

Za projektiranje, građenje,
građevinsko vještačenje i energetska
certificiranje

Varaždinska 17, HR 23000 Zadar
Mob: +385 (0) 91 316 93 70
Email: insituzadar@gmail.com
OIB: 385 3777 64 58
MBS: 110057571
IBAN: HR 6024 84 00 811 07 57 3884

NARUČITELJ:

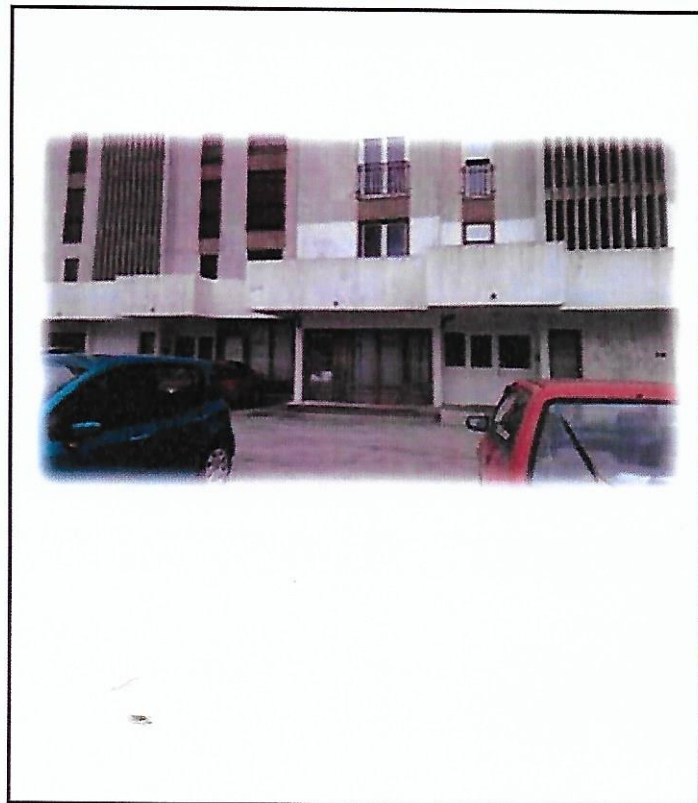
TRANSPORT MUŠIĆ d.o.o. u stečaju
Stjepana Radića 42/c, 23000 Zadar
OIB : 94005511673
zastupan po stečajnom upravitelju
mr. sc. Drašku Lambaši

LOKACIJA:

Ante Starčevića 19A, 23 000 Zadar
k.č. 5186/5 k.o. Zadar

PREDMET PROCJENE:

POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI U ZADRU



PRO CJ E M B E N I E L A B O R A T
V R I J E D N O S T I N E K R E T N I N E
• USPOREDNA METODA

BROJ PROJEKTA: PVN 37/20

IZRADIO:
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE
NEKRETNOSTI

Marin Bulić, ing. građ.



Direktor:
Marin Bulić, ing. građ.

Zadar, travanj 2020.

IN situ ZADAR d.o.o.
Za projektiranje, građenje, građevinsko
vještačenje i energetska certificiranje
OIB: 38537776458. Zadar

NEKRETNINA:

Predmet mišljenja je poslovni prostor u stambeno poslovnoj zgradi u prizemlju ukupne neto korisne površine 42,74 m², korisne vrijednosti površina 32,06 m². Namjena prostora je uredski prostor, koji se sastoji od dva ureda, spremišta i WC-a.

Stambeno poslovna građevina je katnosti (Po+Pr+8K), izgrađena na k.č. 5186/5 k.o. Zadar.
Adresa : Ante Starčevića 19A, 23 000 Zadar

Svi geometrijski nalazi, obilazak predmetne nekretnine i ostali izvodi rađeni su na temelju očevida i dostupne vlasničke dokumentacije.

Procijenjena tržišna vrijednost poslovnog prostora na dan 01.04.2020.god.

Tržišna vrijednost poslovnog prostora sa zemljištem (bez PDV-a)

44.300,00 €

riječima : četrdesetčetiristisućeitristoeura

k.č. 5186/5 k.o. Zadar

Upisano u izvadaku iz zemljišne knjige, Zemljišno knjižnog odjela u Zadru,
Broj ZK uložka: 13437

Vlasnik: TRANSPORT MUŠIĆ D.O.O. U STEČAJU,
OIB: 94005511673,
ULICA STJEPANA RADIĆA 42,
23000 ZADAR

4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od dva ureda, hodnika, wc-a i spremišta korisne površine, posebnog dijela 42,74 m², u grafičkom dijelu elaborata označeno crvenom bojom, te ukupne korisne vrijednosti površina od 32,06 m².

- diobe označen plavom bojom

ZGRADA	436
UKUPNO:	436

Teret

- Nema

Ovaj se izvještaj sastoji od ukupno 36 stranica , uključujući priloge.
Izvještaj je izrađen u tri ovjerena primjerka, od kojih se jedan čuva u evidenciji procjenitelja.

Stalni sudski vještak:
Marin Bulić, ing. građ.



SADRŽAJ:

1. RJEŠENJA I IZJAVA

- 1.1. Rješenje o upisu u sudski registar
- 1.2. Rješenje županijskog suda
- 1.3. Rješenje
- 1.4. Izjava

2. OPĆE INFORMACIJE

- 2.1. Podaci o predmetu procjene
- 2.2. Podaci o očevidu
- 2.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

3. LOKACIJA

- 3.1. Položaj i prilaz
 - Regionalni položaj (Makrolokacija)
 - Lokalni položaj (Mikrolokacija)
- 3.2. Procjenjivana nekretnina
 - Planski status
 - Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
 - Buka, zagađenje
 - Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

4. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

- 4.1. Osnovne napomene o građevini
- 4.2. Osnovna oboilježja građevine
- 4.3. Izračun korisne vrijednosti površine
- 4.4. Tlocrt poslovnog prostora

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

- 5.1. Opis postupka procjene
- 5.2. Izbor metode procjenjivanja sa obrazloženjem
- 5.3. Poredbena metoda
 - Poredbene nekretnine - opis
 - Prilagodba vrijednosti
 - Međuvremensko (interpolarno) izjednačavanje
 - Interkvalitativno izjednačavanje
- 5.4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
- 5.5. Koeficijent prilagodbe tržištu nekretnina
- 5.6. Tržišna vrijednost nekretnine

6. PRILOZI

- 6.1. Pretpostavke i ograničenja
- 6.2. Izjava procjenitelja:
- 6.3. Popis primijenjenih propisa i korištene stručne literature
- 6.4. Literatura korištena kod procjene
- 6.5. Dokumentacija korištena kod procjene
 - Rješenje o izvedenom stanju
 - Izvadak iz zemljišne knjige – kopija
 - Izvod iz katastarskog plana – kopija
 - Izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora za poslovne prostore
- 6.6. Fotodokumentacija

1.2 Rješenje županijskog suda



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Ured predsjednika suda
Zadar, Ulica plemića Boreli 9
Poslovni broj: 4, Su-419/18-6
Zadar, 5. studenoga 2018.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik županijskog suda u Zadru, Boris Bahić

riješio je

1. Maran Bulić, ing. građ. iz Zadra, Varaždinska 17., rođen 10. prosinca 1976. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za građiteljstvo i procjene nekretnina.
2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 5. studenoga 2018. na rok od 4 (četiri) godine

Obrazloženje

Dana 18. rujna 2018. Maran Bulić, ing. građ. podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom za građiteljstvo i procjene nekretnina. Imenovani je uz zamolbu dostavio preslik rješenja županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-395/13 od 4. studenoga 2014., popis izvršenih vještacenja, potvrđnice o stručnim usavršavanjima, uvjerenje o nekažnjavanju i policijski Generalni osiguranja d.d., Zagreb, broj police osiguranja od odgovornosti: P13E-1023171101.

Uvidem u rješenje županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-395/13 utvrđeno je da je Maran Bulić, ing. građ. imenovan stalnim sudskim vještakom za građiteljstvo i procjene nekretnina s danom 4. studenoga 2014. na rok od četiri godine.

Dostavljenom policijskom Generalni osiguranja d.d., Zagreb, broj police osiguranja od odgovornosti: P13E-1023171101 utvrđeno je da je osiguranik Maran Bulić osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 22. rujna 2018. do 22. rujna 2019. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog Rješenja nije dopuštena žalba.

Dostaviti:

1. Maran Bulić, ing. građ. iz Zadra, Varaždinska 17.
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Svim općinskim sudovima
na području županijskog suda u Zadru,
4. Arhiva





Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Predsjednik suda
Broj: 4, Su-534/16
Zadar, 4. listopada 2016.

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

Dostaviti

1. IN situ Zadar d.o.o., Zadar, Varaždinska 17,
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 4. i 9. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14 i 123/15) odlučujući o zahtjevu tvrtke IN situ Zadar d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

r i j e š e n j e

1. Utvrđuje se da IN situ Zadar d.o.o. iz Zadra, Varaždinska 17, OIB: 3853776458, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva, te joj se odobrava obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva na vrijeme od četiri godine.

2. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposlenici tvrtke IN situ Zadar d.o.o.

Obrazloženje

Dana 26. rujna 2016. IN situ Zadar d.o.o. iz Zadra, podnijela je sukladno čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zahtjev za imenovanje ovlaštenom pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva. Uz zahtjev je priložena slijedeca dokumentacija: rješenje Trgovačkog suda u Zadru 11-16/103-2 od 27. siječnja 2016. o upisu u sudski registar IN situ Zadar d.o.o., podaci o upisu u glavnu knjigu sudskog registra (prilog uz rješenje), potvrda IN situ Zadar d.o.o. od 26. rujna 2016., rješenja predsjednika Županijskog suda u Zadru, broj: 4, Su-395/13 od 4. studenoga 2014., policia Generali osiguranja d.d. od odgovornosti broj police: P13E-1022497757.

Iz priložene dokumentacije je vidljivo da je IN situ Zadar d.o.o. registrirana pri Trgovačkom sudu u Zadru za poslove vještačenja iz područja graditeljstva, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina – Marina Bulića, ing. građ., imenovanog dana 4. studenog 2014. od strane predsjednika Županijskog suda u Zadru stalnim sudskim vještacom za graditeljstvo i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine. Uvidom u dostavljenu policu Generali osiguranja d.d. od odgovornosti, broj police: P13E-1022497757 utvrđeno je da je osiguranik Marin Bulić osiguran za obavljanje poslova sudskog vještaka za period od 22. rujna 2016. do 22. rujna 2017. na iznos od 200.000,00 kn.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

