

10. 2017. godine

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)

21-11-2017 20 god. u 1 primjeraka sa 1 priloga

i rubrika.

Pismo stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.

Fredano na poštu preporučeno dana 20-11-2017 god.

Pismo taksirano sa \_\_\_\_\_ kuna u taksenim markama

- nedostaje takse \_\_\_\_\_ kuna - pismo primljeno bez takse.

Primljena vrijednosti novca \_\_\_\_\_ (iznos)

\_\_\_\_\_  
Potpis radnika:



Ljiljana Mardešić

Stalni sudski vještak graditeljske struke  
Pula, G.Emo 4  
e mail:lili.sudskivjestak@gmail.com  
mob:0992184690

NARUČITELJ:

STEČAJNI UPRAVITELJ ŠTEFAN ROLA

ZAGREB, ULICA F.POKORNYA 6

Pula, 10.studeni 2017.god.

PROCJEMBENI ELABORAT  
nalaz i mišljenje

Dan vrednovanja: 10.studeni 2017.godine

Dan kakvoće: 10.studeni 2017.godine

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja.

Zadatak procjene:

procjena vrijednosti nekretnina u  
stečajnom postupku

Nekretnina:

13.suvlasnički dio 2025/10000, etažno  
vlasništvo E-13, 7975/10000 SECTOR  
GEOMETRICA GRADUS D.O.O., OIB:  
29391423689, MEDULIN, BANJOLE,  
VOLME 173/C

Katastarske čestice :

k.č.br.851/152 k.o. Pomer

Ovaj procjembeni elaborat sastoji se od 11 stranica, uključujući i priloge.

Elaborat je izrađen u tri ovjerena primjerka, a digitalni primjerak čuva u evidenciji sudskog vještaka.

## 1. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

### Građevinski propisi

Zakon o prostornom uređenju	(NN	153/13 )
Zakon o gradnji	(NN	153/13, 20/17 )

### Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN	78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN	105/15)

### Propisi o vlasništvu:

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

**Zadatak:** Temeljem zahtjeva Naručitelja pristupilo se izradi procjembenog elaborata za nekretninu k.č.br. 851/152 k.o. Pomer, 13.suvlasnički dio 2025/10000, etažno vlasništvo E-13, 7975/10000 SECTOR GEOMETRICA GRADUS D.O.O., OIB: 29391423689, MEDULIN, BANJOLE, VOLME 173/C

### Lokacija , očevid

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se u naselju Volme, jednom od atraktivnijih naselja u općini Medulin, prema prostorno planskoj dokumentaciji unutar granica građevinskog područja naselja. U naselju su izgrađeni apartmanski objekti koji se koriste za povremeno stanovanje i iznajmljivanje, mali dio zgrada koristi se za stalno stanovanje. Zona je komunalno opremljena, izgrađena je sva infrastruktura, nisu izgrađeni nogostupi.

Naselje/položaj nekretnine u naselju      Novo naselja, u cijelosti izgrađeno prije dvadesetak godina, zgrada se nalazi u sjeverozapadnom dijelu naselja, udaljena od mora cca 200 metara

Kratak opis položaja

Uz javnu površinu sa pristupnom infrastrukturom

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta

u okruženju procjenjivane nekretnine

Pretežno slobodnostojeće građevine sa više funkcionalnih cjelina

Prometnica kroz naselje je lokalna, primjerena dvosmjernom prometu, sa asfaltnim slojem i cestovnom opremom (bankine, nogostup, horizontalna signalizacija). Do zgrade se dolazi asfaltiranom prometnicom sa zapadne strane, asfalt u jednom sloju, bez nogostupa.

Udaljenost od ulaza na autoput A9 10 km



Očevidom je utvrđeno da predmetni posebni dio nekretnine predstavlja garažu u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 851/152 k.o. Pomer.

Spremišta odnosno garaže su u uporabi





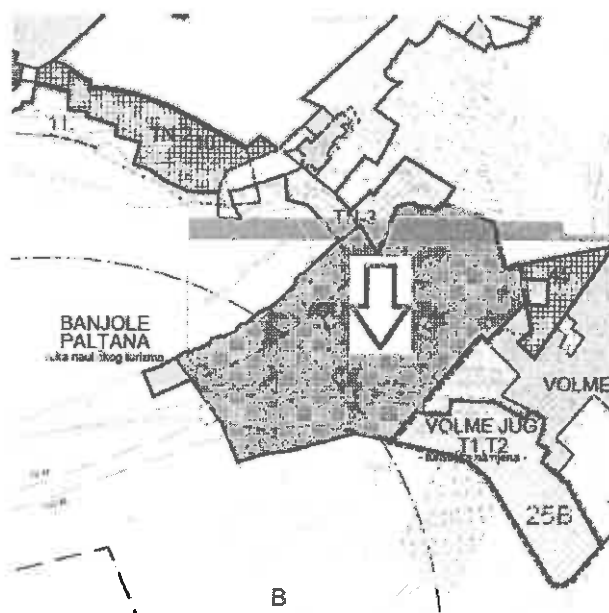
#### Uporabno svojstvo nekretnine

Prema uvidu na [www. medulin.hr](http://www.medulin.hr)

(PPU Općine Medulin -("Službene novine Općine Medulin" 2/07 i 5/11,8/16 ) utvrđeno turistička namjena - izgrađeni dio.

#### Preslik grafičkog prikaza karte namjene površina:

Izmjenama i dopunama PPUO Medulin određena je namjena građevina ugoštiteljsko turističke namjene - turistička naselja



#### PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Površina zemljišta: 894 ,00 m<sup>2</sup>

Ukupna površina zgrade: 915,23 m<sup>2</sup>

Ukupna površina izgrađenosti veća je od površine zemljišta.

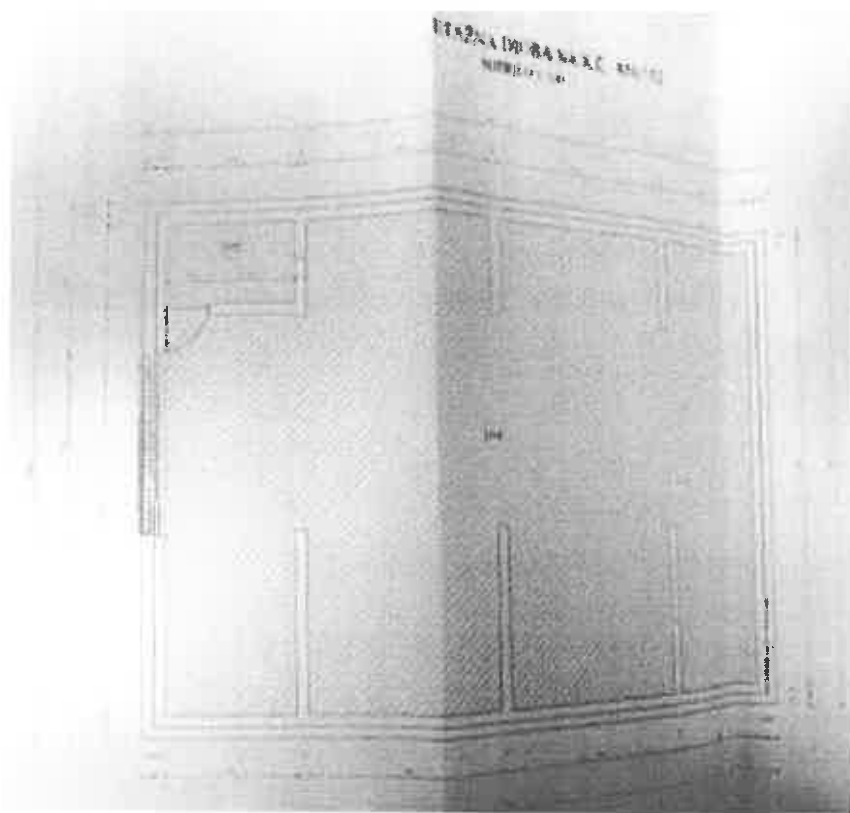
Vrijednost zemljišta neće se procjenjivati.

#### TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU OPĆINE MEDULIN

Tržište nekretnina nije osobito aktivno. Prema podacima o prodaji nekretnina koje vještak ima u evidenciji, zemljišta se prodaju ako su na izuzetno atraktivnim lokacijama ili cjenovno usklađena sa tržišnim trendom, odstupanja u postignutim cijenama uglavnom su neznatna. Interes za kupnju nekretnina je još uvijek slab, kupovna moć stanovništva je mala.

#### PROCJENA VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

##### POSEBNI DIO 13.



Etažni elaborat:

oznaka	namjena	površina ( m2)	Koef.	knjižena površina (m2)
104	garaža	236,27	0,50	177,20
105	spremište	8,11	1,00	8,11
UKUPNO		244,38		185,31

\*krivi upis za poziciju 104 – treba stajati 0,75

Treba napomenuti da se radi od podrumskoj garaži sa jednim spremištem u kojoj garažna, odnosno parkirna mjesta nisu obilježena.

Računa se vrijednosti stečajnog dužnika u udjelu 7975/10000 (0,7975) površina iznosi 194,77 m2 u ukupnoj tlocrtnoj površini podrumске etaže.

NETTO KORISNA POVRŠINA POSEBNI DIO 13.– NKP (m<sup>2</sup>)

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (N.N.78/2015)

udio 7975/10000 (0,797)

oznaka	namjena	površina*0,797 ( m2)	Koef. h>2,2	netto korisna površina
104	garaža	188,30	0,5+0,1	112,98
105	spremište	6,46	0,5	3,23
UKUPNO		194,76		116,21

Izračun nove građevinske vrijednosti

netto (m2)	etalonska vrijednost kn/m2	nova građevinska vrijednost (kn)
7975/10000 = 0,79*185,31 =116,21 m2	2.500,00	290.525,00



## FK MATRICA

		A-lokacija/tržište	B-nekretnina općenito	C-stanje nekretnine
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ili srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postojeće potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	značajna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

godina procjene	2017
godina izgradnje	2007
starost zgrade	10 godina
OVK održivi vijek korištenja	100 godina
FK matrica	A3- B2-C1 → ODABRANI FK 3
OOVK	godine
Relativna starost	$10/100=0,10=10\% \rightarrow 56$
Zamjenska starost	$100-56=44$
Linearni otpis	$44/100=44\% \rightarrow 127.831,00$
Preostala građevinska vrijednost (kn)	162.694,00 ili 1.400,00 kn/m <sup>2</sup>

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

REKAPITULACIJA	VRIJEDNOSTI
površina posebni dio 13.	244,38 m <sup>2</sup>
knjižena površina (m <sup>2</sup> )	185,31 m <sup>2</sup>
površina udjela 7975/10000	194,76 m <sup>2</sup>
korisna vrijednost udjela 7975/10000	116,21 m <sup>2</sup>

### ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine, a koja je k.č.br.851/152, posebni udio nekretnine 13., suvlasnički dio 7975/10000, spremišta i garaže u podrumu zgrade, a koje u planu posebnih dijelova nisu odjeljena, ukupne tlocrtna površine 194,76 m<sup>2</sup>, korisne vrijednosti površine 116,21 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul.br.2806 k.o. Pomer, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

vrijednost ukupnog udjela 7975/10000:

**= 162.694,00 kuna**

jedinično vrijednost kn/m<sup>2</sup>

**1.400,00 kuna/m<sup>2</sup> ili 186,0 eura/m<sup>2</sup>**

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan izrade nalaza i mišljenja.

Mišljenje izneseno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

Srednji tečaj HNB 1 € = 7,51 kn

Prilog:

- zk.ul.br. 2806 k.o. Pomer
- rješenje sudski vještak

sudski vještak

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 09.11.2017. 13:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324221, POMER

Broj ZK uloška: 2806

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18874 2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivna plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 13 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			iztro	čhv	m2	
1.	851/152	KOLEKTIVNA STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE UZ STAMBENU ZGRADU, PODUL. 1 - 13			884	
		UKUPNO:			884	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.	Suvlasnički dio: 2025/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) 1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnosti 13. u planu posebnih dijelova zgrade obojan rozom kosom šrafurom, koji se sastoji od garaže i spremišta u podrumu, površine 185.31 m <sup>2</sup> 7975/10000 SECTOR GEOMETRICA GRADUS D.O.O., OIB: 29391423689, MEDULIN, BANJOLE, VOLME 173/C 193/10000 STJEPANOVIĆ SAVO ROĐEN 11. TRAVNJA 1976. GODINE, OIB: 03348965660, REPUBLIKA SLOVENIJA, LJUBLJANA, TRZIN, ULICA RAŠIŠKE ČETE BR17 1071/10000 S.G.C VISOKOGRADNJA D.O.O., OIB: 73033010559, MEDULIN, BANJOLE, VOLME 185 306/10000 BALDE JELENA ROĐENA 13. SVIBNJA 1976. GODINE, OIB: 11226760060, LIŽNJAN, LIŽNJAN 318A 306/10000 BRUMINI DIEGO POK. RANIERA, ROĐ. 04.04.1952. GODINE, OIB: 06493472198, BANJOLE, VOLME 171 149/10000 KRAUS CHRISTIANE, OIB: 38977202308, REPUBLIKA AUSTRIJA, 1030 WIEN, SCHIMMELGASSE 23/2/5	
1.1	Zaprimljeno 14.09.2011. broj Z-9903/11 Temeljem čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za posebni dio oznake "13" priložen skt za uporabu, odnosno Uvjerjenje za uporabu izdano od Odsjeka za graditeljstvo, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove u Uredu državne uprave u Istarskoj županiji, Klasa: 361-05-07-01-42, Ur.br: 2163-04-03-07- od 22. studenog 2007. godine i Potvrde izdane od Odsjeka za graditeljstvo, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove u Uredu državne uprave u Istarskoj županiji, Klasa: 361-01-07-01-113, Ur.br: 2163-04-03-07-2 od 12. ožujka 2007. godine, a koja se Potvrda nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-1031/08.	
5.1	Zaprimljeno 28.02.2013. broj Z-2307/13 Temeljem odredbi čl. 561. st. 1. Zakona o obveznim odnosima, zabilježuje se postojanje Ugovora o doživotnom uzdržavanju s posjedovanjem činjenica posl.br. OV-1414/13 od 27. veljače 2013. godine, zaključenog između Diega Brumina pok. Raniera, rođ. 04.04.1952. godine, OIB: 06493472198, Banjole, Volme 171, kao primaatelja uzdržavanja i Zorane Monti-Iskra pok. Srečka, rođ. Monti, rođ. 02.07.1955. godine, OIB: 59255981984, Banjole, Volme 213, kao davateljice uzdržavanja.	

Zemljišnoknjižni izvadak (datuma i vrijedne izrada)

10.11.2017. 10:29:11

Stranica: 1

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 19.07.2016 g. pod brojem Z-20966/2016  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem Rješenja, Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. 4 Sr-342/16-22 od 15. srpnja 2016. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom SECTOR GEOMETRICA GRADUS d.o.o., Banjola, Volmebe 173C OIB: 29391423689, na teret 7975/10000 dijela.	na 13 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6. Na suvlasnički dio: 13 (2025/10000)			
6.1	Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-13865/11 Na temelju ovostupnog Rješenja o osiguranju Posl. br. Ovr-3153/11 od 17. studenog 2011. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 186.012,83 kuna, uz ovršnost tražbina, te ostalih uvjeta iz Rješenja, na teret 7975/10000 dijela Sector Geometrica Gradus d.o.o., u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN</b>		
7. Na suvlasnički dio: 13 (2025/10000)			
7.1	Zaprimljeno 19.03.2012. broj Z-2963/12 Temeljem ovostupnog Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-302/12 od 02. ožujka 2012. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 888.542,29 kuna, uz ovršnost tražbina te ostalih uvjeta iz Rješenja, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487</b>	888.542,29 KN	
8. Na suvlasnički dio: 13 (2025/10000)			
8.1	Zaprimljeno 29.10.2012. broj Z-11484/12 Temeljem ovostupnog Rješenja o ovršni posl. br. Ovr-2319/12 od 24. listopada 2012. godine i Prijedloga za ovrhu na temelju ovršne isprave na nekretnosti ovršenika od 18. listopada 2012. godine, zabilježuje se OVRHA, na teret 7975/10000 dijela suvlasnika SECTOR GEOMETRICA GRADUS d.o.o. Medulin, Banjole, Volme 173 c, OIB: 29391423689.		
9. Na suvlasnički dio: 13 (2025/10000)			
9.1	Zaprimljeno 05.02.2014. broj Z-1176/14 Temeljem ovostupnog Rješenja o osiguranju Posl. br. Ovr-2319/12 od 31. siječnja 2014. godine, uknjižuje se pravo zalogu na teret 7975/10000 dijela suvlasnika Sector Geometrica Gradus d.o.o. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.032.337,02 KN i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršnost tražbina, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 18683136487</b>		
9.2	Zaprimljeno 24.04.2014. broj Z-4143/14 Temeljem ovostupnog Zaključka posl. br. Ovr-2319/12 od 23. travnja 2014. godine, čini se vidljivim da založno pravo upisano pod posl. br. Z-1156/14, temeljem Rješenja posl. br. Ovr-2319/12 od dana 31. siječnja 2014. godine, proizvodi pravni učinak s danom 29. listopada 2012. godine.		
10. Na suvlasnički dio: 13 (2025/10000)			
10.1	Zaprimljeno 30.03.2016 g. pod brojem Z-2992/2016  PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovostupnog Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-1569/16-2 od 24. ožujka 2016. godine, predbilježuje se pravo zalogu kao prethodna mjera radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.469.529,02 kn, te ostalih uvjeta iz Rješenja, na suvlasničkom udjelu suvlasnika S.G.G. VIŠOKOGRADNJA d.o.o. i to na 1071/16000 dijela, u korist:	1.469.529,02 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdavanja)

16.11.2017. 16:29:11

Stranica: 2

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 18683136487</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.11.2017.



REPUBLIKA HRVATSKA  
 ŽUPANIJSKI SUD U PULJI  
 URED PRIDRUŽENIKA SUDA  
 Križevačka 3, 52100 Pula, Pula

broj: 4-Sa-1461/12-22  
 Datum: 11. prosinca 2013.

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RIJEŠENJE

Županijski sud u Puli Pula po predjedniku suda Predku Kibecu, na temelju čl. 140. Zakona o sudstvu (Narodne novine br. 28/2013, 33/13), te čl. 12. st. 7. Pravilnika o sudnim vjешtačkim vjешtačenjima (Narodne novine br. 38/14, 123/15) - dalje Pravilnik, dana 11. prosinca 2013.

### VJEŠTAČENJE

Područje vjешtačenja sudne sudske vjешtačkinje Ljiljane Mandić, stručne specijalistice inženjerke građevinarstva iz Svetogostima, Jurjaci 88, OIB: 50555829319, određeno rešenjem broj 4-Sa-1461/12 od 19. siječnja 2013. GRAĐEVINJSKE STRUKE, proširuje se i na PROČINE NEKRETNOSTI.

### Obrazloženje

Ljiljana Mandić, stručna specijalistica inženjerka građevinarstva, rešenjem predjednika suda od 19. siječnja 2013., broj 4-Sa-1461/12, imenovana je sudaom sudskom vjешtačkinjom građevinske struke, na vrijeme od četiri godine.

Imenovanu vjешtačkinju uputio je sudu zahtjev od 08. prosinca 2013., kojim je zatražila da joj se proširi područje vjешtačenja i dopuni sadržaj područja vjешtačenja građevinske struke i na područje vjешtačenja nekretnosti.

Kako je u skladu članka 12. st. 7. Pravilnika propisano da je poskupiti prebavljanje područja vjешtačenja vrh intenzivnog sudske vjешtačke, to nije dužan obaviti stručna osoba, suda sudski vjешtačenja je izravno od sudskog neudruge Hrvatskog društva sudskih vjешtača i procjenitelja zatražila mišljenje o sposobnosti kandidačkinje u odnosu na dopunu prebavljanja vjешtačenja građevinske struke i na područje poskupljenja vjешtačenja nekretnosti, a to je sadržano čl. 3. st. 2. Pravilnika.

