

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: Dvamilijunadvjestočetrilisućetristočetridesetitrikuneltridesetišestlipa



3./ PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE k.č. 1639/2, k.o. Marčelji:

3.1. Opis nekretnine:

Prilikom očevida je utvrđeno da je na k.č. 1639/2 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 izmjeni dopune glavnog projekta, Klasa:361-03/10-02/32, Ur. Br. 2170/I-03-01/7-12-8 od 14. veljače, 2012. godine.

Osnovna Građevinska dozvola Klasa:UP/I 361-03/08-08/123, Ur.br. 2170/1-07-01/2-08-8, je izdana 21. 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.

3.2. 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

3.3. Dokaz o vlasništvu:

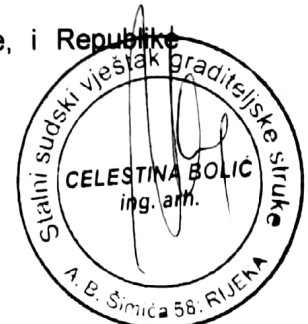
Iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Rijeci je vidljivo da je na

- k.č. 1639/2, Z.k.ul. 3281, k.o. Marčelji, uknjižena kultura pašnjak, površine 674 m², u vlasništvo:

1. **TAUZER MARKO**, Mavri 68, Viškovo, u dijelu 1/1

Na nekretnini postoje upisi: Z-1/15 od 02.01.2015. 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 Republike Hrvatske, te teret prava građenja.



3.4. Tržišna vrijednost zemljišta:

Predmetno zemljište se nalazi na području Općine Viškovo, u naselju Marčelji. Zemljište je građevinsko, površine 674 m², 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 ²
- Naknada za urbanističku dokumentaciju:	10,00 Kn/m ²
- Naknada za troškove pripreme:	20,00 Kn/m ²
- Ostali troškovi, parcelacija i sl.	30,00 Kn/m ²

Jedinična vrijednost zemljišta: 400,00 Kn/m²

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 (prikjučni instalacija).....0,01
 - Pov(korisna površ. parcele).....0,01
 - Pos(potražnja na tržištu).....0,00

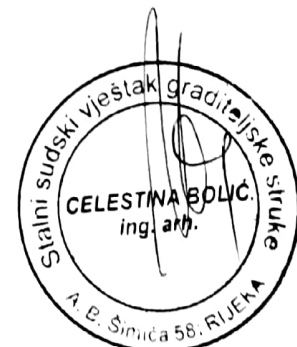
Koeficijent prometne vrijednosti: F= 0,05

- Prometna vrijednost 1 m² zemljišta:

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

Tržišna vrijednost parcele:

$$674,00 \text{ m}^2 \times 420 \text{ Kn/m}^2 = \underline{\underline{283.080,00 \text{ Kn}}}$$



3.5. Tržišna vrijednost izgrađene građevine:



Kulture na parceli: Na parceli k.č. 1639/2, 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

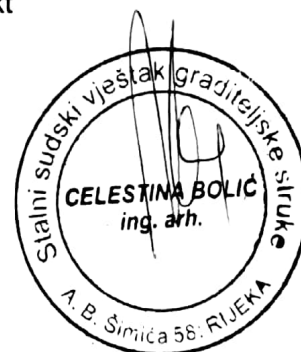
PODOVI: Nema

OBRADA ZIDOVA: Nema

HIDROIZOLACIJA: Postavljena

INSTALACIJE: Dovedene primarne instalacije elektrike i vode za objekt

OKOLIŠ: Neuređen



Iskaz netto korisne površine kuće:

Prizemlje:.....	153,18 m2
Prvi kat:.....	149,95 m2
Drugi kat:.....	149,95 m2
Sveukupna netto korisna površina kuće:	453,08 m2

(NGP) Ukupna netto korisna površina kuće: **453,08 m2**

Cijena po m2:

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/m2, (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:

$$NV = NGP \times JC$$

$$NV = 453,08 \text{ m2} \times 6.000,00 \text{ Kn/m2} \times 47\% = 1.277.685,60 \text{ Kn}$$

(SV) Sadašnja vrijednost:

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

(TV) Tržišna vrijednost:

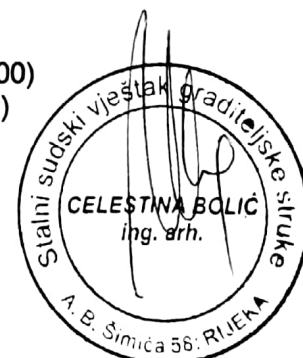
Temeljem izračunate vrijednosti utvrđene na podlozi zakona, propisa, odluka i metodologije Agencije za rekonstruiranje i razvoj, tržišna vrijednost će se utvrditi primjenom korekcijskog faktora koji je iskreiran na temelju iskustva potpisanog procjenitelja, a isti uključuje slijedeće elemente:

$$TV = SV \times Fk$$

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

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:

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

3.6. 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/m³. Odluka je na snazi u vrijeme izrade ovog nalaza i mišljenja.

Netto korisna površina objekta:

453,08 m²

Brutto volumen:

1.355,00 m³

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

3.7. Rekapitulacija

- Zemljište.....	283.080,00 Kn
- Građevina.....	1.704.486,96 Kn
- Komunalije.....	131.096,40 Kn

Sveukupna tržišna vrijednost nekretnine:

2.118.663,36 Kn

Slovima: Dvamilijunastoosamnaestisućasestošezdesetrikuneitridesetišestlipa



4./ PROCJENA VRIJEDNOSTI k.č. 1639/1, k.o. Marčelji:



4.1. Opis nekretnine:

K.č. 1639/1, k.o. Marčelji je nepravilna pačetvorina, skošena prema zapadu. Ima neposredat kontakt na javnu površinu. Zatečena je obrasla primorskom šumom i makijom, bez značajne vrijednosti drvene mase.

4.2.. Dokaz o vlasništvu:

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

- k.č. 1639/1, Z.k.ul. 1395, k.o. Marčelji, uknjižena kultura pašnjak, površine 3240 m², u vlasništvo:

1. TAUZER IVAN sin Stjepana, Ante Kovačića 24, Rijeka, u dijelu 1/1

Na nekretnini postoje upisi: Z-1/15 od 02.01.2015. 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 Republike Hrvatske, te teret prava građenja.

4.3. Tržišna vrijednost zemljišta:

Predmetno zemljište se nalazi na području Općine Viškovo, u naselju Marčelji. Zemljište je građevinsko, površine 3.240 m², 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 ²
- Naknada za urbanističku dokumentaciju:	10,00 Kn/m ²
- Naknada za troškove pripreme:	20,00 Kn/m ²
- Ostali troškovi, parcelacija i sl.	30,00 Kn/m ²

Jedinična vrijednost zemljišta: 400,00 Kn/m²

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 (prikjučci instalacija).....	0,01
Pov(korisna površ.parcele).....	0,01
Pos(potražnja na tržištu).....	0,00

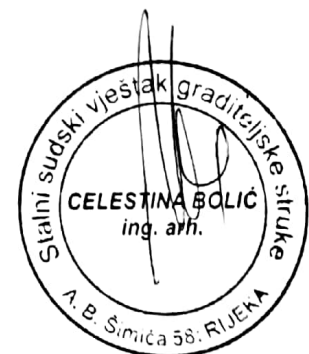
Koeficijent prometne vrijednosti: F= 0,05

- Prometna vrijednost 1 m² zemljišta:

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

Tržišna vrijednost parcele:

$$3.240,00 \text{ m}^2 \times 420 \text{ Kn/m}^2 = \underline{\underline{1.360.800,00 \text{ Kn}}}$$



5./ REKAPITULACIJA:

1. Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 1639/4.....	2.204.343,36 Kn
2. Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 1639/2.....	2.118.663,36 Kn
3. Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 1639/1.....	1.360.800,00 Kn
Sveukupno:	5.683.806,72 Kn

Slovima: Petmilijunašestoosamdesetitritisućeosamstošestkunaisedamdesetdvijelipe

6./ MIŠLJENJE VJEŠTAKA:

Nekretnina na k.č. 1639/4, k.o. Marčelji čini višestambenu kuću P+2 izgrađenu do grube roh-bau izvedbe (izvedeni zemljani radovi, betonski i armiranobetonski, zidarski bez žbukanja i estriha, te primarni dovodi instalacija) je tržišne vrijednosti 2.204.343,36 Kn.

Nekretnina na k.č. 1639/2, k.o. Marčelji čini višestambenu kuću P+2 izgrađenu do grube roh-bau izvedbe (izvedeni zemljani radovi, betonski i armiranobetonski, zidarski bez žbukanja i estriha, te primarni dovodi instalacija) je tržišne vrijednosti 2.118.663,36 Kn.

Nekretnina k.č. 1639/1, k.o. Marčelji čini neizgrađenu građevinsku česticu obraslu primorskom šumom i makijom, je tržišne vrijednosti 2.204.343,36 Kn.

Predmetne nekretnine su sveukupne vrijednosti 5.683.806,72 Kn, ili 754.800,00 €.

Građevine na k.č. 1639/4 i k.č. 1639/2 su u zatečenom stupnju izvedbe građene u potpunosti u skladu sa Potvrdom izmjena i dopuna glavnih projekata.

Oba objekta su prema mišljenju vještaka solidne izvedbe, u skladu sa tehničkim propisima i uzancama zanata za izvedene radove.

Stalni sudski vještak:



Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 12.08.2015.

Catastarska općina: MARČELJI
Broj zadnjeg dnevnika: Z-2165/2015
Aktivne plombe:

Broj uložka: 3283
IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1639/4	PAŠNJAK	878			Pripis iz uložka 1395

B
Vlastovnica

Redni broj	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	

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 02.01.2015. broj Z-1/15 Na temelju Naredbe Općinskog suda u Rijeci o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, od 30. prosinca 2014., sukladno čl. 84/a ZZK, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod posl.br. Ovr-4348/2014.	ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA
2.1.	Zaprimljeno 13.02.2015. broj Z-2165/15 Na temelju ovos.rješenja o ovrsi posl.br.Ovr-4384/2014 od 10.veljače 2015. zabilježuje se ovrha na nekrtninama upisanim A utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom	OVPHA

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 12.08.2015.

Katastarska općina: MARČELJI
Broj zadnjeg dnevnika: Z-2165/2015
Aktivne plombe:

Broj uložka: 3281
IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1639/2	PAŠNJAK	674			Pripis iz uložka 1395

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1. TAUZER MARKO MAVRI 68,VIŠKOVO		
3.1.	Zaprimljeno 02.01.2015. broj Z-1/15 Na temelju Naredbe Općinskog suda u Rijeci o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, od 30. prosinca 2014., sukladno čl. 84/a ZZK, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod posl.br. Ovr-4348/2014.	ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA
4.1.	Zaprimljeno 13.02.2015. broj Z-2165/15 Na temelju ovos.rješenja o ovrsi posl.br.Ovr-4384/2014 od 10.veljače 2015. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim A utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom	OVRHA

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	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:	530.400,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA UL. 1395, 3283, 3282, 3281 K.O. MARČELJI.
1. BKS BANK AG SA SJEDIŠTEM U AUSTRIJI KLAGENFURT NEUER PLATZ, DR.			GLAVNI ULOŽAK 2155

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

70

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
EMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 12.08.2015.

astarska općina: **MARČELJI**
j zadnjeg dnevnika: Z-2165/2015
ivne plombe:

Broj uložka: **1395**

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

dni roj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
	1. 1639/1	PAŠNJAK	3240			

B
Vlastovnica

dni roj	Upisi	Primjedbe
JDIO 1/1		
1. TAUZER IVAN, SIN STJEPANA A. KOVAČIĆA 24, RIJEKA		
2.1.	Zaprimljeno 02.01.2015. broj Z-1/15 Na temelju Naredbe Općinskog suda u Rijeci o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, od 30. prosinca 2014., sukladno čl. 84/a ZZK, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod posl.br. Ovr-4348/2014.	ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA
3.1.	Zaprimljeno 13.02.2015. broj Z-2165/15 Na temelju ovos.rješenja o ovrši posl.br.Ovr-4384/2014 od 10.veljače 2015. zabilježuje se ovrha na nekrtninama upisanim A utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom	OVRHA

C
Teretovnica

dni roj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
2.1.	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:	530.400,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA 1395, 3283, 3282, 3281 K.O. MARČELJI.
1.	BKS BANK AG SA SJEDIŠTEM U AUSTRIJI KLAGENFURT NEUER PLATZ, DR.		GLAVNI ULOŽAK 2155

17-09-2015

ODVJETNIČKO DRUŠTVO

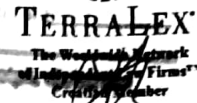
VUKIĆ, JELUŠIĆ, ŠULINA, STANKOVIĆ, JURCAN & JABUKA

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

Tel: +385 051 / 211 600 Fax: +385 51 / 336 884 E-mail: info@vukic-lawfirm.hr
www.vukic-lawfirm.hr

upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci MBS 040170469, OIB - 01394705384
ziro račun HR6123400091110100111 Privredna banka Zagreb

temeljni kapital: 350.000,00 kn, uplaćen u cijelosti, članovi uprave: Z. Vukić, S. Jelušić,
V. Šulina, H. Vukić, G. Stanković, I. Jurcan-Lakičević, Z. Jabuka, M. Bezić, T. Brguljan



VUKIĆ partner
JELUŠIĆ partner
ŠULINA partner
STANKOVIĆ partner
JURCAN partner
JABUKA partner
BEZIĆ partner
BRGULJAN partner
LAKIČEVIĆ partner
VUKIĆ partner
JELUŠIĆ partner
ŠULINA partner
STANKOVIĆ partner
JURCAN partner
JABUKA partner
BEZIĆ partner
BRGULJAN partner
LAKIČEVIĆ partner
VUKIĆ partner
JELUŠIĆ partner
ŠULINA partner
STANKOVIĆ partner
JURCAN partner
JABUKA partner
BEZIĆ partner
BRGULJAN partner
LAKIČEVIĆ partner

ho
600

Rijeka, 16. rujna 2015. godine

OPĆINSKI SUD U RIJECI

Na posl. broj:

Ovr-4348/14

Ovrhovoditelj:

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

koju zastupaju odvjetnici iz Odvjetničkog društva Vukić i partneri

Ovršenik:

IVAN TAUZER, Otok Pag, Mandre, Riječka 24
EDA TAUZER, Viškovo, Mavri 68
MARKO TAUZER, Viškovo, Mavri 68

PODNEŠAK OVRHOVODITELJA

3 primjeraka
pomoc u spisu

1. Postupajući sukladno zaključku naslovnog suda od 01. rujna 2015. godine, ovrhovoditelj ističe kako ne prihvaća nalaz i mišljenje vještaka, a iz razloga kako slijedi.

2. Dana 25. srpnja 2015. godine na snagu je stupio Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15).

ZAGREB
Odvjetničko društvo
Hankovski i partneri d.o.o.
Radnička cesta 22
10000 Zagreb
Tel: +385 01/ 6184 611
Fax: +385 01/ 6184 816
info@hankovski.hr

POŽEGA
Zajednički odvjetnički ured
Darko Rajić & Marjan
Bratka
Matije Gupca 4
34000 Požega
Tel: +385 034/ 274 210
Fax: +385 034/ 271 920
darko.raji@ps.htnet.hr

SISAK
Odvjetnički ured
Marko Rašaj
Stjepana i Antuna Radića 40
44000 Sisak
Tel: +385 044/ 521 797
Fax: +385 044/ 524 934
marko.raj@zsk.t-com.hr

VARAŽDIN
Odvjetnički ured
Vlado Seveček
Kralja 41
42000 Varaždin
Tel: +385 042/ 215 225
Fax: +385 042/ 313 275
vlado.sevecek@vz.htnet.hr

SPLIT
Odvjetničko društvo
Mikić i partneri
Klavierska poljana 1
21000 Split
Tel: +385 021/ 323 600
Fax: +385 021/ 362 308
marin.mikic@st.htnet.hr

DUBROVNIK
Odvjetnički ured
Antun Kisić
Između polača 18
20000 Dubrovnik
Tel: +385 020/ 323 824
Fax: +385 020/ 323 824

Powered by SUBNET - net.lawyer ©

AP0000346173 16/09/2015

Odredbom članka 67. istog Zakona, propisano je kako se na procjenu vrijednosti nekretnina ovršnim postupcima primjenjuju odredbe istoga Zakona.

Kako je nalaz i mišljenje vještaka sačinjen u kolovozu 2015. godine, dakle nakon stupanja Zakona procjeni vrijednosti nekretnina na snagu, vještak je bio dužan u svojoj procjeni primijeniti isti Zakon kao i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 79/14), a što konkretnom slučaju nije učinjeno.

Čak štoviše, vještak u svojoj procjeni nije primijenio čak niti ranije važeći propis - Uredbu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 74/14).

Slijedom navedenog, ovrhovoditelj ističe kako se radi o znatnim propustima u izvršenoj procjeni, i predlaže vještaka pozvati da navedene nedostatke otkloni.

3. Nalaz i mišljenje vještaka su nejasni u dijelu koji se tiče procjene vrijednosti nekretnosti označenih kao k.č. br. 1639/4 i 1639/2, k.o. Marčelji.

Naime, u nalazu vještaka navodi se kako tržišna vrijednost objekata izgrađenih na istim česticama iznosi 1.111.586,47 kn (str. 7 i 13 Nalaza).

Međutim, u rekapitulaciji na stranicama 8 i 13 Nalaza, kao vrijednost građevine navodi se iznos od 1.704.486,96 kn, bez ikakvog obrazloženja u odnosu na iskazanu drukčiju vrijednost.

Dakako, ovaj iznos svakako utječe na ukupnu vrijednost nekretnine iznesenu u mišljenju vještaka.

Slijedom navedenog, ovrhovoditelj predlaže da se vještaka pozove da se očituje koji od predmetnih iznosa predstavlja stvarnu vrijednost građevina te da svoj nalaz i mišljenje obrazloži sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, kako bi se ovrhovoditelj uopće mogao izjasniti izvršenoj procjeni.

Ovrhovoditelj, p
ODVJETNICI
VUKIĆ, JELUŠIĆ,
ŠULINA, STANKOVIĆ,
JURCAN, JABUKA
ODVJETNIČKO DRUŠTVO
S OGRANIČENOM
ODGOVORNOŠĆU
N. Tesle 9/ V.VI
51000 RIJEKA

Zoran Vukić
Baša Jelusić
Vladimir Šulina
Ilija Vukić
Draško Stanković
Vedran Jurcan Lakićević
Vedran Jabuka
Miroslav Bezić
Tomislav Brguljan
Ivan Smokrović
Miroslav Dolić
Ivan Vrtodusić
Iva Perić
Iva Sunko
Ana Peljar

Na podnesak ovrhovoditelja od 17.09.2015. očitujem se kako slijedi:

1.—2. U momentu kad je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) stupio na snagu, nisu postojali uvjeti za njegovu provedbu iz razloga što za Hrvatsku, pa tako u konkretnom slučaju ni za grad Rijeku, ne postoje jedinstvene zbirke isprava o realiziranim kupoprodajama nekretnina. Isto se odnosi i na Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 79/14) koji je zbog navedenog razloga na ocjeni ustavnosti. Istu anomaliju nosi i Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14).

Dok se ne uspostavi jedinstvena baza podataka o realiziranim kupoprodajama, primjenjuju se dostupni podaci o ponudi nekretnina na Hrvatskom tržištu. Porezne uprave ne daju vještacima sve podatke o nekretninama, a koje je podatke odredio Zakon o kupoprodaji nekretnina, već samo raspon u cijenama prodanih nekretnina za određeno razdoblje, što je za procjenu vrijednosti konkretne nekretnine neprimjenjivo.

I ako je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina donesen u srpnju, tek je za konac listopada od strane Ministarstva graditeljstva predviđeno predstavljanje I faze informacijskog sustava tržišta nekretnina, o čemu svjedoči kopija poziva u privitku. Kada će pomenuti sustav biti objavljen i dostupan javnosti još nije poznato.

3. Ovrhovoditelj je u pravu da se greškom vještaka u nalazu pojavljuju dvije vrijednosti objekata, od čega je ispravan iznos od 1.111.586,47 Kn, te se isti ima uvrstiti u konačne rekapitulacije kako slijedi:

k.č.1639/4:

- Zemljište.....368.760,00 Kn
- Građevina.....1.111.586,47 Kn
- Komunalije.....131.096,40 Kn

Sveukupna tržišna vrijednost nekretnine:

1.611.442,87 Kn

k.č. 1639/2:

- Zemljište.....283.080,00 Kn
- Građevina.....1.111.586,47 Kn
- Komunalije.....131.096,40 Kn

Sveukupna tržišna vrijednost nekretnine:

1.525.762,87 Kn

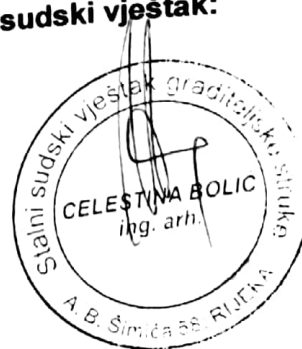
k.č. 1639/1.....

1.360.800,00 Kn

4.498.005,74 Kn

Sveukupno:

Stalni sudski vještak:



95

Konačna rekapitulacija vrijednosti predmetnih nekretnina se po izračunu kakav
pisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina financijski ne razlikuje od onog
računatog u vještačkom nalazu i mišljenju od kolovoza 2015. godine, uključujući
ekciju kod prijepisa rekapitulacije nakon prvog podneska ovrhovoditelja, i iznosi:

1639/4:

- Zemljište 878,00 m2 x 420,00.....368.760,00 Kn
- Građevina.....1.111.586,47 Kn
- Komunalije.....131.096,40 Kn

ukupna tržišna vrijednost nekretnine: 1.611.442,87 Kn

1639/2:

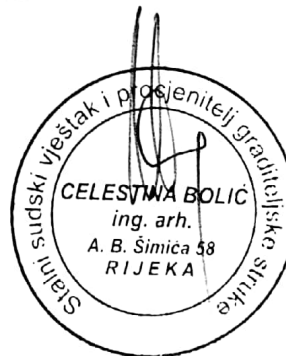
- Zemljište 674,00 m2 x 420,00 Kn/m2.....283.080,00 Kn
- Građevina.....1.111.586,47 Kn
- Komunalije.....131.096,40 Kn

ukupna tržišna vrijednost nekretnine: 1.525.762,87 Kn

1639/1 3.240,00m2 x 420,00 Kn/m2.....1.360.800,00 Kn

ukupno: 4.498.005,74 Kn

Stalni sudski vještak:



29 -01- 2018

Općinski sud u Rijeci

Primijeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno) _____ 20 ___ god. u 2 primjeraka sa 2 priloga i _____ rubrika.

ODVJETNIK
Luka Tomulić
Poslovni centar Mali Palit
RAB – p.p. 63
Mob: (00)385(0)959103206
Tel/fax: (00)385(0)51724449
e-mail: odvjetnik.tomulic@gmail.com

Podnesak stigao poštom otvoren - s posječnim omojom
Predan na poštu preporučeno dana 25.01. 2018 god.
Plaćena pristojba _____ kuna u državnim biljezima - manje
plaćeno _____ kuna - podnesak primljen bez pristojbe.
Primljene vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.) _____

Priloga: _____
Rab, 23. siječanj 2018.

**OPĆINSKI SUD
U RIJECI**

Posl.br. Ovr – 4348/2014

Ovrhovoditelj:

BKS BANK AG iz Austrije, Klagenfurt, St. Veiter Ring 43, OIB: 95202348925
po o.d.Vukić i partneri iz Rijeke

Ovršenik

TAUZER IVAN iz Paga, Riječka 24, Mandre, OIB: 49362683346
p.p.

ODVJETNIK
Luka Tomulić
Poslovni centar Mali Palit bb
RAB – p.p. 63
d.o.o. 134

Radi: ovrhe na nekretnini

PODNEŠAK OVŠENIKA

Priloženo se dostavlja punomoć za ovršenika.

Obavještava se Naslov da je ovršenik podnio tužbu protiv ovrhovoditelja radi utvrđenja ništavosti ovršne isprave u ovoj pravnoj stvari koja se pri Općinskom sudu u Zadru, Stalna služba Pag vodi s posl.br. P-112/18. Priloženo se dostavlja tužba, te se predlaže temeljem čl. 6 Zakona o ništetnosti ugovora o kreditu s međunarodnim obilježjima sklopljenih u Republici Hrvatskoj s neovlaštenim vjerovnikom (NN 72/17) odgoda naslovne ovrhe do pravomoćnog okončanja postupka radi utvrđenja ništetnosti ovršne isprave.

Ovršenik p.p.

ODVJETNIK
Luka Tomulić
Poslovni centar Mali Palit bb
RAB – p.p. 63
d.o.o. 134

Potvrda o primitku
službe vrijednosne pošiljke

P-112/18 (Škuc, 1-112)

ODVJETNIK
Luka Tomulić
Poslovni centar Matije Palit bb
RAB - p.p. 63
25 Zadar SS Pag
draci 3
Pag
v odredišnog poštanskog ureda)
kn
60 Rab
15.00
01.16 18:09:24

ODVJETNIK
Luka Tomulić
Poslovni centar Matije Palit
RAB - p.p. 63
tbb: (00)385(0)959103206
e/fax: (00)385(0)51724449
i: odvjetnik.tomulic@gmail.com

Rab, 16. siječanj 2018.

OPĆINSKI SUD
U ZADRU
STALNA SLUŽBA PAG

- Tužitelj: 1. TAUZER IVAN iz Paga, Riječka 24, Mandre, OIB: 49362683346
2. TAUZER EDA iz Viškova, Mavri 68, OIB: 31112321252
3. TAUZER MARKO iz Viškova, Mavri 68, OIB: 82995476417
4. TAUZER RINA iz Zagreba, Pantovčak 45/1, OIB: 13559571566
p.p.

ODVJETNIK
Luka Tomulić
Poslovni centar Matije Palit bb
RAB - p.p. 63

Tuženik: BKS BANK AG iz Austrije, Klagenfurt, Neuer Platz, Dr.A.Lemisch Platz 5 (FN 91810 S/Klagenfurt)

Radi: utvrđenja ništavosti

TUŽBA

v.p.s. 70.000,00 Kuna
Punomoć se prilaže

1. Tužitelji kao založni dužnici te brisano trgovačko društvo (dužnik) Ingdom d.o.o. sklopili su 26.02.2008. sa tuženikom kao zajmodavcem, Ugovor o kreditu (JEDNOKRATNI GOTOVINSKI KREDIT) pod brojem računa 100-090791 za iznos od 408.000,00 Eur glavnice, sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, te su stranke sklopile i aneks broj 1. na isti dana 31.03.2008. godine. Spomenute isprave potpisane su u Republici Hrvatskoj u uredu javnog bilježnika Alenke Kružić Dobrila u Rijeci, i to dana 26.02.2008.godine su potpisani ugovor o kreditu (JEDNOKRATNI GOTOVINSKI KREDIT) račun br. 100-090791 na iznos od 408.000,00 Eur, sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i neposrednom provođenju prisilne ovrhe. Par dana kasnije 31.03.2008. potpisan je i aneks broj 1. na sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, u uredu istog javnog bilježnika.

DOKAZ:

- Ugovor o kreditu (JEDNOKRATNI GOTOVINSKI KREDIT) račun br. 100-090791 za iznos od 408.000,00 Eur glavnice, sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, sve od 26.02.2008. godine OV-1370/08 v.d.j.b.Alenka Kružić Dobrila, Rijeka,
 - aneks broj 1. od 31.03.2008. godine OV-2280/08 v.d.j.b.Alenka Kružić Dobrila, Rijeka
2. Po predmetnim ispravama kao osiguranje upisano je založno pravo u zemljišnu knjigu (hipoteka). Teret je upisan na nekretninama na području Općinskog suda u Zadru pod Z-468/08 na k.č.br. 3716/8 (kuća i dvorište Mala mandra površine 700m2) upisana u z.k.ul. 2155 k.o. Kolan, te na području Općinskog suda u Rijeci pod Z-3990/08 na k.č.br. 1639/1

1-113
(pašnjak površine 3240m²) upisana u z.k.ul. 1395 k.o. Marčelji, k.č.br. 1639/4 (pašnjak površine 878m²) upisana u z.k.ul. 3283 k.o. Marčelji, k.č.br. 1639/3 (pašnjak površine 748m²) upisana u z.k.ul. 3282 k.o. Marčelji, k.č.br. 1639/2 (pašnjak površine 674m²) upisana u z.k.ul. 3281 k.o. Marčelji.

DOKAZ: e-vlasnički listovi

3. Tuženik je pravna osoba (subjekt) koja nije ovlaštena pružati usluge kreditiranja građana - fizičkih osoba u Republici Hrvatskoj obzirom da za isto nema odobrenje Hrvatske narodne banke

DOKAZ: Popis banaka i kreditnih institucija HNB-a iz kojeg proizlazi kako tuženik nema odobrenje za kreditiranje fizičkih osoba na području RH, uvid u popis institucija koje sukladno direktivi EU ostvaruju slobodu poslovnog nastana i pružanja usluga u RH (<https://www.hnb.hr/temeljne-funkcije/supervizija/popis-kreditnih-institucija>)

4. Slijedom navedenog tužitelj predlaže da sud temeljem čl. 2 alineja 1, čl. 3 st. 1., čl. 4, čl. 7, čl. 8 st. 1., čl. 10 st. 1. Zakona o ništetnosti ugovora o kreditu s međunarodnim obilježjima sklopljenih u Republici Hrvatskoj s neovlaštenim vjerovnikom (NN br.72/17) i relevantnim odredbama Zakona o obveznim odnosima donese slijedeću;

Presuda

1. Utvrđuje se da su Ugovor o kreditu (jednokratni gotovinski kredit) račun br. 100-090791 za iznos od 408.000,00 glavnice i sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i neposrednom provođenju prisilne ovrhe sve od 26.02.2008. godine sa ovjerenim potpisom tužitelja OV-1370/08 v.d.j.b. Alenka Kružić Dobrila, Rijeka i aneks broj 1. od 31.03.2008. godine sa ovjerenim potpisom tužitelja OV-2280/08 v.d.j.b. Alenka Kružić Dobrila, Rijeka, ništavi pravni poslovi.
2. Određuje se uspostava (restitucija) ranijeg zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe upisa založnog prava Z-468/08 na k.č.br. 3716/8 (kuća i dvorište Mala mandra površine 700m²) upisana u z.k.ul. 2155 k.o. Kolan Općinskog suda u Zadru i Z-3990/08 na k.č.br. 1639/1 (pašnjak površine 3240m²) upisana u z.k.ul. 1395 k.o. Marčelji, k.č.br. 1639/4 (pašnjak površine 878m²) upisana u z.k.ul. 3283 k.o. Marčelji, k.č.br. 1639/3 (pašnjak površine 748m²) upisana u z.k.ul. 3282 k.o. Marčelji, k.č.br. 1639/2 (pašnjak površine 674m²) upisana u z.k.ul. 3281 k.o. Marčelji Općinskog suda u Rijeci, brisanjem istih upisa kao tereta predmetnih nekretnina.
3. Nalaže se tuženiku da tužiteljima nadoknadi troškove parničnog postupka u roku od 15 dana

Tužitelji p.p.

ODVJETNIK
Luca Tomulić
Poslovni centar Matije Polita bb
RAB p.o. 134