika kredita. Korisnik kredita može također otkazati kredit i to na kraju ugovorenog kamatnog razdoblja, pri čemu otkazni rok iznosi 10 (deset) dana. Otkaz se smatra izvršenim danom predaje preporučenog otkaznog pisma pošti. Korisnik kredita je suglasan da javni bilježnik stavi na ovaj Sporazum potvrdu ovršnosti nakon dospjeća kreditne tražbine sukladno stavku dva ovog članka odnosno nakon što javnom bilježniku davatelj kredita predoči otkazno pismo i dokaz o predaji preporučenog otkaznog pisma pošti. U slučaju izmjena kamatne stope ili drugih izmjena ugovora o kreditu, kao i u slučaju prijevremenog otkaza kredita, davatelj kredita ovlašten je u otkaznom pismu odnosno prijedlogu za ovrhu odrediti iznos nenamirene dospjele tražbine i visinu kamata.

Ukoliko se iz razloga na koji ugovorne strane ugovora o kreditu nemaju utjecaja (npr. Naloz državni tijela, izmjene zakona i sl) bitno izmijene osnovne poslovne pretpostavke sklapanja ugovora o kreditu, osobito uvjeti refinanciranja, obje ugovorne strane Ugovora o kreditu mogu zahtijevati odgovarajuće usklađenje Ugovora o kreditu. U slučaju nepostizanja odgovarajućeg novog sporazuma, svaka ugovorna strana ugovora o kreditu može otkazati ugovor o kreditu uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca.

Kao mjesto ispunjenja za sve obveze koje nastanu iz kreditnog odnosa utvrđenog Ugovorom o kreditu, određuje se sjedište Vjerovnika u Klagenfurtu.

Svi sporovi koji nastanu iz Ugovora o kreditu temeljem kojeg je sačinjen i ovaj Sporazum rješavati će se prema arbitražnom i nagodbenom pravilniku Arbitražnog suda Komore industrijske privrede, Klagenfurt. Rješavati će ih sudac pojedinac odnosno Senat arbitražnog suda. Kao službeni jezik koji će se upotrebljavati u predmetnom arbitražnom postupku utvrđuje se njemački jezik.

Davatelj kredita za sebe zadržava alternativno pravo da za ostvarivanje prava na potraživanja nastalih iz ugovora o kreditu, temeljem kojeg je sačinjen i ovaj Sporazum, odabere pravo Republike Hrvatske i u tom slučaju ugovara nadležnost stvarnonadležnog suda u Zagrebu.

Ugovor o kreditu iz stavka prvog ovog članka te njegov prijevod (dalje: Prilog broj jedan) prilaže se ovom Sporazumu kao njegov sastavni dio.

## Članak drugi

Ugovorne strane ovog Sporazuma su suglasne i dozvoljavaju da se radi osiguranja novčane tražbine Vjerovnika po Ugovoru iz članka prvog ovog Sporazuma, zasnuje založno pravo na nekretninama, na dan solemnizacije ovog sporazuma uknjižene kao vlasništvo založnih dužnika: **Simultana hipoteka na maksimalni iznos od EUR 530.400,-** slovima: Eura petstotridesettisućačetiristotine:

na nekretnini koja je u cjelosti vlasništvo gospodina Ivana Tauzera, zk.ul. 2155 k.o. KOLAN, k.č.br. 3716/8 (kuća i dvorište Mala Mandra) površine 700m<sup>2</sup>, ka glavni uložak, kao i

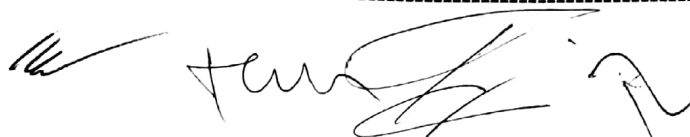
na nekretnini koja je u cjelosti vlasništvo gospodina Ivana Tauzer, zk.ul. 1395 k.o. Marčelji, k.č.br. 1639/1 (pašnjak) površine 3240 m<sup>2</sup> i

na nekretnini koja je u cjelosti vlasništvo Ivana Tauzer i Ede Tauzer, zk.ul. 3283 k.o. Marčelji, k.č.br. 1639/4 (pašnjak) površine 878 m<sup>2</sup>

na nekretnini koja je u cjelosti vlasništvo Rine Tauzer, zk.ul. 3282 k.o. Marčelji, k.č.br. 1639/3 (pašnjak) površine 748 m<sup>2</sup>

na nekretnini koja je u cjelosti vlasništvo Marka Tauzer, zk.ul. 3281 k.o. Marčelji, k.č.br. 1639/2 (pašnjak) površine 674 m<sup>2</sup>

kao sporedni uložci, uvijek uknjižene kao hipoteke prvog ranga



### Članak treći

Založni dužnici jamče da su nekretnine opisane u članku drugom ovog Sporazuma njihovo isključivo vlasništvo i da nisu opterećene nikakvim knjižnim ili neknjiženim teretima te da podaci iz Izvadaka iz zemljišnih knjiga koji su priloženi ovom Sporazumu na dan solemnizacije ovog Sporazuma odgovaraju stvarnom stanju.

### Članak četvrti

Založni dužnici potpisom ovog Sporazuma neopozivo i bezuvjetno dozvoljavaju u korist Vjerovnika uknjižbu založnog prava – hipoteke na nekretninama iz članka drugog ovog Sporazuma, te ovlašćuju Vjerovnika da na temelju ovog Sporazuma bez ikakve daljnje suglasnosti ili privole, ishodi i izvrši uknjižbu založnog prava na nekretninama iz članka drugog ovog Sporazuma u svoju korist, i to za najviši iznos od EUR 530.400,-- slovima: Eura petstotridesettisućačetiristotine.

### Članak peti

Založni dužnici i Korisnik kredita izričito pristaju da Vjerovnik može na temelju ovog Sporazuma zatražiti i provesti ovrhu na nekretninama iz članka drugog ovog Sporazuma radi prisilne naplate bilo koje tražbine iz članka prvog ovog Sporazuma, odmah nakon njene dospelosti.

Vjerovnik, Založni dužnici i Korisnik kredita su suglasni da se u smislu odredbi Ovršnog zakona, nekretnine u vlasništvu Založnih dužnika, opisane u članku drugom ovog Sporazuma, mogu prodati neposrednom pogodbom u roku i preko ovlaštene osobe koju će Vjerovnik odrediti u ovršnom prijedlogu.

Potpisom ovog Sporazuma Založni dužnici i Korisnik kredita unaprijed daju svoju suglasnost za mogući budući sporazum davatelja kredita s drugim založnim vjerovnicima te nositeljima osobnih služnosti i stvarnih tereta na nekretninama iz članka drugog ovog Sporazuma o načinu i roku njihove prodaje neposrednom pogodbom, te izjavljuje da nikakav daljnji njihov pristanak radi toga nije potreban.

### Članak šesti

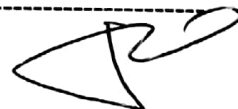
Korisnik kredita / Založni dužnici su dužni za vrijeme trajanja Ugovora o kreditu iz članka prvog ovog Sporazuma osigurati nekretnine iz članka drugog ovog Sporazuma od elementarnih šteta (požar i druge uobičajene opasnosti), te vinkulirati police osiguranja u korist davatelja kredita i iste mu predati u posjed. Ako police osiguranja po isteku ne budu produžene i predane u posjed davatelju kredita u roku od 30 (trideset) dana od dana isteka važenja prethodnih polica, to će se smatrati bitnom povredom ugovora temeljem koje davatelj kredita može učiniti prijevremeno dospjelim cijeli iznos kredita te pokrenuti ovrhu na nekretninama iz članka drugog ovog Sporazuma.

### Članak sedmi

Nakon podmirenja svih tražbina po Ugovoru i ovom Sporazumu Vjerovnik se obvezuje izdati založnim dužnicima brisovno očitovanje radi brisanja založnog prava zasnovanog prema članku drugom ovog Sporazuma.

### Članak osmi

Sve troškove u svezi sastava i solemnizacije ovog Sporazuma, izdavanja otpravaka, troškove uknjižbe založnog prava kao i troškove u svezi brisanja navedenog tereta, snosi Korisnik kredita. --



**Članak deveti**

Ugovorne strane potpisom ovog Sporazuma potvrđuju da im je isti zajedno s priložima pročitani i rastumačeni od strane javnog bilježnika i potvrđuju da on predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju, da su ga razumjele, te da prihvaćaju sva prava, obveze i pravne posljedice koje za njih iz njega predstavljaju.

**Članak deseti**

Ovaj Sporazum sastavljen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka od kojih 1 (jedan) primjerak za javnog bilježnika, 1 (jedan) primjerak za Vjerovnika, 1 (jedan) primjerak za Korisnika kredita, 1 (jedan) primjerak za Založne dužnike, 1 (jedan) primjerak za Općinski sud u Pagu, te 1 (jedan) primjerak za Općinski sud u Rijeci.

U Zagrebu, 26.02.2007. (dvadesetšesti veljače dvijetisućeosme godine)

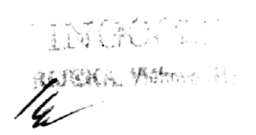
VJEROVNIK:  
BKS Bank AG

KORISNIK KREDITA:


INGCOM društvo s ograničenom odgovornošću  
za građevinske poslove, trgovinu i turizam


zastupana po punomoćniku:  
Dubravko Orlovac


zastupano po direktoru:  
Ivan Tauzer




ZALOŽNI DUŽNICI:

  
Rina Tauzer, rođ. 31.03.1975

  
Ivan Tauzer, rođ. 03.08.1948

  
Marko Tauzer, rođ. 04.09.1972

  
Eda Tauzer, rođ. 16.05.1951

Ja, Vršitelj dužnosti javnog bilježnika Alenka Kružić Dobrila, Rijeka, Užarska 2/II, potvrđujem da su mi: trgovačko društvo INGCOM društvo s ograničenom odgovornošću za građevinske poslove, trgovinu i turizam, sa sjedištem u Viškovu, Mavri 68, upisana u sudskom registru Trgovačkog suda u Rijeci, pod matičnom brojem subjekta upisa (MBS) 040045988, zastupana po članu uprave Ivanu Tauzeru iz Mandra, Riječka 24, rođenom 03. 08.1948. godine, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdio uvidom u glavnu knjigu sudskog registra Trgovačkog suda u Rijeci, u svojstvu dužnika, Ivan Tauzer rođen 03.08.1948. godine iz Mandra, Riječka 24, u svojstvu založnog dužnika, Eda Tauzer djev. Gambar rođena 16.05.1951. godine iz Marčelja, Mavri 68, u svojstvu založnog dužnika, Marko Tauzer rođen 04.09.1972. godine iz Marčelja, Mavri 68, u svojstvu založnog dužnika i Rina Tauzer rođena 31.03.1975. godine iz Zagreba, Pantovčak 45/1, u svojstvu založnog dužnika, kao sudionici pravnog posla podnijeli prednju privatnu ispravu-6 (šest) istovjetnih primjeraka Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i neposrednom provođenju prisilne ovrhe sklopljenim dana 26.02.2008. godine sa BKS Bank AG, sa sjedištem u Austriji, Klagenfurt - Neuer Platz, Dr. A. Lemisch Platz 5, zastupana po punomoćniku Dubravku Orlovcu iz Zagreba ( preslika punomoći u pravitku sporazuma) - na potvrdu.-----

Istovjetnost sudionika pravnog posla sadržanog u prednjoj ispravi IVANA TAUZERA utvrdio sam uvidom u osobnu iskaznicu broj:100355411 izdatu od MUP Pag dana 09.05.2003. godine.-----

Istovjetnost sudionika pravnog posla sadržanog u prednjoj ispravi EDE TAUZER utvrdio sam uvidom u osobnu iskaznicu broj:100179999 izdatu od PU PRIMORSKO GORANSKA dana 24.02.2003. godine.-----

Istovjetnost sudionika pravnog posla sadržanog u prednjoj ispravi MARKA TAUZERA utvrdio sam uvidom u osobnu iskaznicu broj:102803509 izdatu od PU PRIMORSKO GORANSKA dana 02.05.2007. godine.-----

Istovjetnost sudionika pravnog posla sadržanog u prednjoj ispravi RINE TAUZER utvrdio sam uvidom u osobnu iskaznicu broj:101540381 izdatu od PU Zagrebačka dana 25.08.2004. godine.-----

NAPOMENA: Stranke su upozorena da je na prednjoj strani Sporazuma krivo upisan datum sklapanja ugovora tj. 05.01.2007. godine umjesto kako je na zadnjoj stranici Sporazuma slovima upisan datum 26.02.2008. godine.-----

Potvrđujem da sam prednju ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju javnobilježničkog akta.Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog (izvršnog) javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga za njih proizlaze i da to odgovara njihovoj volji.---

Javnobilježnička pristojba po Tar.br. 7 i 1/4 ZJP u iznosu od 1.000,00 Kn plaćena i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 2.800,00 Kn po čl. 16/1 i 12 Pravilnika o javnob. tarifi.

**Broj : OV-1370/08**  
U Rijeci, 26.02.2008. godine.



**JAVNOBILJEŽNIČKI**  
**PRISJEDNIK**  
ZAKELINA MARINA LOVRIĆ

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika

9 13  
BKS Bank AG, sa sjedištem u Austriji, Klagenfurt - Neuer Platz, Dr. A. Lemisch Platz 5, upisana u Registar Pokrajinskog suda u Klagenfurtu pod brojem FN 91810 S/Klagenfurt, koju po punomoći zastupa g. Dubravko Orlovac iz Zagreba, Andrije Hebranga 7, rođen 23.04.1959. godine, osobna iskaznica broj 101285607, izdana od PU Zagrebačka ( dalje: Vjerovnik) i -----

INGCOM d.o.o., za građevinske poslove, trgovinu i turizam, Mavri 68, 51216 Viškovo, MBS: 040045988 (dalje: Dužnik), zastupano po direktoru g. Ivanu Tauzeru, rođenom 03.08.1948. godine i -----

gospodin Ivan Tauzer, Riječka 24, Mandre, Pag, osobna iskaznica br. 100355411, PP Pag, rođen 03.08.1948. godine ( dalje: založni dužnik) i -----

gospođa Eda Tauzer, Mavri 68, Viškovo, osobna iskaznica br. 100179999, PU primorsko goranska, rođena 16.05.1951. godine ( dalje: založni dužnik) i -----

gospodin Marko Tauzer, Mavri 68, Viškovo, osobna iskaznica br. 102803509, PU primorsko goranska, rođena 04.09.1972. godine ( dalje: založni dužnik) i -----

gospođa Rina Tauzer, Pantovčak 45/1, Zagreb, osobna iskaznica br. 101540381, PU Zagrebačka, rođena 31.03.1975. godine ( dalje: založni dužnik) -----

sklopili su dana 20.03.2008. godine (dvadesetogožujkadvijetisućeosme) godine u Rijeci, sljedeći-----

**ANEKS BROJ 1  
SPORAZUMA O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM  
ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I NEPOSREDNOM PROVOĐENJU  
PRISILNE OVRHE**

**Članak 1.**

Mijenja se st. 1 čl. 1. Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 26.02.2008. godine na način da isti sada glasi:-----  
"Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su Vjerovnik kao davatelj kredita i Dužnik kao korisnik kredita dana 07.02.2008. godine (sedmiveljačedvijetisućeosme godine) zaključili Ugovor o kreditu pod brojem računa 100-090791 kojim se korisniku kredita odobrava jednokratni gotovinski kredit u iznosu od EUR 408.000,00 (slovima: eura četristsootsamtisuća) pod uvjetima kako slijedi: Kredit u cijelosti dospijeva 31.01.2013. Kamatna stopa do daljnjeg iznosi 2 1/2 % - poena preko 6-mjesečnog EURIBOR-a, zaokruženo na sljedeću 1/8% što trenutno iznosi 6 7/8 godišnje, fiksno do 30.06.2008. godine. Obračunavanje kamata uslijedit će kvartalno i to naknadno. Usklađivanje kamata uslijedit će uvijek 30.06. i 31.12. sa učinkom za polugodište koje slijedi. Za usklađivanje će se uzeti u obzir zadnji objavljeni 6-mjesečni EURIBOR ex Reuters stranice "EURIBOR". Za izračunavanje kamata uzima se kao osnova točan broj dana, na osnovi godine koja ima 360 (tristošezdeset) dana. Troškovi izrade podataka o stanju na računu pribrojiti će se iznosu kredita. Kamatna stopa podrazumijeva se neto za davatelja kredita što znači da korisnik kredita snosi sve pristojbe i poreze koji bi eventualno za davatelja kredita mogli nastati obzirom na pozitivne propise u Republici Hrvatskoj."-----

*Ivan Tauzer*

*Marko Tauzer*

**Članak 2.**


Ostale odredbe Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 26.02.2008. godine ostaju neizmjenjene.-----

VJEROVNIK:  
BKS Bank AG


KORISNIK KREDITA:  
INGCOM društvo s ograničenom odgovornošću  
za građevinske poslove, trgovinu i turizam


zastupana po punomoćniku  
Dubravko Orlovac


zastupano po direktoru:  
Ivanu Tauzeru


 **INGCOM**  
Društvo s ograničenom odgovornošću  
za građevinske poslove, trgovinu i turizam

**ZALOŽNI DUŽNICI:**

  
Rina Tauzer, rođ. 31.03.1975.

  
Ivan Tauzer, rođ. 03.08.1948.

  
Marko Tauzer, rođ. 04.09.1972.

  
Eda Tauzer, rođ. 16.05.1951.



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 3281

Općina: MARČELJI  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-16197/10

**A**  
Popisni list  
PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina		Primjedbe
		rali	hvati	
1639/2	PAŠNJAK			674   Pripis iz uložka 1395
				674
UKUPNO:				

**B**  
Vlasnički list

UPISI	Primjedbe
I. UDIO: 1/1 I. TAUZER MARKO, MAVRI 68, VIŠKOVO	

**C**  
Teretni list

UPISI	Iznos	Primjedbe
1. Zaprimljeno 07.03.2008. broj Z-3990/08 Na temelju javnobilježničke isorave, sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 26. veljače 2008.g. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u vlasništvu založnog dužnika i to simultana hipoteka na maksimalni iznos od EUR-a 530.400,00, za korist: I. BKS BANK AG SA SJEDIŠTEM U AUSTRIJI, KLAGENFURT NEUER PLATZ, DR. A. LEMISCH PLATZ 5	530.400,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA UL. 1395, 3283, 3282, 3281 K.O. MARČELJI.

GLAVNI ULOŽAK 2155  
K.O. KOLAN.

345.360,57 KN

2.1 Zaprimljeno 24.03.2009. broj Z-5213/09  
Na temelju ovisnog rješenja o osiguranju od 18. ožujka 2009.,  
posl. br. Ovr-563/09, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama  
upisanim u A, u iznosu od 345.360,57 kuna (glavnica u iznosu od  
194.994,49 kuna i obračunate kamate u iznosu od 150.366,08 kuna)  
sa zakonskom zateznom kamatom na glavnici po stopi od 15 %  
godišnje do 31.12.2007. godine, a od 01. siječnja 2008., pa do  
naplate po stopi od 14 % godišnje, kao i troškova ovršnog postupka  
u iznosu od 5.000,00 kuna sa kamatama tekućim od dana 18. ožujka  
2009., pa do naplate po stopi od 14 %, za korist:  
I. REPUBLIKA HRVATSKA,

3.1 Zaprimljeno 18.10.2010. broj Z-16197/10  
Na temelju ugovora o pravu građenja od 07. listopada 2010.  
osnovano je pravo građenja i upisano u z.k.ul. br. 3467 ove.k.o.

Uputuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.10.2014.

Priloga pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine", 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11,  
12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvratku koji je izdan pod brojem KI-29627/2014.

Stranica: 1

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 09.10.2014. 14:39:52

Starost općina: MARČELJI  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-3990/08

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 1395

**A**  
Popisni list  
PRVI ODJELJAK

OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina		Primjedbe
	rali	kvati m2	
1639/1 PAŠNJAK		3240	
UKUPNO:		3240	

**B**  
Vlasnički list

UPISI	Primjedbe
I. UDIO: 1/1 I. TAUZER IVAN, SIN STJEPANA, A. KOVAČIĆA 24, RIJEKA	

**C**  
Teretni list

UPISI	Iznos	Primjedbe
Zaprimljeno 07.03.2008. broj Z-3990/08 Na temelju javnobilježničke isorave, sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 26. veljače 2008.g., uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u vlasništvu založnog dužnika i to simultana hipoteka na maksimalni iznos od EUR-a 530.400,00, za korist: I. BKS BANK AG SA SJEDIŠTEM U AUSTRIJI, KLAGENFURT NEUER PLATZ, DR. A. LEMISCH PLATZ 5	530.400,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA 1395, 3283, 3282, 3281 K.O. MARČELJI.  GLAVNI ULOŽAK 2155 K.O. KOLAN

Uvjete se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.10.2014.  
Priloga pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine", 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku koji je izdan pod brojem KI-29625/2014.

ZK referent:  
MIŠKOVIC SNJEŽANA



Katastarska općina: MARČELJI

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16198/10

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 3283

A

Popisni list  
PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
		rali	hvati	m2	
1.	1639/4 PAŠNJAK				878
	UKUPNO:				1395
					878

B

Vlasnički list

UPISI	Primjedbe
2. UDIO: 1/2 1. TAUZER IVAN, SIN STJEPANA, A. KOVAČIĆA 24, RIJEKA	
3. UDIO: 1/2 1. TAUZER EDA, MAVRI 68, VIŠKOVO OIB: 31112321252	

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
1.1	Zaprimljeno 07.03.2008. broj Z-3990/08 Na temelju javnobilježničke isorave, sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 26. veljače 2008.g., uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u vlasništvu založnog dužnika i to simultana hipoteka na maksimalni iznos od EUR-a 530.400,00, za korist: 1. BKS BANK AG SA SJEDIŠTEM U AUSTRIJI, KLAGENFURT NEUER PLATZ, DR. A. LEMISCH PLATZ 5	530.400,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA U UL. 1395, 3283, 3282, 3281 K.O. MARČELJI  GLAVNI ULOŽAK 2155 K.O. KOLAN
2.1	Zaprimljeno 18.10.2010. broj Z-16198/10 Na temelju ugovora o pravu građenja od 22. listopada 2010. osnovano je pravo građenja i upisano u z.k.ul. br. 3468 ove.k.o.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.10.2014.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine", 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvod koji je izdan pod brojem KI-29626/2014.



ZK referent:  
MIŠKOVIĆ SNJEŽANA

OVR-4348/14-4

23-02-2015

Ivan Tauzer  
Mandre, Riječka 36, Kolan  
Eda Tauzer, Mavri 68, 51216, Viškovo  
Marko Tauzer, Mavri 68, 51216 Viškovo

OPCINSKI SUD U RIJECI  
Priznato i...  
3  
Podn...  
Predan na pos...  
Plečano pr...  
pisano...  
Prijeto v...  
2-8e37087d

OPCINSKI SUD U Rijeci  
Žrtava Fašizma 7  
51000 Rijeka

**OVRHOVODITELJ: BKS Bank, AG Austria**  
9020 Klagenfurt, St. Veiter Ring 43

**OVRŠENIK: Ivan Tauzer, Kolan, Mandre, Riječka 36**  
Eda Tauzer, Mavri 68, 51216 Viškovo  
Marko Tauzer, Mavri 68, 51216 Viškovo

**Radi : Radi prijedloga i rješenja o ovrhi**

**Posl. br. Ov.rv -4348/2014**

G/17  
DOS

**ŽALBA**

Ovim dajem žalbu i prigovor na prijedlog i rješenje za ovrhu iz razloga što je prekorećen zahtjev i zbog odluke o troškovima.

Ivan Tauzer  
Eda Tauzer  
Marko Tauzer

U Rijeci, 23.02.2015.

23-02-2015

Posl. br. OVR-4348/14-16

## ZAPISNIK

sastavljen na licu mjesta u Viškovu, Marčelji  
dana 17. lipnja 2015. g.

NAZOČNI OD STRANE SUDA:

S u d a c: Velimir Radošević  
Zapisničar: Marija Rončević

OVRŠNA STVAR:

Ovrhovoditelj: BKS BANK AG Klagenfurt

Ovršenik: IVAN TAUZER i dr.

Radi: prodaje nekretnine

Početak u 14,00 sati

Utvrđuje se da su pristupili:

Za ovrhovoditelja: znan. p. Vedica Benić

Za ovršenike: 1. Ivan Tauzer osobno  
2. Eda Tauzer osobno  
3. Marko Tauzer, ništa

Vještak: Celestina Bolić

Ut  
Svjedoci: Davor Benić iz Rijeka, M. Balote 31  
Bruno Jelenković, iz Čavli, Buzdohanj  
H. Knežić 11a

Brevat: Tomislav Dugi iz Rijeka, Pulac 8a

Marko Tauzer, koji nije pristupio  
u ime pozvan  
svoj medolazak,

Sudac donosi

+ glase nje

## ZAPISNIK

sastavljen na licu mjesta u Viškovu, Marčelji  
dana 17. lipnja 2015. g.

### NAZOČNI OD STRANE SUDA:

S u d a c: Velimir Radošević  
Zapisničar: Marija Rončević

### OVRŠNA STVAR:

Ovrhovoditelj: BKS BANK AG Klagenfurt

Ovršenik: IVAN TAUZER i dr.

Radi: prodaje nekretnine

Početak u 14,00 sati

Utvrđuje se da su pristupili:

Za ovrhovoditelja: zam. pun. Vedran Benić

Za ovršenike: 1. Ivan Tauzer, osobno  
2. Eda Tauzer, osobno  
3. Marko Tauzer, nitko

Vještak: Celestina Bolić

Svjedoci: 1. Davor Benić iz Rijeke, Mate Balote 31  
2. Bruno Jelenković iz Čavli, Buzdohanj, Novo naselje 11 a

Bravar: Toković Dragi iz Rijeke, Pulac 8a

Utvrđuje se da na današnje ročište nije pristupio uredno pozvan Marko Tauzer koji nije ispričao svoj nedolazak.

Sudac donosi

### r j e š e n j e

Današnje ročište ima se održati u odsutnosti danas ne došlog 3. ovršenika Marka Tauzera.

Sud, stranke i vještak obilaze predmetnu nekretninu, a vještak vrši potrebna fotografiranja.

Ovršenik 1. navodi da je na predmetnim nekretninama zasnovano pravo građenja i to na dvije nekretnine, dok treća nekretnina predstavlja njegovo privatno vlasništvo.

Vještak utvrđuje neposrednim opažanjem da se na kč. br. 1639/4 i na kč. br. 1639/2 nalaze više stambene zgrade u izgradnji (gradnja roh bau izvedba) od čega su izvedeni zidarski armirano betonski radovi, krov i pokrov, međukatne konstrukcije, te pregradni zidovi. Obje zgrade sadrže šest samostalnih uporabnih cjelina svaka, dok se na kč. br. 1639/1 ne nalaze nikakve izgrađene zgrade.

Ovršenik 1. ističe da posjeduje kompletnu dokumentaciju za predmetne zgrade, te posebno naglašava da je na zemljištu koje je predmetom ovrhe u ovoj pravnoj stvari zasnovano pravo građenja u korist tvrtke INGCOM d.o.o. Viškovo, Mavri 68, te da je vlasnik zgrada koje se nalaze na zemljištu upravo potonja tvrtka, a ne ovršenici od 1. do 3.

Sudac donosi

rješenje

Nalaže se ovršeniku 1 da u roku od 15 dana dostavi projektну dokumentaciju za zgrade koje se nalaze na zemljištu.

Sudac donosi

rješenje

Nalaže se vještaku Celestini Bolić da izradi svoj nalaz i mišljenje za nekretnine koje su predmetom ovog postupka u roku od 60 dana nakon što ovršenik 1. dostavi projektну dokumentaciju za iste.

Dovršeno u 15,10 h

Vještak:  
Celestina Bolić v.r

S u d a c:  
Velimir Radošević v.r.

Stranke:

zam. pun. Vedran Benić v.r.  
Ivan Tauzer v.r.  
Eda Tauzer v.r.

Zapisničar:  
Marija Rončević v.r.

Svjedoci:  
Davor Benić v.r.  
Bruno Jelenković v.r.

Bravar: Dragi Toković v.r.

otp. 18. 06. 2015.

M.R.

1  
18-08-2015

Općinski sud u Rijeci  
Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)  
\_\_\_\_\_ god. u 3 primjeraka sa 2 priloga + dio spisak  
i \_\_\_\_\_ rubrika.

**Celestina Bolić, ing. arh**  
**Stalni sudski vještak graditeljske struke**  
A. B. Šimića 58, 51 000 RIJEKA  
Tel. 051/224-277; Mobi: 091-503-7753; e-mail celestina.bolic@ri.t-com.hr

Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim omotom.  
Predan na poštu preporučeno dana \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ god.  
Plaćena pristojba \_\_\_\_\_ kuna u državnim biljezima - manje  
plaćeno \_\_\_\_\_ kuna - podnesak primljen bez pristojbe.  
Primljeno vrijednosti (riovac, državni biljezi i sl.) \_\_\_\_\_

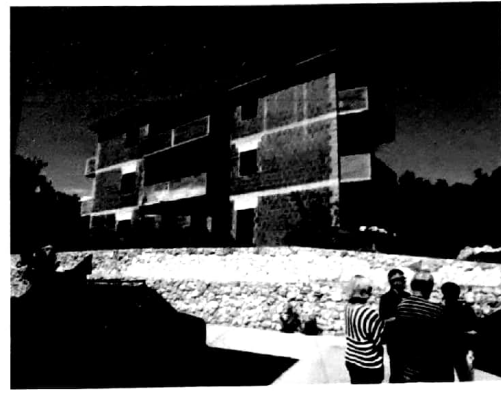
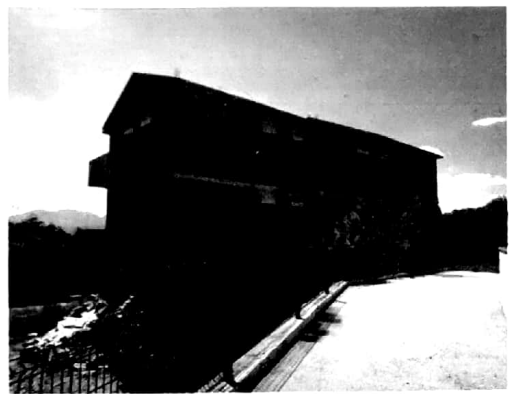
45

Potpis dužnika: \_\_\_\_\_

Naručitelj: Općinski sud Rijeka

Predmet: **Posl. br. Ovr-4348/14**

Objekt: Dvije višestambene zgrade u roh-bau izvedbi sa pripadajućim zemljištem, na k.č. 1639/2, 1639/4 i 1639/1 k.o. Marčelji



*Vjestački nalaz i mišljenje o vrijednosti nekretnina*

Rijeka, kolovoz, 2015.

*PO OBAVJESTI  
DOSTAVI  
NA OVR  
19.10.15*

Sudski vještak:



**1./OPĆENITO:**

Po nalogu Općinskog suda u Rijeci, po sucu tog suda Velimiru Radoševiću, u pravnoj stvari **ovrhovoditelja BKS BANK AG** iz Austrije, 9020 Klagenfurt, protiv **1. ovršenika IVANA TAUZERA**, Mandre, Pag, naloženo je meni, Celestini Bolić, ing. arh., stalnom sudskom vještaku graditeljske struke, utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina na k.č. 1639/2, 1639/4 i 1639/1, Z.k.ul. 3281, 3283 i 1395, sve k.o. Marčelji.

Dana 17. lipnja, 2015. godine, kada je obavljen očevid na licu mjesta, izvršena je identifikacija zemljišnih čestica sa pripadajućim građevinama i njihovo fotografiranje.

**2./ PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE k.č. 1639/4, k.o. Marčelji:****2.1. Opis nekretnine:**

Prilikom očevida je utvrđeno da je na k.č. 1639/4 k.o. Marčelji izgrađena višestambena zgrada katnosti P+2, u gruboj roh-bau izvedbi. Usporedbom predmetne građevine i projektne dokumentacije koju je ovršenik dostavio u sudski spis je moguće utvrditi da je objekt do stupnja izgrađenosti kakav je zatečen prilikom očevida izgrađen u skladu s projektnom dokumentacijom na osnovu koje je izdana Potvrda izmjenei dopune glavnog projekta, Klasa:361-03/10-02/33, Ur. Br. 2170/I-03-01/7-12-7 od 10. veljače, 2012. godine.

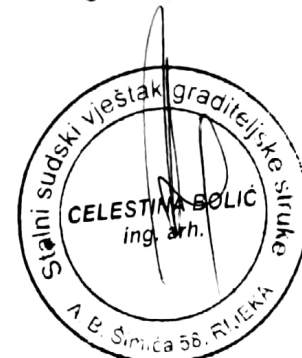
Osnovna Građevinska dozvola Klasa:UP/I 361-03/08-08/48, Ur.br. 2170/1-07-01/2-08-7, je izdana 25. ožujka, 2008.godine, i postala pravomoćna 11. travnja, 2008. godine.

U objektu je po projektu predviđeno 6 stambenih jedinica, što je i zatečeno prilikom očevida na objektu.

**2.2. Metodologija procjene:**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine je izvršena na temelju slijedećih zakona i propisa:

- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o gradnji
- Zakon o obveznim odnosima
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,
- Podatak gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta



**2.3. Dokaz o vlasništvu:**

Iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Rijeci je vidljivo da je na

- k.č. 1639/4, Z.k.ul. 3283, k.o. Marčelji, uknjižena kultura pašnjak, površine 878 m<sup>2</sup>, u vlasništvo:

1. TAUZER IVAN, sin Stjepana, A. Kovačića 24, Rijeka, u dijelu ½, i
2. TAUZER EDA, Mavri 68, Viškovo, u dijelu ½.

Na nekretnini postoje upisi: Z-1/15 od 01.01.2015. godine, i Z-2165/15 od 13.02.2015. godine, kojima se utvrđuje zabilježba ovršnog postupka Ovr. 4348/2014.

Na nekretnini postoje tereti u korist BKS BANK iz Austrije i teret prava građenja.

**2.4. Tržišna vrijednost zemljišta:**

Predmetno zemljište se nalazi na području Općine Viškovo, u naselju Marčelji.

Zemljište je građevinsko, površine 878 m<sup>2</sup>, spada u II gradsku zonu Općine Viškovo i ima pristup na javnu površinu.

Pri utvrđivanju prometne vrijednosti zemljišta, najprije će se utvrditi jedinična cijena zemljišta, koristeći slijedeće podatke:

- Naknada za zemljište:	340,00 Kn/m <sup>2</sup>
- Naknada za urbanističku dokumentaciju:	10,00 Kn/m <sup>2</sup>
- Naknada za troškove pripreme:	20,00 Kn/m <sup>2</sup>
- Ostali troškovi, parcelacija i sl.	30,00 Kn/m <sup>2</sup>

---

Jedinična vrijednost zemljišta: 400,00 Kn/m<sup>2</sup>

Prometna vrijednost zemljišta se utvrđuje temeljem slijedećeg izraza:

$$PV = Jc \times (1 + F)$$

- Jc (jedinična cijena)
- F (koeficijent prometne vrijednosti = Kp+Kt+Z+Pi+Pov+Pos

Nz (namjena zemljišta).....	0,01
Pp (položajna pogodnost).....	0,01
Kp (put do parcele u asfaltiran.).....	0,01
Kt (utjecaj konfiguracije terena).....	0,00
Kk (kultura i kategorija zemljišta)....	0,00
Z (zona II).....	0,00
Pi (priklučni instalacija).....	0,01
Pov(korisna površ. parcele).....	0,01
Pos(potražnja na tržištu).....	0,00

Koeficijent prometne vrijednosti: **0,05**



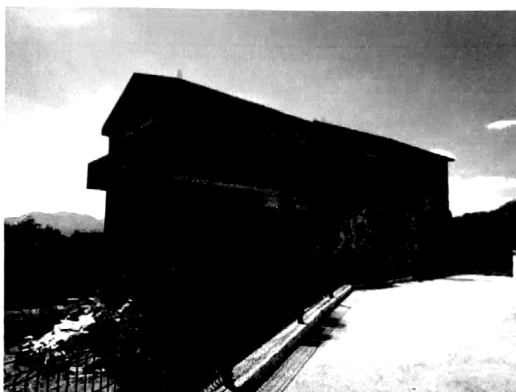
- Prometna vrijednost 1 m<sup>2</sup> zemljišta:

$$Pv = 400,00 \text{ Kn/m}^2 + 5\% = 420,00 \text{ Kn/m}^2 \text{ parcele}$$

**Tržišna vrijednost parcele:**

$$878,00 \text{ m}^2 \times 420 \text{ Kn/m}^2 = \underline{\underline{368.760,00 \text{ Kn}}}$$

**2.5. Tržišna vrijednost izgrađene građevine:**



**Kulture na parceli:** Na parceli k.č. 1639/4, k.o. Marčelji, se nalazi stambena zgrada u gruboj roh-bau izvedbi, sa pripadajućim dvorištem.

**Katnost:** Stambena zgrada je katnosti P+2.

**Godina izgradnje:** Građevina je nedovršena. Procjena se vrši za 2015. godinu, za zatečeni stupanj izgrađenosti na dan očevida.

**Namjena:** Isključivo stambena.

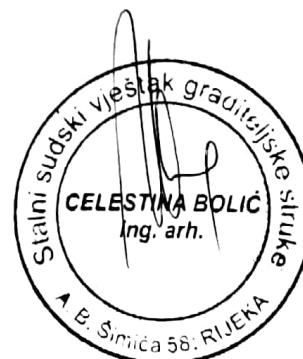
**Konstrukcije i materijali od kojih je izgrađena zatečena stambena kuća:**

**TEMELJI:** Temelji objekta su trakasti, od betona.

**KONSTRUKCIJA:** Nosivi zidovi kuće su građeni od blok opeke, debljine 25 cm. Temeljna ploča od armiranog betona, Međukatne konstrukcije su Fert sa armiranobetonskom tlačnom pločom, od čega je izvedena i krovna ploča. Izvedeni horizontalni i vertikalni serklaži. Izveden zabatni kosi krovni serklaž. Pregradni zidovi su od šuplje opeke.

**TEMELJNA KANALIZACIJA:** Izvedena

**FASADA:** Nema



STOLARIJA: Nema

PODOVI: Nema

OBRADA ZIDOVA: Nema

HIDROIZOLACIJA: Postavljena

INSTALACIJE: Dovedene primarne instalacije elektrike i vode za objekt

OKOLIŠ: Neuređen

**Iskaz netto korisne površine kuće:**

Prizemlje:..... 153,18 m<sup>2</sup>

Prvi kat:..... 149,95 m<sup>2</sup>

Drugi kat:..... 149,95 m<sup>2</sup>

<b>Sveukupna netto korisna površina kuće:</b>	<b>453,08 m<sup>2</sup></b>
---	-----------------------------

(NGP) Ukupna netto korisna površina kuće: **453,08 m<sup>2</sup>**

Cijena po m<sup>2</sup>:

Cijena se utvrđuje na osnovu poznatih podataka građevne vrijednosti. Podaci jedinične cijene izgradnje za novu vrijednost preuzeti su iz objavljene etalonske vrijednosti građenja za netto stambene površine, za godinu 2012.god., od 6.000,00 Kn/m<sup>2</sup>, (NN 86/2012), koja cijena na dan izrade ovog nalaza nije promijenjena. U cijenu nije uključena vrijednost zemljišta, komunalna naknada i vrijednost priključaka, a uključena je vrijednost projektiranja, porez, vodni doprinos i nadzor nad izgradnjom.

(NV) Nova vrijednost:

$$NV = NGP \times JC$$

$$NV = 453,08 \text{ m}^2 \times 6.000,00 \text{ Kn/m}^2 \times 47\% = 1.277.685,60 \text{ Kn}$$

(SV) Sadašnja vrijednost:

Sadašnja vrijednost izgrađenosti nekretnine sadržava umanjeње vrijednosti nekretnine (Uk) zbog starosti i trošnosti i dobiva se kad se oduzme zbroj umanjeња vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme. Predmetna je građevina predvidljivog trajanja od 100 godina. Predmetna nekretnina nema umanjeња vrijednosti jer je prilikom očevida zatečena u postupku izgradnje.

(TV) Tržišna vrijednost:

Temeljem izračunate vrijednosti utvrđene na podlozi zakona, propisa, odluka i metodologije Agencije za rekonstruiranje i razvoj, tržišna vrijednost će se utvrditi primjenom korekcijskog faktora koji je iskreiran na temelju iskustva potpisanog procjenitelja, a isti uključuje slijedeće elemente:



$$TV = SV \times Fk$$

$$Fk = E \times m1 + P \times m2 + Mp \times m3 + N \times m4 + NT \times m5$$

## Legenda:

- TV = Tržišna vrijednost nekretnine  
 SV = Sadašnja vrijednost nekretnine  
 Fk = Faktor korekcije  
 E = Ekonomska kretanja u široj regiji (0,20 – 2,00)  
 P = Faktor atraktivnosti lokacije (0,25 -1,50)  
 Fp = Faktor poslovnih objekata (0,50 – 5,00)  
 Fkv = Faktor kvalitete ugrađenih materijala i opreme (1,00 – 5,00)  
 N = Faktor usklađenosti s propisima i zakonom (0,00 – 1,00)  
 P = Mogućnost prenamjene

Oznaka iz legende:	Element:	Ponder m:	Faktor:	Utjecaj:
E	Ekonom. Kret.	0,20	0,20	0,04
P	Lokacija	0,30	0,70	0,21
Fkv	Kvaliteta	0,35	1,50	0,52
Fp	Poslovni prost.	0,05	0,05	0,00
N	Usklađ.propisi	0,10	1,00	0,10
		1,00		0,87

## Tržišna vrijednost kuće:

$$1.277.685,60 \text{ Kn} \times 0,87 = \underline{\underline{1.111.586,47 \text{ Kn}}}$$

**2.6. Izračun komunalne naknade i priključaka:**

Izračun komunalnog doprinosa određen je Odlukom o komunalnom doprinosu Na temelju članka 35. Statuta Općine Viškovo («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 25/09) i članka 31. i 32. Zakona o komunalnom gospodarstvu («Narodne novine» broj 26/03 - pročišćeni tekst 82/04, 110/04 i 178/04) Općinsko vijeće Općine Viškovo, na 20. sjednici održanoj 28. travnja 2011. godine donijelo je Odluku o komunalnom doprinosu za sve građevinsko zemljište od 70,00 Kn/m<sup>3</sup>. Odluka je na snazi u vrijeme izrade ovog nalaza i mišljenja.

Netto korisna površina objekta:

453,08 m<sup>2</sup>

Brutto volumen:

1.355,00 m<sup>3</sup>

Vrsta troška:	NKP m <sup>2</sup> :	BV m <sup>3</sup> :	Cijena Kn:	Ukupno Kn:
Komunalni doprinos		1.355,00 m <sup>3</sup>	70,00	94.850,00 Kn
Priključci i naknade	453,08 m <sup>2</sup>		80,00	36.246,40 Kn
<b>Ukupno:</b>				<b>131.096,40 Kn</b>



**2.7. Rekapitulacija**

- Zemljište.....	368.760,00 Kn
- Građevina.....	1.704.486,96 Kn
- Komunalije.....	131.096,40 Kn

**Sveukupna tržišna vrijednost nekretnine: 2.204.343,36 Kn**

**Slovima: Dvamilijunadvjestočetririsučetristočettridesetitrikuneitridesetišestlipa**

