



STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
DRAŽEN SLUNJSKI mag.ing.aedif.

OIB: 72003385933

home: Zvečevska 20

31000 Osijek

tel: 031/303-188

mob: 098/476-283

e-mail: hiperbolaosijek@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



VRT (U NARAVI PARKIRNA MJESTA)

ADRESA: Đakovo, Bana J.Jelačića 35

NARUČITELJ: EFEZ d.o.o. u stečaju, Đakovo, Trg N. Š. Zrinskog 23

PROCJENJENA VRIJEDNOST: 27.700,00 €

208.027,00 kn

U Osijeku, 17. ožujka 2012.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
Dražen Slunjski, dipl. ing. građ.
Ovlašten izvan područja
m.p.

SADRŽAJ

1. UVOD
2. PODACI O VLASNIŠTVU I LOKACIJI NEKRETNINA
3. TEHNIČKI OPIS
4. REKAPITULACIJA POVRŠINA
5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
6. NALAZ I ZAKLJUČAK
7. PRILOZI

1. UVOD

Na zahtjev tvrtke EFEZ d.o.o. u stečaju iz Đakova, Trg N. Š. Zrinskog 23
izađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine na lokaciji:
Đakovo, Bana J. Jelačića 35

Predmetna nekretnina pregledana je i fotografirana od strane procjenitelja dana 15. ožujka 2012.
a u naravi je vrt u Đakovu.

Procjena je izvršena na osnovi kvalitete, kvantitete (vrijednosti 1,00m²) održavanja, starosti i
trošnosti građevine, sukladno pravilniku o utvrđivanju građevinske i prometne vrijednosti
građevinskih objekata (NN 52/84), uredbi o načinu utvrđivanja cijene stanova (NN 35/92, 72/92,
82/93 i 110/93), te procijenjenoj vrijednosti ulaganja.

Srednji tečaj na dan 17. ožujka 2012. godine osnova je za preračunavanje vrijednosti i
iznosi 1,00 € = 7,51 kn

Prometna vrijednost građevine predstavlja stvarnu, tržišnu vrijednost građevine, mijenja se te ovisi
o nizu faktora.

Predmet ove procjene nije imovinsko pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.

Procjenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja trenutne prometne
vrijednosti.

PODACI O VLASNIŠTVU I LOKACIJI NEKRETNINA

DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz zemljišne knjige:	ima
Kopija katastarskog plana:	-
Posjedovni list:	ima
Ostalo:	arkod

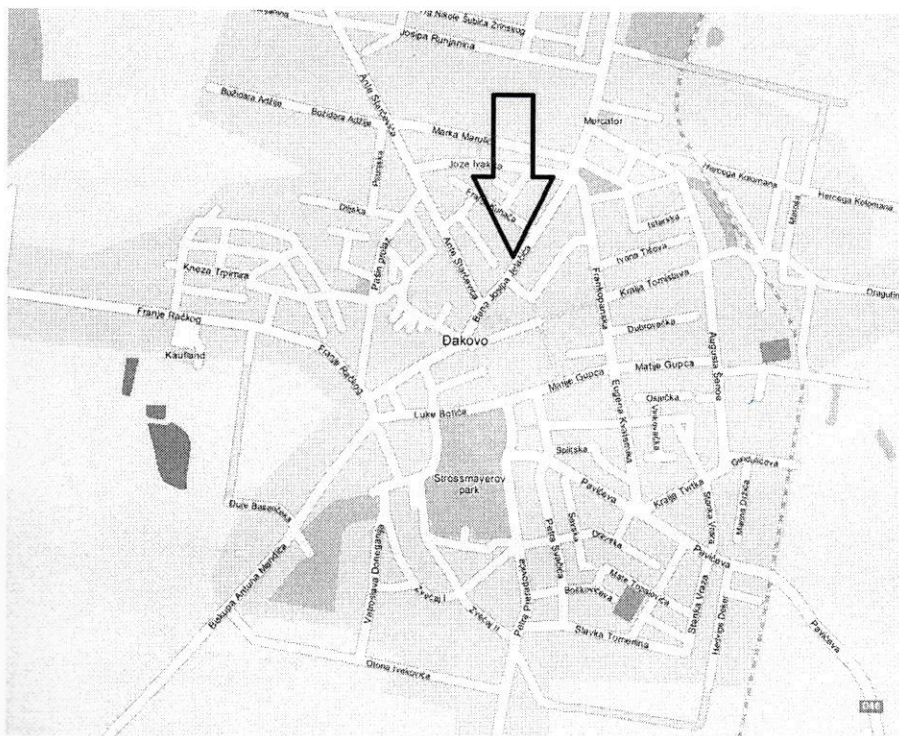
VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	Đakovo
katastarska čestica:	102/1
zk uložak broj:	1635
opis nekretnine:	vrt u Đakovu
površina (m ²) :	277,00

LOKACIJA:

adresa nekretnine: Đakovo, Bana J.Jelačića 35

grafički prikaz lokacije nekretnine:



3. TEHNIČKI OPIS

NAMJENA NEKRETNINE: parkirališna mjesta

LOKACIJA I INFRASTRUKTURA: adresa: Đakovo, Bana J.Jelačića 35

prometna povezanost: pristup: asfaliranom gradskom cestom

javni prijevoz: -

kolni ulaz: ima

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI: priključak instalacija

vodovod: nema vidljivih nema

kanalizacija: nema vidljivih nema

struja: nema vidljivih nema

plin: nema vidljivih nema

telefon: nema vidljivih nema

VANJSKO UREĐENJE:

ograda: ograđeno

ostalo: -

ODRŽAVANJE: vrlo dobro

4. REKAPITULACIJA POVRŠINA

REKAPITULACIJA POVRŠINA

Ukupna površina: P = 277,00 m²

Zemljište se sastoji od:
vrta 277,00 m²

ukupna površina: 277,00 m²

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Na osnovu važećih cijena građevinskog zemljišta za određenu zonu i na temelju troškova komunalnog i vodnog doprinosa iznosi:

			jed.cijena	ukupno:
zemljište	P=	277,00 m ²	60,00 €/m ²	16.620,00 €
sveukupna cijena zemljišta:				16.620,00 €

PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

Na osnovu važećih cijena priključaka iznosi:

			ukupno:
vodovod			0,00 €
kanalizacija			0,00 €
elektroenergija			0,00 €
plin			0,00 €
telefon			0,00 €
sveukupna cijena priključaka:			0,00 €

PROCJENA VANJSKOG UREĐENJA

Na osnovu važećih cijena i na temelju troškova iznosi:

			jed.cijena	ukupno:
popločenje		277,00 m ²	40,00 €/m ²	11.080,00 €
sveukupna cijena vanjskog uređenja:				11.080,00 €

SVEUKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

	ukupno:
5.1. ZEMLJIŠTE	16.620,00 €
5.2. PRIKLJUČCI	0,00 €
5.3. VANJSKO UREĐENJE	11.080,00 €
sveukupna vrijednost nekretnine:	27.700,00 €

PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI

Uvažavajući položaj i opće stanje objekta te odnos trenutne ponude i potražnje na tržištu nekretninama ukupan prometni koeficijent iznosi:

1,00

PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI: (SVG V x koef.)

27.700,00 €

6. NALAZ I ZAKLJUČAK

Predmet ove procjene nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.

Procjenjena vrijednost iz ovaog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine prilikom zaključivanja kupoprodajnog ugovora.

5.1. ZEMLJIŠTE	16.620,00 €
5.2. PRIKLJUČCI	0,00 €
5.3. VANJSKO UREĐENJE	11.080,00 €
<hr/>	
5.4. SVEUKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	27.700,00 €
5.5. PROMETNA VRIJEDNOST	27.700,00 €
	208.027,00 kn

U Osijeku, 17. ožujka 2012.

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
Dražen Slunjski, dipl. ing./građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva

PRESLIK DOKAZA VLASNIŠTVA

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ĐAKOVU
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL ĐAKOVO
Stanje na dan: 18.03.2012.

Katastarska općina: ĐAKOVO
Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

Broj uložka: 1635
VIŠE ZK TIJELA

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

PRVI ODJELAK						
Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
I						
1. 102/1		VRT U ĐAKOVU	277		77	
II						
1. 2087/3		ORANICA KNJIA	2187		608	
2. 2087/5		ORANICA KNJIA	2061		573	

B
Vlasovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
ZK tijelo I - 1. UDIO 1/1		
1.	"EPEZ" D.O.O. ĐAKOVO TRG N. Š. ZRINSKOG 23	
ZK tijelo II - 1. UDIO 1/1		
1.	"EPEZ" D.O.O. ĐAKOVO TRG N. Š. ZRINSKOG 23	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1. Na ZK tijelo I		2.000.000,00 KN	
Primljeno: 24. siječnja 2003. br. Z-212/03 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 23. siječnja 2003. sollemniziranog 23. siječnja 2003. br. OU-43/03 uključuje se ovršno pravo zaloge na nekretnine u A za iznos od 2.000.000,00 kn (dvamilijunakuna) uz kamate i ostale uvjete kako je navedeno u sporazumu za korist:			
1. SLAVONSKA BANKA D.D. OSIJEK PODRUŽNICA ĐAKOVO			
2.1. Na ZK tijelo I		1.000.000,00 KN	
Primljeno: 5. rujna 2003. br. Z-2810/03 Na temelju ugovora o kreditu br. 27738/03 od 2. rujna 2003. i sporazuma od 2. rujna 2003. sollemniziranog 4. rujna 2003. br. OU-502/03 uključuje se ovršno pravo zaloge na nekretnine u A za iznos od 1.000.000,00 kn (milijunkuna) uz kamate i ostale uvjete kako je navedeno u ugovoru i sporazumu za korist:			

POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

POSREDOVANJE U PROMETU

Posjedovni list broj 2370

Stanje podataka na dan 15.03.2012

Upisane osobe

Dio	Prezime i Ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1700/100000	FAJN STIL OSTR ZA ZAVRŠNE RADOVE, ĐAKOVO, HERCEGA KOLOMANA 66 (VLASNIK)	
633/10000	ROSO Marija, MRZOVIĆ, CRNA BARA 47 (VLASNIK)	
520/10000	BARIŠIĆ MARIO, MLADEN, ĐAKOVO, BANA J. JELAČIĆA 35 (VLASNIK)	
2895/10000	EFEZ D.O.O., ĐAKOVO, TRG N.Š. ZRINSKOG 23 (VLASNIK)	
954/10000	DOLUS DOO, ĐAKOVO, MAKARSKA 25 (VLASNIK)	
636/10000	KERAMIČAR JELAČIĆ-OBRT, SELCI ĐAKOVAČKI, ĐURINA 7 (VLASNIK)	
915/10000	MEMORIA D.O.O. CENTAR ZA PODUKE,, ĐAKOVO, KRALJA TOMISLAVA 3/III (VLASNIK)	
2105/10000	GRADITELJSTVO MIHALJ D.O.O., VELIKA KORANIČA, TRG PRESVETOG TROJSTVA 10 (VLASNIK)	

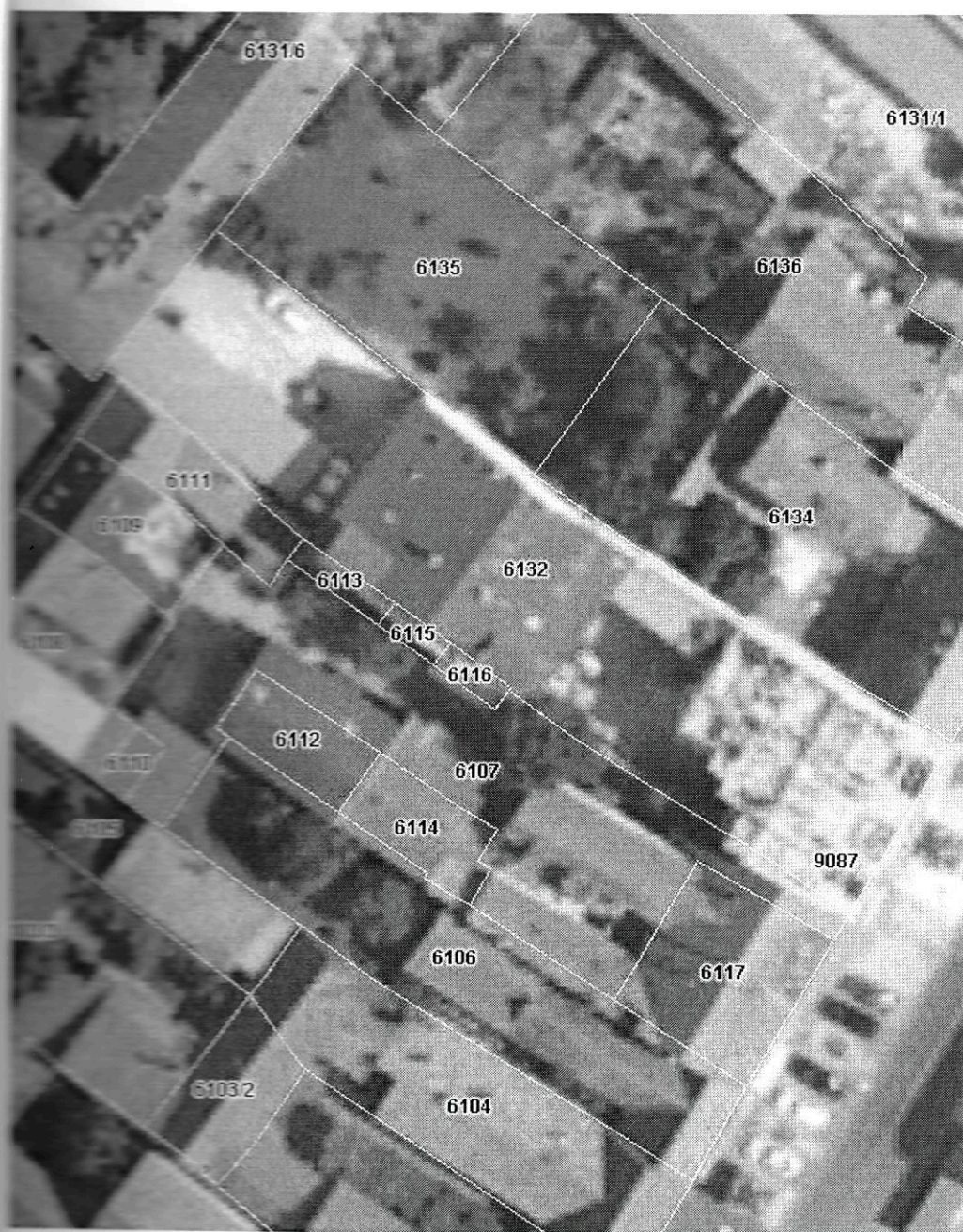
Podaci o katastarskim česticama

Znak	Broj katastarske čestice	Broj D.L. kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv ručine, ulica, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režimi	Primjedba
	6132	21	BANA JELAČIĆA	KUĆA, ZG I DV	1.055		
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list					1.055		

Napomene

"Z" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova



RJEŠENJE SUDA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-765/08-4.
Osijek, 28. siječnja 2009.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Ninoslav Ljubojević temeljem čl. 149. st. 1. Zakona o sudovima (NN br. 150/05, 16/07. i 113/08) i čl. 8. i 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08. 9/09), a povodom zahtjeva Dražena Slunjskog iz Osijeka, Zvečevska 20, za imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DRAŽEN SLUNJSKI, diplomirani inženjer građevinarstva iz Osijeka, Zvečevska 20, imenuje se stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo za područje Županijskog suda u Osijeku.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 1. veljače 2009. godine.

Obrazloženje

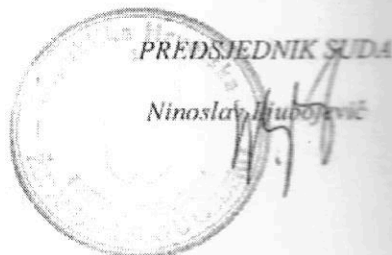
Ovosudnim rješenjem broj 4-Su-34/06-4. od 25. siječnja 2006. godine Dražen Slunjski imenovan je za stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo počevši od 18. veljače 2006. godine.

Sukladno odredbi čl. 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Dražen Slunjski podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za donošenje rješenja o imenovanju, te je istom zahtjevu priložio dokaze iz čl. 2. citiranog Pravilnika.

Predsjednik suda razmotrio je njegov zahtjev, utvrdio da ispunjava Pravilnikom propisane uvjete, te donio rješenje o imenovanju kao u izreci.

DOSTAVITI:

1. Dražen Slunjski
Osijek, Zvečevska 20
2. Arhiva



Izradio:

Stručni suradnik za procjene

Tomislav Slunjski, mag.ing.aedif.

Kontrolirao i ovjerava:

Stalni sudski vještak građevinske struke

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.

U Osijeku, 17. ožujka 2012.