

PRO INŽENJERING d.o.o.

Za procjenu i vještačenje nekretnina, energetsko
certificiranje, usluge i savjetovanje

35000 Slavonski Brod, Tome Skalice 3
e-mail: proinzenjering.cro@gmail.com
tel. 035/449 489, GSM: 098/329 142

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

zk.ul.br. 1481 k.o. Rovinjsko selo k.č.br. 951/7

NEKRETNINE: - **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - k.č. br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo**

LOKACIJA: **Ulica Pudarica , Rovinjsko selo**

NARUČITELJ: - **A.D.E. d.o.o. u stečaju, OIB: 88387434334,
Vrhovčev vijenac 83, 10000 Zagreb**

VLASNIK: - **A.D.E. d.o.o. u stečaju, OIB: 88387434334,
Vrhovčev vijenac 83, 10000 Zagreb**

SVRHA: - **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku
Trgovačkog suda u Zgrebu, Posl. br. ST-2578/23**

Ev. Br.: - **22 - 2024**

U Slavonskom Brodu, 4. lipnja 2024 god.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina:
Edvard Blajer, ing. građ.

**EDVARD
BLAJER**

Digitalno potpisao:
EDVARD BLAJER
Datum: 2024.06.05
08:10:51 +02'00'



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/479
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-04

Zagreb, 20. prosinca 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Edvarda Blajera, inženjera građevinarstva iz Slavonskog Broda, Tome Skalice 3, OIB: 94734210923, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Edvard Blajer, inženjer građevinarstva iz Slavonskog Broda, Tome Skalice 3, OIB: 94734210923, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Edvard Blajer, inženjer građevinarstva iz Slavonskog Broda, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao stručni naziv inženjera građevinarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Slavonskom Brodu, broj: 4 Su-305/2019 od 20. siječnja 2020, o imenovanju stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene vrijednosti nekretnina, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



LnDdl18x30Oa8IRD3BVR9w

Koga je sudom izvrsenog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog postdiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog sveučilišnog studija na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog prediplomskog sveučilišnog studija ili prediplomskog stručnog studija na poslovima u struci razlika najmanje dvanaest godina, stada hrvatskim sudom, obavstveno je spoznana za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, napose je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravne zaštite, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima akupljen uvjete u osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano vobavstveno za amonistatstva obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni ispitni specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kazneni evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravovremeno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je potrebna mišljenje predsjednika Županijskog suda u Slavonskom Brodu.

Stijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je rješeno kao u izreci rješenja.

Nanom izvrsnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavljati o svakoj promjeni osobnih podataka, a otiatak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni popis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnom sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Predsjed Blajer, Slavonski Brod, Tome Skaliće 3
2. Pismohrana-ovdje



URN:NBN:HR:3000a8IRID313VR9W



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDsjedNIKA

Poslovni broj: 4-Su-295/2021
Slav. Brod, 22. rujna 2021.

RJEŠENJE

Sudkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 126/19, i 130/20) u vezi članka 12. i članka 12. a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14, 123/15, i 61/19, - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva „PRO INŽENJERINGA“ d.o.o iz Slav. Broda,

riješila je

1. Pravnoj osobi PRO INŽENJERING d.o.o. za procjenu i vještačenje nekretnina, iz Slavonskog Broda, Tome Skalice 3.

s danom 12. studenog 2021. odobrava se obavljanje poslova sudske vještačenja iz područja građevinske struke, procjena i vještačenja nekretnina na vrijeme od četiri (4) godine.

II. Imenovana pravna osoba dužna je sukladno odredbi članka 8. stavka 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 7. Pravilnika, biti razriješena.

Obrazloženje

1. Pravna osoba „PRO INŽENJERING“ d.o.o. iz Slavonskog Broda, Tome Skalice 3. podnijela je zahtjev za obavljanje poslova sudske vještačenja iz područja građevinske struke, procjene i vještačenja nekretnina.

2. Iz priloženih dokaza uz zahtjev proizlazi da podnositelj molbe kao pravna osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem.

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 3. studenog 2017. broj 4-Su-323/2017 utvrđeno je da podnositelj zahtjeva s danom 12. studenog 2021. ističe vrijeme na koje je imenovana pravna osoba za obavljanje poslova sudske vještačenja iz područja građevinske struke, procjene i vještačenje nekretnina.

SADRŽAJ

1.	OPĆI PODACI O NEKRETNINAMA	8
1.1.	Podaci o predmetima procjene	8
1.2.	Podaci o danu kakvoće i danu vrednovanja	8
2.	LOKACIJA NEKRETNINA	9
2.1.	Regionalni položaj	9
2.2.	Lokalni položaj	10
3.	KARAKTERISTIKE NEKRETNINA	11
3.1.	Zemljišta	11
3.2.	Planski status	11
3.3.	Građevine na zemljištima	15
3.4.	Buka i zagađenje	15
3.5.	Prometna povezanost	15
3.6.	Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta	15
3.7.	Obilježja okolnih nekretnina	15
4.	PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU	16
5.	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	22
5.1.	Izbor metode procjenjivanja	22
5.2.	Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta	24
5.2.1.	Obilježja zemljišta - z.k.ul.br. 1481 k.o. Rovinjsko selo k.č.br. 951/7	24
5.2.2.	Poredbene nekretnine	24
5.2.3.	Prilagodba vrijednosti zemljišta	24
5.2.4.	Međuvremensko izjednačenje poredbenih zemljišta korištenjem indeksa cijena nekretnina DZS	26
5.2.5.	Interkvalitativno izjednačenje poredbenih zemljišta s procjenjivanim zemljištem	26
5.2.6.	Prosječna jedinična cijena poredbenih zemljišta nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja	27
5.2.7.	Odstupanja jediničnih cijena poredbenih zemljišta od prosječne jedinične cijene zemljišta	28
5.2.8.	Prosječna jedinična cijena poredbenih zemljišta nakon provedenog isključivanja zemljišta zbog odstupanja	28
5.2.9.	Odstupanja jediničnih cijena poredbenih zemljišta od prosječne jedinične cijene zemljišta nakon isključivanja poredbenih zemljišta zbog odstupanja	29
5.2.10.	Prosječna jedinična cijena poredbenih zemljišta nakon provedenog isključivanja zemljišta zbog odstupanja	29
5.2.11.	Odstupanja jediničnih cijena poredbenih zemljišta od prosječne jedinične cijene zemljišta nakon isključivanja poredbenih zemljišta zbog odstupanja	30
6.	PODATCI OPRAVU SLUŽNOSTI	31

Prijava zahtjevu namjerenja A.D.E. d.o.o. u stečaju, OIB: 88387434334, Vrhovčev vijenac 83, 10000 Zagreb, potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.

Predmet procjene je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u z.k.ul.br. 1481 k.o. Rovinjsko selo k.č.br. 951/7 – Put, površine 85 m².

Predmetna k.č.br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo je u naravi put koji je prema Urbanistikom planu uređenja Naselja Rovinjsko sastavni dio stambene/servisne ulice naselja.

U izvodku iz zemljišne knjige za nekretninu upisanu u z.k.ul.br. 1481 k.o. Rovinjsko selo, drugi odjeljak pod 2.1 vidljivo je da je Temeljnim Ugovorom o osnivanju služnosti ovjerenog kod Javnog bilježnika Rino Žujic iz Rovinja br. UV-2780/09 od 09. 04. 2009. i ovjerenog kod Javnog bilježnika Davor Dušić iz Rovinja br. UV-1781/09 od 17. 04. 2009. uknjižuje se pravo stvarne služnosti puta (služnost staze, služnost progona stoke i služnost kohnika) na teret k.č. 951/5 kao poslužne nekretnine, a u korist svagdašnjeg vlasnika k.č. 951/6 kao povlasne nekretnine.

1. OPĆI PODACI

1.1. PODACI O PREDMETU PROCJENE

Predmet procjene: građevinsko zemljište
Adresa nekretnine: Ulica Pudarica, Rovinjsko selo
Podaci iz zemljiš. knjige: Općinski sud u Puli-Pola
 - z.k. uložak broj: 1481
 - katastarska općina: Rovinjsko selo
 - katastarska čestica br.: 951/7
 - oznaka zemljišta: Put
 - površina: 85 m²
 - Vlasništvo
 1. suvlasnički dio: 1/1
 - tereti: A.D.E. d.o.o. u stečaju, OIB: 88387434334, Vrhovčev vijenac 83, 10000 Zagreb
 Tereta nema!

Podaci iz posjed. lista:

- posjedovni list broj: 1171
 - katastarska općina: Rovinjsko selo
 - katastarska čestica br.: 951/7
 - oznaka zemljišta: Rov. Selo
 - oznaka zemljišta: Put
 - površina: 85 m²

1.2. PODACI O DANU KAKVOĆE I DANU VREDNOVANJA

Datum kakvoće: 4. lipnja 2024. godine
Datum vrednovanja: 4. lipnja 2024. godine