SB CONSULTING d.o.o.
PROJEKTIRANJE I NADZOR

SB CONSULTING d.o.o.
Ulica Ksavera Šandora Đalskog 14,
35000 Slavonski Brod
sbconsulting.uprava@gmail.com
Tel.: 091 / 10 000 88
PBZ IBAN: HR9523400091110816620

Broj elaborata: **263/2024**
U Sl. Brodu, rujan 2024 .

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	**Poslovna zgrada - trafostanica**
Lokacija:	**Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod**
	z.k.ul. 27584, k.č. 1089/2, etažno vl. (E-2), k.o. Slavonski Brod
Naručitelj:	**Đuro Đaković grupa d.d., Ulica 108. brigade ZNG 42, 35000 Slavonski Brod**
Svrha:	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procijenitelj:
Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA
DUBRAVKO ČELEBIJA
dipl. ing. građ.
Slavonski Brod
K. Š. Đalskog 14

Datum procjene : **20.09.2024.**

SADRŽAJ :

RJEŠENJE
A. UVOD
A. 1. Zadatak
A. 2. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
A. 3. Popis primijenjenih propisa i korištene literature
B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
C. LOKACIJA
D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
E. PROCJENA
E. 1. Dan kakvoće
E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
E. 4. Metoda procjene
E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
E. 5.1. Usporedne nekretnine
E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta (poredbena metoda)
F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
G. PRILOZI
G. 1. Fotozapis
G. 2. Dokumentacija

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-317/2021.

Slavonski Brod, 9. studenog 2021.

R J E Š E N J E

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave, Dubravka Šimić, povodom zahtjeva pravne osobe "SB CONSULTING" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slavonsko Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10, zastupane po direktoru Dubravku Čelebija, dipl. ing. iz Slavonskog Broda, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" broj 28/13.,33/15. 82/15. i 82/16.) u vezi članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. i 123/15, dalje u tekstu: Pravilnik),

r i j e š i o j e

I. Pravnoj osobi "SB Consulting" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor (OIB. 12443068329) MBS 030177279 iz Slav. Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10

s danom 14. studenog 2021. odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovana pravna osoba dužna je sukladno odredbi članka 9. 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. točke 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

1. Pravna osoba „SB Consulting" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slavonskog Broda, Ksavera Šandora Đalskog 10, podnio je sukladno odredbi članka 12. stavka 2. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene 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 Slavonskom Brodu od 14. studenog 2017., poslovni broj: 4 Su-344/2017., utvrđeno je da podnositelju zahtjeva s danom 14. studenog 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine.

4. Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema odredbi članak 12. stavka 5. Pravilnika, riješeno je kao u izreci rješenja.

5. Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. stavka 7. Pravilnika.

Sutkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić

Dostaviti:
1. " SB Consulting" j.d.o.o. iz Slavonskog Broda , K.Š.Đalskog 10
2. Općinski sudovi – Slav. Brod i Požega
3. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb
4. Spis

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-214/2021
Slav. Brod, 26. svibnja 2021.

R J E Š E N J E

Sutkinja 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. i 126/19.) 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 Dubravka Čelebije iz Slav. Broda, K. Š. Đalskog 14, za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina

r i j e š i l a j e

I. Dubravko Čelebija, dipl. ing. građ., OIB 78317002408, sin Antuna i Nade r. Milašinović, rod. 26. srpnja 1961. u Zagrebu, s prebivalištem u Slav. Brodu, K. Š. Đalskog 14, državljanin Republike Hrvatske

s danom 9. lipnja 2021. ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi članka. 9. stavka 1. u svakoj kalendarskoj godinu dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za narednu tekuću godinu, jer će u protivnom sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 7. Pravilnika, biti razriješen

Obrazloženje

1. Dubravko Čelebija, dipl. ing. građ., podnio je sukladno odredbi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina.

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

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 9. lipnja 2017., broj 4-Su-229/2016 utvrđeno je da podnositelju zahtjeva s danom 9. lipnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka, te da ne postoje zapreke iz članka 49. Zakona o državnim službenicima

4. Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. stavka 5. Pravilnika, riješeno je kao u izreci rješenja.

5. Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. stavka 7. Pravilnika.

Sutkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić

Dostaviti:
1. Dubravko Čelebija, Slav. Brod, K.Š. Đalskog 14
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Spis

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : **Đuro Đaković grupa d.d., Ulica 108. brigade ZNG 42, 35000 Slavonski Brod**
Nekretnina: **Poslovna zgrada - trafostanica**
Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod
z.k.ul. 27584, k.č. 1089/2, etažno vl. (E-2), k.o. Slavonski Brod

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja.

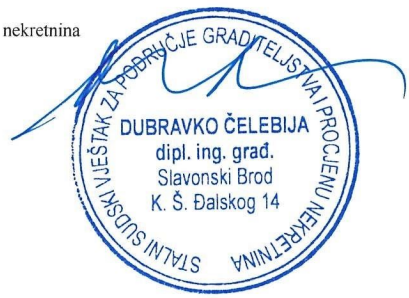
2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.
Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važečim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.
Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procijenitelj:
Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina

- **Zakoni:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)
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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

- **Podzakonski akti:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

- **Stručna literatura:**

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2024. godine, Državni zavod za statistiku

- **Popis priložene dokumentacije:**

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 12.09.2024.
2. Posjedovni list od 12.09.2024. godine
3. Izvod iz katastarskog plana od 12.09.2024. godine

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.
Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.
Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina:	Poslovna zgrada - trafostanica
Lokacija :	Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod
Naručitelj:	Đuro Đaković grupa d.d., Ulica 108. brigade ZNG 42, 35000 Slavonski Brod
Korisnik procjene:	-
Dan kakvoće	10.09.2024.
Dan vrednovanja	20.09.2024.
Osnova procjene :	Tržišna vrijednost
Metodologija procjene :	Troškovna metoda
Namjena procjene :	-
Regija	Regija 3 - Slavonija
Županija - tržišna zona	Brodsko-posavska županija
Tržišni položaj	2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije
Kategorija lokacije / tip lokacije	I / C
Z.K. izvadak:	od 12.09.2024.
Općinski sud:	Slavonski Brod

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Slavonski Brod	27584	1089/2	E-2	Slavonski Brod	1089/2	27584	**69,36**

Opis nekretnine:	TRAFOSTANICA (označena sa "2" i žutom bojom), u prizemlju, ulaz sa sjeverne i zapadne strane, ukupne površine 69,36 m2
Površina čest:	69,36 m2
Vlasnik:	zkul 27584 1/1 ĐĐ GRUPA d.d., Slavonski Brod
Teret:	IMA, sukladno upisu u ZK
Legalitet:	Nekretnina upisana u ZK i Katastar. Nekretnina ima direktni pristup na JPP Energetski certifikat nije prezentiran Legalna nekretnina
Onečišćenja	Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka	Nisu uočeni vanjski izvori buke
Energetski certifikat:	-
Klasifikacija nekretnine	2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Utrživost	odmah utrživo **utrživo u određenom vremenu** uvjetno utrživo
Alternativna upotreba	-
Razvoj (dozvole)	-
Napomene :	-
NK (m2)	69,36
Tržišna vrijednost :	
	116.738,81 €

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:
Dubravko Čelebija

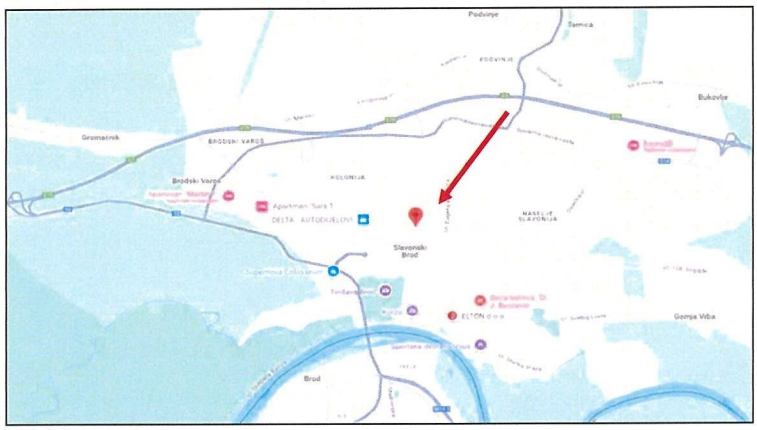
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA
DUBRAVKO ČELEBIJA
dipl. ing. građ.
Slavonski Brod
K. Š. Đalskog 14

DIREKTOR :
Dubravko Čelebija

SB CONSULTING d.o.o.
PROJEKTIRANJE I NADZOR
Ksavera Šandora Đalskog 14, Slavonski Brod
OIB:12443068329

C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Slavonski Brod je grad u istočnoj Hrvatskoj te industrijsko, kulturno, upravno, sudsko i financijsko središte Brodsko-posavske županije. Po veličini, broju stanovnika i značaju drugi je grad u Slavoniji, a šesti po veličini u Republici Hrvatskoj.

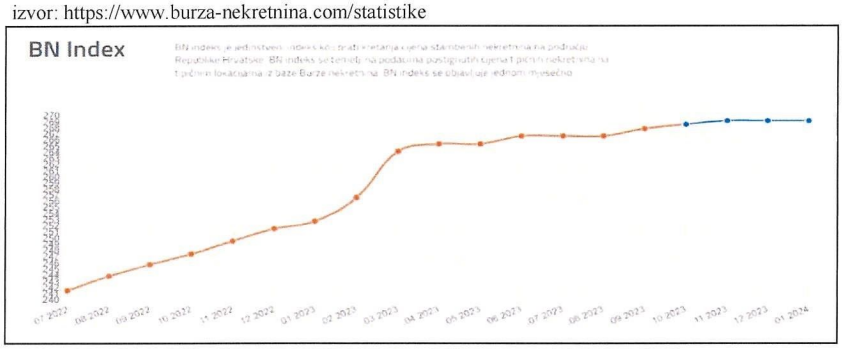
Nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljište na kojem se nalazi dovršena zgrada - trafostanica snage 630kW, na području poslovne zone Đuro Đaković. U neposrednoj blizini se nalaze zgrade gospodarsko - proizvodne namjene.

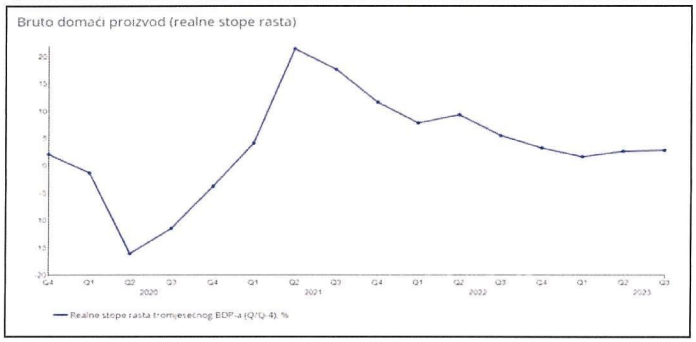
D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.
Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike





izvor: https://www.dzs.hr/

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]
HOUSE PRICE INDICES [1)]

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / Indices (Ø 2015 = 100) [2)]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

* izvor: www.dsz.hr

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 10.09.2024. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	nije priključen	Telefon	nije priključen
Kanalizacija	nije priključena	El. struja	priključena
Toplovod	nije priključen	Plin	nije priključen

POSLOVNA ZGRADA - KOTLOVNICA

Godina gradnje	1951
Godina obnove	-
Katnost	Pr
Temelji	ab
Hidroizolacija poda	da
Termoizolacija poda	ne
Nosiva konstr.	ab
Ispuna	opeka
Međukatna konstr.	-
Krovna k. + pokrov	ab / lim
Limarija	pocinčana
Pročelje	ožbukano i obojano
Vanjska stolarija (prozori)	metalna
Vanjska stolarija (vrata)	metalna
Lift	drvena
Prostorije	-
Pregradni zidovi	-
Obrada zidova	-
Obrada podova	beton
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	-
Ventilacija	-
Klima	-
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-
Stanje:	**Poslovna zgrada - trafostanica stara je 73 godine. Poslovna zgrada je u dobrom stanju, koristi se i održava. Nisu primijećena nikava oštećenja koja bi utjecala na vrijednost.**

3. GEOMETRIJSKI PODACI

zk 27584, k.č. 1089/2, E-2, k.o. Slavonski Brod										
R.Br.	Opis		koef.		NP		koef.		BP	V
1.	**Poslovna zgrada**									
	Prizemlje	69,36		1,00	69,36				73,52	294,09
UKUPNO		**69,36**			**69,36**				**73,52**	**294,09**

SVEUKUPNO	**(m^2)**	**69,36**	**(m^2)**	**73,52**	**294,09**

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

Neto građevinska površina (NGP)			**NGP =**	**69,36**	**m2**
Bruto građevinska površina (BGP)	**k =**		**BGP =**	**73,52**	**m^2**
Volumen (V) = BGV x h	**h =**	**m**	**V =**	**294,09**	**m^3**

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficjenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je radena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašenih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m2 a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, PBZ Nekretnine. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine - građevinsko zemljište

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

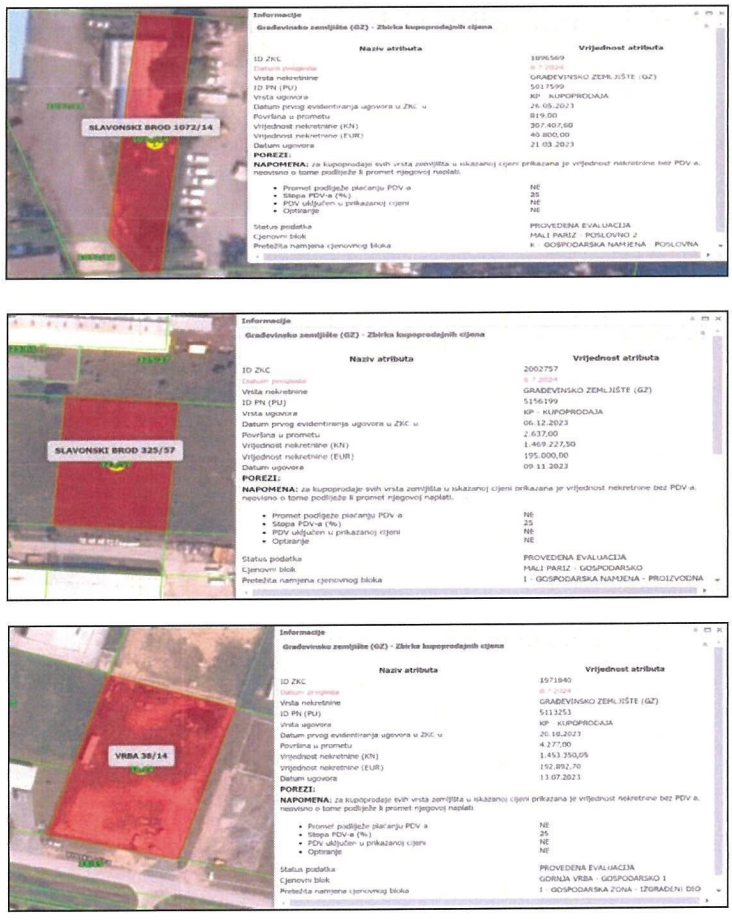
Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu. Zemljište je površine 819,00 m2, namjena je građevinsko zemljište. Kupoprodaja je obavljena 21.03.2023. za iznos od 40.800,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Slavonskom Brodu. Zemljište je površine 2.637,00 m2, namjena je građevinsko zemljište. Kupoprodaja je obavljena 09.11.2023. za iznos od 195.000,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Gornjoj Vrbi. Zemljište je površine 4.277,00 m2, namjena je građevinsko zemljište. Kupoprodaja je obavljena 13.07.2023. za iznos od 192.892,70 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	**Procjenjivana**	**Usporedna 1**	**Usporedna 2**	**Usporedna 3**
Grad	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod
Lokacija	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Nekretnina	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište	građ zemljište
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2024	1Q2023	4Q2023	3Q2023
Površina (m2)	69	819	2.637	4.277
Cijena (€)	-	40.800	195.000	192.893
Cijena po m2	-	49,8	73,9	45,1

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	3Q2024	1Q2023	4Q2023	3Q2023
DZS indeksi cijena nekretn.	170,84	162,69	139,65	115,90
Vremensko usklađenje	-	5,0%	22,3%	47,4%
Korigirana vrijednost po m2	-	52,31	90,44	66,48

Lokacija-kategorija	dobra	slična	slična	lošija
korekcija	-	0%	0%	10%

Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
korekcija	-	0%	0%	0%

Veličina	69	819	2.637	4.277
korekcija	-	-10%	0%	5%

Oblik	nepravilan	nepravilan	do 1:2,5	do 1:2,5
korekcija	-	0%	-20%	-20%

Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
korekcija	-	0%	0%	0%

Namjena	I	I	I	I
korekcija	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	na parceli	uz parcelu	uz parcelu	na parceli
korekcija	-	10%	10%	10%

Ukupno korekcija	-	0%	-10%	5%
Korigirana vrijednost po m2	67,83	52,3	81,4	69,8

STATISTIČKA OBRADA

Ukupno korigirana cijena	67,8	52,3	81,4	69,8
Odstupanje od prosjeka		-15,5	13,6	2,0
Kvadrat odstupanja	428,8	241,1	183,9	3,9
Standardna devijacija - σ	12,0			
Dvosturuka devijacija - 2σ	23,9			
Odstupanje od prosjeka		-23%	20%	3%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (±)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	**69**	**m2**
Vrijednost po m2	**67,83**	**€/m2**
Tržišna vrijednost	**4.704,99**	**€**

5.3. Troškovna metoda

FK MATRICA					
Nova vrijednost objekta					
NKP	69,36 m2	Cizg=	500 EUR/m2	NV=	34.680 EUR
Izvor cijene					
Koeficijent dovršenosti / kvalitete	1				500 EUR/m2
Opis					
Godina procjene	2024		Starost (G)		73
Godina izgradnje	1951		Opis rekonstrukcije: ne utječe na vrijednost		
Godina rekonstrukcije	-		Zamjenska godina gradnje	-	
Trajnost (OVK)	100		Zamjenska starost (G)	-	
FK matrica	A - lokacija / tržište		B - zgrada općenito	C - stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	2		3	4,5	
Relativna starost (G/OVK) u %	73	Odabrani FK	4,5	Predvidivi ostatak OVK u %	25
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)			25		
Zamjenska starost zgrade (god.)			75		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis			0,75		
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)					**8.670 EUR**

Vrijednost zemljišta					
Pgz=	69,36 m2	Cz=	67,83 EUR/m2	Vz=	4.704,99 EUR
Komunalni i vodni doprinos					
BV=	294,09 m3	Kd=	4,78 EUR/m3BV	Kd=	1.405,73 EUR
		Vd=	1,00 EUR/m3BV	Vd=	294,09 EUR
Priključci					
BGP=	73,52 m2			Kp=	85.050,00 EUR
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka					91.454,81 EUR

Intelektualne usluge kod izgradnje	4 %	1.387,20 EUR
Okoliš	0 %	0,00 EUR
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)		101.512,01 EUR

Koeficijenti za prilagodbu TF=(1+V+Posli+L)*T				
veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl	tržište-Ft	TF
0,00	0,00	0,00	1,15	1,15
Tržišna vrijednost Tv=SGVn*kpt				**116.738,81** EUR
Cijena / m2 objekta				1.683,09 EUR
Cijena / m2 zemljišta				1.683,09 EUR

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

za nekretninu: Poslovna zgrada - trafostanica

na adresi: Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod

z.k.ul. 27584, k.č. 1089/2, etažno vl. (E-2), k.o. Slavonski Brod

naručitelj: Đuro Đaković grupa d.d., Ulica 108. brigade ZNG 42, 35000 Slavonski Brod

Mišljenja smo da je na dan 20.09.2024.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

116.738,81 €

ZAOKRUŽENO

117.000,00 €

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

DUBRAVKO ČELEBIJA, d.i.g.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA
DUBRAVKO ČELEBIJA
dipl. ing. grad.
Slavonski Brod
K. Š. Đalskog 14

DIREKTOR

DUBRAVKO ČELEBIJA, d.i.g.

SB CONSULTING d.o.o.
PROJEKTIRANJE I NADZOR
Ksavera Šandora Đalskog 14, Slavonski Brod
OIB:12443068329

U Sl. Brodu rujan 2024 . godine

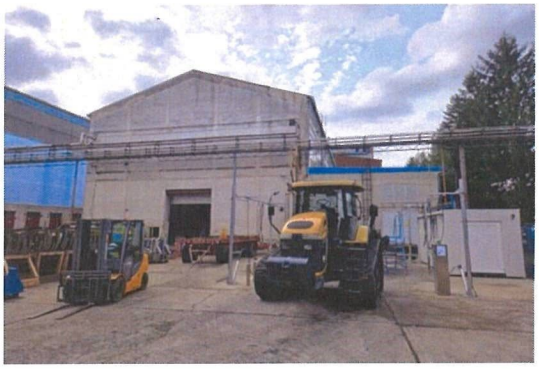
G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE







PRILOG 2

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 12.09.2024. 10:29

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uloška: 27584

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6204/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1089/2	18	ORAŠČIĆ	2185	
			ZGRADA	2185	
		UKUPNO:		2185	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1590/2185 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
POSLOVNI PROSTOR (označen sa "1" i plavom bojom), u prizemlju, ulaz sa sjeverne strane, ukupne površine 1775,3 m2, koji se sastoji od: hale, alatnice, strojarnice, ureda, hodnika, garderobe i sanitarnog čvora		
ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA D.D., OIB: 58828286397, ULICA 108. BRIGADE ZNG 42, 35000 SLAVONSKI BROD		
2.1	Zaprimljeno 29.05.2008. broj Z-4742/08 Temeljem ugovora o okvirnom zaduženju broj 36/2008. od 30. travnja 2008. i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretninama i pokretninama broj 37/2008. od 09. svibnja 2008. br. OV-14235/2008. solemniziranog po javnom bilježniku Miroslavu Bračun iz Slavonskog Broda, Petra Krešimira IV broj 3, zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva na nekretninama u A obavljen radi osiguranja novčanog potraživanja u okvirnom iznosu od 14.000.000,00 kuna (slovima: četrnaestmilijunakuna), sa imena i vlasništva: **ĐURO ĐAKOVIĆ PROIZVODNJA OPREME DOO, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1**	ZABILJEŽBA
2.2	Zaprimljeno 03.02.2014. broj Z-857/14. Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 31. siječnja 2014. koji je solemniziran kod Javnog bilježnika Miroslava Bračun, Slav. Brod, P. Krešimira IV 3 pod br. OV-1388/14, Potvrde Trgovačkog suda u Osijeku Stalna služba u Slav. Brodu Sudski registar br. R3-520/14-2 od 04. veljače 2014. i 8 Izvoda iz sud. reg. uknjižuje se ustup reda prvenstva prava zaloga pod Z-857/14 uknjiženog u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak za dug od 120.000.000,00 KN koji stupa naprijed, u prvenstevni red fiducijarnog prava vlasništva koji je prijenos obavljen sa imena i vlasništva ĐĐ Proizvodnja opreme d.o.o. Slav. Brod, Dr. M. Budaka br. 1 na ĐĐ Holding d.d. Slav. Brod, Dr. M. Budaka br. 1 radi osiguranja novčane tražbine od 14.000.000, 00 KN pod br. Z- 4742/08 koji stupa natrag.	USTUP REDA PRVENSTVA C 1.3.
2. Suvlasnički dio: 61/2185 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
TRAFOSTANICA (označena sa "2" i žutom bojom), u prizemlju, ulaz sa sjeverne i zapadne strane, ukupne površine 69,36 m2		
ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA D.D., OIB: 58828286397, ULICA 108. BRIGADE ZNG 42, 35000 SLAVONSKI BROD		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 29.05.2008. broj Z-4742/08 Temeljem ugovora o okvirnom zaduženju broj 36/2008. od 30. travnja 2008. i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretninama i pokretninama broj 37/2008. od 09. svibnja 2008. br. OV-14235/2008. solemniziranog po javnom bilježniku Miroslavu Bračun iz Slavonskog Broda, Petra Krešimira IV broj 3, zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva na nekretninama u A obavljen radi osiguranja novčanog potraživanja u okvirnom iznosu od 14.000.000,00 kuna (slovima: četrnaestmilijunakuna), sa imena i vlasništva: **ĐURO ĐAKOVIĆ PROIZVODNJA OPREME DOO, SLAV. BROD, DR. MILE BUDAKA BR. 1**	ZABILJEŽBA
3. Suvlasnički dio: 181/2185 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
POSLOVNI PROSTOR (označen sa "3" i crvenom bojom), u prizemlju, ulaz sa zapada preko zajedničkog ulaza, ukupne površine 202,07 m2, koji se sastoji od: hodnika, kotlovnice, radione i dva sanitarna čvora		
BATUR MAJA, OIB: 02390228661, ULICA 108. BRIGADE 52, GORNJA VRBA 35000 SLAVONSKI BROD		
1.1	Zaprimljeno 23.03.2010. broj Z-2247/10 Temeljem ugovora o osnivanju služnosti od 19. ožujka 2010. br. OV-5671/10 zabilježuje se da je u zk.ul. 12299 ove opć. na čkbr. 1098/33 uknjiženo pravo služnosti staze i kolnika kao i pravo parkiranja vozila sa zapadne strane i to u širini od 6 m te dužini od 20 m za korist vlasnika 3 etaže čkbr. 1089/2 upisane u A.	ZABILJEŽBA
4. Suvlasnički dio: 353/2185 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
POSLOVNI PROSTOR (označen sa "4" i zelenom bojom), na katu, ulaz sa zapadne strane, preko zajedničkog ulaza, ukupne površine 393,54 m2, koji se sastoji od: stubišta u prizemlju, stubišta i hodnika, biroa, ureda i sanitarnog čvora		
BATUR MAJA, OIB: 02390228661, ULICA 108. BRIGADE 52, GORNJA VRBA 35000 SLAVONSKI BROD		
1.1	Zaprimljeno 23.03.2010. broj Z-2247/10 Temeljem ugovora o osnivanju služnosti od 19. ožujka 2010. br. OV-5671/10 zabilježuje se da je u zk.ul. 12299 ove opć. na čkbr. 1098/33 uknjiženo pravo služnosti staze i kolnika kao i pravo parkiranja vozila sa zapadne strane i to u širini od 6 m te dužini od 20 m za korist vlasnika nekretnine 4 etaže sagrađene na čkbr. 1089/2 upisane u A.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9. Na suvlasnički dio: 3 (181/2185)			
9.1	Zaprimljeno 09.03.2017.g. pod brojem Z-2570/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVAČNAE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNOG DUŽNIKA BROJ: 32/02-2017, BROJ: OV-1875/17, BROJ: OV-1879/17 02.03.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 500.000,00 HRK (slovima: petstotisućakuna), uz valutnu klauzulu za EUR po srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s rokom vraćanja od 60 mjeseci u mjesečnim anuitetima, fiksnu ugovornu kamatu po stopi od 6,20 % godišnje, uvećano za sve pripadajuće kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma - za korist: **SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA**	500.000,00 HRK	vezano uz B 3 (1.1)
10. Na suvlasnički dio: 4 (353/2185)			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 09.03.2017.g. pod brojem Z-2570/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVAČNAE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNOG DUŽNIKA BROJ: 32/02-2017, BROJ: OV-1875/17, BROJ: OV-1879/17 02.03.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 500.000,00 HRK (slovima: petstotisućakuna), uz valutnu klauzulu za EUR po srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s rokom vraćanja od 60 mjeseci u mjesečnim anuitetima, fiksnu ugovornu kamatu po stopi od 6,20 % godišnje, uvećano za sve pripadajuće kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma - za korist: **SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA**	500.000,00 HRK	vezano uz B 4 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.09.2024.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1089/2

Stanje na dan: 12.09.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

