

SECTOR GEOMETRICA GRADUS d.o.o.

u stečaju

Medulin, Banjole, Volme 173/C

Stečajni upravitelj

mag. Štefan Rola

4 ST-340/16-37

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Primijeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)

Ulica Franje Pokornya 6, Zagreb, mob. 099 472 2682, e-mail: stefan.rola@gmail.com

priloga

Dopis br.: 5 SGG/St-340/16

Općinski sud u Puli – Pola

Zemljišnoknjižni odjel

Kranjčevićeva 8

52100 Pula Pula

Pismo stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana 20 god.

Pismo taksirano sa kuna u taksiranim markama

- nedostaje taksirano pismo primljeno bez takse.

Primljene vrijednosti (novac, taksirane marke i sl.)

Predmet: Očitovanje

Potpis radnika:

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu br. St-340/16-22, dana 15.7.2016. godine otvoren je bio stečajni postupak nad dužnikom dužnikom SECTOR GEOMETRICA GRADUS d.o.o., Medulin, Banjole, Volme 173C, OIB: 29391423689

Stečajni dužnik ima upisano vlasništvo na nekretnini k.č. 851/152, k.o. Pomer, 13. suvlasnički udio: 2025/10000 etažno vlasništvo (E-13), vlasništvo dužnika u 7975/10000 dijela.

Stečajni upravitelj je u ime stečajnog dužnika naručio procjenu vrijednosti nekretnine od Ljiljana Madrešić stalni sudski vještak graditeljske struke, Pula, G.Emo 4.

Sudski vještak graditeljske struke pozvao je stečajnog upravitelja na očitovanje u vezi stvarnih udjela u vlasništvu predmetne nekretnine.

Stečajni upravitelj u ime stečajnog dužnika SECTOR GEOMETRICA GRADUS d.o.o. molim Općinski sud u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel da utvrdi upisani 13. suvlasnički dio 2025/10000, etažno vlasništvo E-3, koje po ZK ispisku sadržava vlasništvo dužnika u 7975/10000 dijela ili utvrdi da su udjeli netočno upisani i popravi pogrešan upis.

S poštovanjem.

Stečajni upravitelj

mag. Štefan Rola

Zagreb, 1. 12. 2016. godine

Prilog:

- Očitovanje Ljiljana Madrešić stalni sudski vještak graditeljske struke, Pula, G.Emo 4.

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, 30.studenj 2016.god.

Zadatak procjene:

procjena vrijednosti nekretnina

Nekretnina:

13.suvlasnički dio 2025/10000, etažno  
vlasništvo E-3, vlasništvo dužnika u  
7975/10000 dijela

Katastarske čestice :

**k.č.br.851/152 k.o. Pomer**

## OČITOVANJE

Moli se Naručitelj da putem nadležnog suda, odnosno zemljišno knjižnog odjela u postupku stečaja nad dužnikom SECTOR GEOMETRICA GRADUS d.o.o. Medulin utvrdi stvarne udjele u vlasništvu predmetne nekretnine.

Vještak je uvidom u zk.ul.br. 2806 k.o. Pomer utvrdio kako upisani 13.suvlasnički dio **2025/10000**, etažno vlasništvo E-3, ne može sadržavati vlasništvo dužnika u **7975/10000** dijela.

U slučaju da je vještak pravilno utvrdio takvu činjenicu SECTOR GEOMETRICA GRADUS d.o.o. Medulin ne učestvuje u vlasništvu u predmetnoj nekretnini

ili

su udjeli netočno upisani pa vještak treba procijeniti cca 79%( 7975/10000) vlasništva u 20%- om (2025/10000) udjelu 13.etaže suvlasnika SECTOR GEOMETRICA GRADUS d.o.o. Medulin

Prilog: zk.ul. 2806 k.o. Pomer



253

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324221, POMER

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2806

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

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 St-340/16-22 od 15. srpnja 2016. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom SECTOR GEOMETRICA GRADUS d.o.o., Banjole, Volmbe 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 ovosudnog 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 ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja, na teret 7975/10000 dijela Sector Geometrica Gradus d.o.o., u korist:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN</b>		
7. Na suvlasnički dio: 13 (2025/10000)			
7.1	Zaprimljeno 19.03.2012. broj Z-2963/12 Temeljem ovosudnog 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 ovršivost tražbine te ostalih uvjeta iz Rješenja, u korist:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, 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 ovosudnog Rješenja o ovrši posl. br. Ovr-2319/12 od 24. listopada 2012. godine i Prijedloga za ovrhu na temelju ovršne isprave na nekretnini 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-1156/14 Temeljem ovosudnog 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 ovršivost tražbine, u korist:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487</b>		
9.2	Zaprimljeno 24.04.2014. broj Z-4143/14 Temeljem ovosudnog 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-8992/2016  PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-1589/16-2 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. VISOKOGRADNJA d.o.o., i to na 1071/10000 dijela, u korist:	1.469.529,02 KN	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324221, POMER

Broj ZK uložka: 2806

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 18683136487		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.11.2016.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 30.11.2016. 23:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324221, POMER

Broj ZK uložka: 2806

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22966/2016

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne 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
			jutro	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: <del>529910000</del> ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)	
1.	s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine 13. u planu posebnih dijelova zgrade obojan rozom kosom šrafurom, koji se sastoji od garaže i spremišta u podrumu, površine 185.31 m2 <del>529910000</del> 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 BR.17 1071/10000 S.G.G 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: 06498472198, 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 akt za uporabu, odnosno Uvjerenje 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: 361-05/07-01/47, 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. 581. st. 1. Zakona o obveznim odnosima, zabilježuje se postojanje Ugovora o doživotnom uzdržavanju s posvjedočenjem činjenica posl.br. OV-1414/13 od 27. veljače 2013. godine, zaključenog između Diega Bruminia pok. Raniera, rođ. 04.04.1952. godine, OIB: 06498472198, Banjole, Volme 171, kao primatelja uzdržavanja i Zorane Monti-Iskra pok. Srećka, rođ. Monti, rođ. 02.07.1955. godine, OIB: 59266981984, Banjole, Volme 213, kao davateljice uzdržavanja.	

Ljiljana Mardešić

Stalni sudski vještak graditeljske struke

Pula, G.Emo 4

e mail: lili.sudskivjestak@gmail.com

mob: 0992184690

Pula, 29. studeni 2016. god.

NARUČITELJ:

STEČAJNI UPRAVITELJ ŠTEFAN ROLA

ZAGREB, ULICA F. POKORNYA 6

## PROCJEMBENI ELABORAT nalaz i mišljenje

Dan vrednovanja: 25. studeni 2016. godine

Dan kakvoće: 25. studeni 2016. godine

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja.

Zadatak procjene:

procjena vrijednosti nekretnina

Nekretnina:

9. suvlasnički dio 657/10000, etažno  
vlasništvo E-9, u cjelini

Katastarske čestice :

**k.č.br.851/139 k.o. Pomer**



Ovaj procjembeni elaborat sastoji se od 12 stranica, uključujući i priloge.

Elaborat je izrađen u četiri 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 )

### 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

**2. Zadatak:** Temeljem zahtjeva Naručitelja pristupilo se izradi procjemenog elaborata za nekretninu k.č.br. 851/139 k.o. Pomer, 9.suvlasnički dio 657/10000, etažno vlasništvo E-9

Očevidom na licu mjesta identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Posebni dio nekretnine 9 u planu posebnih djelova obojan crvenom bojom sastoji se od spremišta označeno brojevima od 85 do 112, koja se nalaze u podrumskoj etaži zgrade, ukupne knjižene površine 39,58 m<sup>2</sup>.

### 3. 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 predmetne nekretnine predstavljaju spremišta u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 851/139 k.o. Pomer.

Spremišta nisu u uporabi.

Stupanj dovršenosti – „roh-bau“.

#### 4. 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) ) utvrđeno je da je zemljište unutar područja Volme T1, T2, turistička namjena - izgrađeni dio.

#### Preslik grafičkog prikaza karte namjene površina:

Izmjenama i dopunama PPUO Medulin određena je namjena građevina :  
gospodarske – ugostiteljsko  
turističke namjene - turistička naselja





## 5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

### GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon razdoblja ekspanzije do 2009., u kojemu je došlo do akumuliranja neravnoteža, Hrvatska trenutačno izlazi iz razdoblja duboke i dugotrajne recesije, tek se u zadnja dva tromjesečja bilježi, osim rasta prihoda od turizma, i rast industrijske proizvodnje koja je okosnica gospodarstva zemlje. Vanjski dug zemlje je velik a javni sektor trom i netransparan čime se usporava gospodarski oporavak.

Strukturne slabosti pridonijele su tim neravnotežama, uključujući lošu poslovnu klimu i nefunkcionirajuće tržište rada. Državna poduzeća još uvijek imaju dominantnu ulogu, ali često su visoko zadužena i slabo profitabilna. Ti čimbenici pridonose slabijem potencijalu rasta, čime se otežava čišćenje bilance u privatnom sektoru i povećavaju nužni napor u području fiskalne konsolidacije.

### 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.

### HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Hrvatska narodna banka je 2008. godine započela metodološki rad na izradi hedonističkog indeksa cijena stambenih nekretnina (HICN). Kako je konačna cijena stana direktno povezana sa cijenom zemljišta isti index će se koristiti za međuvremensko izjednačavanje cijene zemljišta. Korištenjem ulaznih podataka o realiziranim transakcijama i procjenama realiziranih transakcija iz baze Hrvatske burze nekretnina konstruiran je ekonometrijski model za izradu hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN), koji je metodološki usklađen s odredbama Eurostatova Priručnika o indeksima cijena stambenih nekretnina.

HICN se iskazuje na tromjesečnoj i godišnjoj osnovi, počevši od prvog tromjesečja 1997., na razini Republike Hrvatske i dviju regija: Grada Zagreba i Jadrana. Osnovna ideja metodologije koja se koristi pri izračunu indeksa jest da kupci određuju korisnost nekretnine na temelju njezina obilježja, pa je nužno odrediti cijene tih obilježja (atributa), tzv. implicitne cijene.

Kako ne postoji tržište pojedinih atributa stambenog prostora, njihove se cijene procjenjuju jednostavnim ekonometrijskim modelima.

Nakon procjene cijena pojedinih atributa za svaku je nekretninu moguće odrediti njezinu čistu cijenu, tj. cijenu koja je korigirana za utjecaj pojedinih atributa dane nekretnine, poput lokacije na kojoj se nekretnina nalazi, površine, broja soba, i sl.

Dinamika čistih cijena izravno se koristi za izračun HICN-a. Prema metodologiji ovakav indeks, za razliku od primjerice indeksa prosječne cijene ili medijana kvadrata stambenog prostora, korigira kretanje cijena za moguću pristranost u podacima uzrokovanu činjenicom što je u nekom razdoblju prodan neuobičajeno velik broj iznadprosječno ili ispodprosječno kvalitetnih nekretnina.

Indeks 45. Hidromistički indeks cijena nekretnina

Godina	Tip nekretnosti	Indeks cijene (2005 = 100)			Godišnja stopa promjene			Indeks cijene u odnosu na 1. siječnja 2014. godine		
		Indeks	Godišnja	Godišnja	Indeks	Godišnja	Godišnja	Indeks	Godišnja	Godišnja
2000.		100,0	100,0	100,0	-0,4	-0,9	-1,0	---	---	---
2001.		84,5	86,5	88,2	1,4	-3,7	31,8	---	---	---
2002.		84,9	87,9	88,2	3,8	3,7	12,7	---	---	---
2003.		87,0	70,8	88,0	3,2	4,2	-0,9	---	---	---
2004.		74,5	78,0	86,1	11,2	10,2	14,0	---	---	---
2005.		82,9	83,5	75,0	11,2	8,7	18,7	---	---	---
2006.		97,3	101,7	85,2	17,7	18,0	13,7	---	---	---
2007.		109,2	112,7	89,1	12,0	10,8	19,3	---	---	---
2008.		113,0	118,7	106,3	3,5	2,6	8,2	---	---	---
2009.		108,8	109,5	108,9	-0,6	-0,3	1,6	---	---	---
2010.		100,0	100,0	100,0	-8,1	-8,8	-8,4	---	---	---
2011.		95,3	94,9	90,5	-5,7	-5,1	-0,5	---	---	---
2012.		97,3	97,9	87,9	1,0	2,2	1,9	---	---	---
2013.		81,2	82,5	78,4	-15,5	-14,9	-19,9	---	---	---
2014.		79,2	88,1	77,8	-5,2	-8,9	-0,9	---	---	---
2014.	1. kv.	77,6	87,9	80,5	-2,2	-8,0	-0,9	-2,0	0,1	-10,0
	2. kv.	77,9	101,1	74,5	-4,3	-1,2	-2,4	0,8	-2,3	8,0
	3. kv.	81,0	90,2	84,5	2,8	-0,5	8,1	0,9	1,1	13,1
	4. kv.	80,5	79,2	82,8	1,2	0,9	3,6	-0,7	-0,8	-2,3
2015.	1. kv.	78,3	81,8	72,5	1,2	0,1	4,7	-2,7	2,2	-12,9
	2. kv.	80,2	81,2	78,1	3,8	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9

## 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

### Poredbene nekretnine i izvor podataka

Na području Volmi evidentirano je više prodanih nekretnina unutar područja namjene T1 i T2. usporedne nekretnine nalaze se unutar radijusa od 200 m od promatrane nekretnine, komunalno su opremljene, gradivo građevinsko zemljište

Usporedna nekretnina 1, k.č.br. 851/117 k.o. Pomer, ugovor o kupoprodaji od 30.01.2014. godine, kupoprodajna cijena 945.613,15 kn za površinu od 884 m2.

Usporedna nekretnina 2, k.č.br. 851/347 k.o.Pomer, Ugovor o kupoprodaji od 30.09.2015. godine, kupoprodajna cijena 1.068.920,92 kn za površinu od 873 m2.

Usporedna nekretnina 3, k.č.br.851/359 k.o. Pomer, ugovor o kupoprodaji od 28.10.2015. godine, kupoprodajna cijena 53.328,96 kn za ukupnu površinu od 70 m2.

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

rb.	k.o. Pomer, kč. br.	Površina k.č./m2	Kupoprodajna cijena kn	Datum Ugovora ili drugog akta	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 01.06.2016. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)
1	851/117	884	945.613,15	30.01.2014.	69,2	78,1	1,13	1.207,27
2	851/347	873	1.068.920,92	30.09.2015.	78,1	78,1	1,00	1.224,42
3	851/359	70	53.328,96	28.10.2015.	78,1	78,1	1,00	761,84

## INTERKVALITETNO IZJEDNAČENJE

rb.	k.o. Pomer, kč. br.	Površ ina k.č./ m2	Međuvreme nski izjednačena cijena	Kupoprodajna međuvr. cijena kn/m2	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mj. Grad. korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kat. zemlj išta	O mj er kat ze mlj.	Odstupanje %
1.	851/117	884	1.067.231,0 3	1.207,27	T1, T2	1,00	I	1,0 0	-13,41 %
2.	851/347	873	1.068.920,9 2	1.224,42	T1, T2	1,00	I	1,0 0	-15,02 %
3.	851/359	70	53.328,96	761,84	T1, T2	1,00	II	1,6 6	-11,33 %
<b>Prosječna cijena u kn/m2:</b>				<b>1.064,51</b>					

Napomena: omjer kategorije zemljišta dobiven je na način da je koeficijent zemljišta I kategorije podijeljen sa koeficijentom za II kategoriju (0,60) odnosno :  $1/0,60=1,66$

### Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 40\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

### Obrazloženje evidentnog odstupanja

Nema evidentnog odstupanja

Prosječna vrijednost - prosječna postignuta kupoprodajna  
jedinčna vrijednost zemljišta I kategorije iznosi:

**1.065 kn**

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine kč. br. 851/139 k.o. Pomer

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine:

Površina k.č./ m2 851/139 k.o. Pomer, građevinsko zemljište	851
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	T1, T2
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	1
Kategorija zemljišta	I

k.č. br. k.o. Pomer	Površina (m²) 6% *851 m2= 51 m2	Prosječna tržišna vrijednost nekretnine ( kn/m²)	Tržišna vrijednost procenjivanog udjela (kn)
851/139	51,00	1065,00	<b>54.315,00</b>

## 7.PROCJENA VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

NETTO KORISNA POVRŠINA POSEBNI DIO 9.– NKP (m<sup>2</sup>)

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

OZNAKA	PROSTORIJE	POVRŠINA m <sup>2</sup>	VISINA h	Koef.	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE m <sup>2</sup>
85	spremište	3,10	2,30	0,50	1,55
86	spremište	3,10	2,30	0,50	1,55
87	spremište	3,10	2,30	0,50	1,55
88	spremište	3,10	2,30	0,50	1,55
89	spremište	3,10	2,30	0,50	1,55
90	spremište	3,10	2,30	0,50	1,55
92	spremište	3,24	2,30	0,50	1,62
93	spremište	3,24	2,30	0,50	1,62
94	spremište	3,24	2,30	0,50	1,62
95	spremište	3,24	2,30	0,50	1,62
96	spremište	3,24	2,30	0,50	1,62
97	spremište	3,24	2,30	0,50	1,62
99	spremište	3,24	2,30	0,50	1,62
100	spremište	3,24	2,30	0,50	1,62
101	spremište	3,24	2,30	0,50	1,62
102	spremište	3,24	2,30	0,50	1,62
103	spremište	3,24	2,30	0,50	1,62
104	spremište	3,24	2,30	0,50	1,62
106	spremište	3,04	2,30	0,50	1,52
107	spremište	3,11	2,30	0,50	1,56
108	spremište	3,10	2,30	0,50	1,55
109	spremište	3,10	2,30	0,50	1,55
110	spremište	3,11	2,30	0,50	1,56
111	spremište	3,11	2,30	0,50	1,56
112	spremište	3,11	2,30	0,50	1,56
UKUPNO SPREMIŠTA					39,58

## Izračun nove građevinske vrijednosti

netto (m2)	etalonska vrijednost kn/m2	nova građevinska vrijednost (kn)
39,58	2.000,00	79.160,00

## 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 ponuda	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 postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

godina procjene	2016
godina izgradnje	2006
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	$44/100=44\% \rightarrow 34.830,40$
Preostala građevinska vrijednost (kn)	44.329,60

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

REKAPITULACIJA	POREDBENA METODA zemljište	TROŠKOVNA METODA spremišta	UKUPNO (kn)
9.ETAŽA 657/10000	54.315,00	44.329,60	98.644,60
uknjižena površina (m2)	39,58	51,00	

## ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine, a koja je k.č.br.851/139, posebni udio nekretnine 9., suvlasnički dio 657/10000, spremišta u podrumu zgrade ukupne netto površine 39,58 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul.br.2805 k.o. Pomer, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

98.644,60 kuna ili 13.100,21 eura

zaokruženo

**99.000,00 kuna ili 13.100,00 eura**

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 € = 7,53 kn

### Prilog:

- zk.ul.br. 2805 k.o. Pomer
- rješenje sudski vještak







REPUBLIKA HRVATSKA

## NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 28.11.2016. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324211, POMER

Broj ZK uložka: 2805

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20966/2016  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREBENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	šev	m2	
1.	851/139	KOLEKTIVNA STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE UZ STAMBENU ZGRADU			851	
		UKUPNO:			851	

B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Suvlasnički dio: 657/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) 1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnosti 9. u planu posebnih dijelova zgrade obojan crvenom bojom sastoji se od spremišta (85), spremišta (86), spremišta (87), spremišta (88), spremišta (89), spremišta (90), spremišta (91), spremišta (92), spremišta (93), spremišta (94), spremišta (95), spremišta (96), spremišta (97), spremišta (99), spremišta (100), spremišta (101), spremišta (102), spremišta (103), spremišta (104), spremišta (106), spremišta (107), spremišta (108), spremišta (109), spremišta (110), spremišta (111), spremišta (112), a podrumu - površine 39,58 m2, u ukupnoj površini učestvuje sa 6%. SECTOR GEOMETRICA GRADUŠ D.O.O., MEDULIN, BANJOLE, VOLME 173/C	
1.1	Zaprimljeno 26.09.2011. broj Z-10275/11 Istovremeno sa Z-10276/11 u 10:43 h Temeljem čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za posebni dio oznake "9." priložen akt za uporabu, odnosno Potvrda izdana od strane Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Pula, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju u Istarskoj županiji, klase: 361-05/07-01/115 Urbroj: 2163-04-03-07-2 od 12. ožujka 2007. godine koji se izvornik nalazi u ovesuđnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-86/08. te Uvjerjenje za uporabu izdane od strane Odsjeka za graditeljstvo, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove u Uradu državne uprave u Istarskoj županiji broj klase: 361-05/07-01/45 Ur.br.: 2163-04-03-07 od 22. studenoga 2007. godine, za posebni dio stambene zgrade sagrađene na kč.br. 851/139.	
9.1	Zaprimljeno 19/07/2016.g. pod brojem Z-20966/2016  ZABILJEŽBA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA. Temeljem Rješenja. Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. 4 St-340/16-22 od 15. srpnja 2016. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom SECTOR GEOMETRICA GRADUŠ d.o.o., Banjole, Volme 173C, OIB: 29391423689.	na 9 (1.1)





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA  
UREDI PREDSEDNIKA SUDA  
Kranjevićeva 8, 22000 Pula - Pola

broj: 4 Su-1461/12-22  
Datum: 1. prosinca 2015.

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RIJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Izoku Krbeću, na temelju čl. 140. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/2013, 33/15), te čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15) - dalje Pravilnik, dana 11. prosinca 2015.,

riješio je

Područje vještačenja stalne sudske vještakinje Ljiljane Martesić, stručne specijalistice inženjerke građevinarstva iz Svetvinčenta, Jurišići 88, OIB.50555829319, određeno rešenjem broj 4 Su-1461/12 od 19. srpnja 2013., **GRADITELJSKE STRUKE proširuje se i na PROCJENE NEKRETNOSTI.**

#### Obrazloženje

Ljiljana Martesić, stručna specijalistica inženjerka građevinarstva, riješenjem predsjednika suda od 19. srpnja 2013., broj 4 Su-1461/12, imenovana je stalnom sudskom vještakinjom građiteljske struke, na vrijeme od četiri godine.

Imenovanu vještakinju uputio je sudu zahtjev od 08. prosinca 2015., kojim je zatražila da joj se proširi područje vještačenja i dopuni sadašnje područje vještačenja građiteljske struke i na procjenu vrijednosti nekretnosti.

Kako je u skladu članka 12. st. 7. Pravilnika propisano da u postupku postavljanja područja vještačenja već imenovanog sudskog vještaka, isti nije dužan obaviti dodatno obuku, stalna sudska vještakinja je izvanje od struke ne udruge Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenjivaca zadržala ostvarenje u odgovornosti kandidiranja u skladu sa dopunom proširenja vještačenja građiteljske struke i na područje procjene vrijednosti nekretnosti, a sve sukladno čl. 7. st. 2. Pravilnika.