

Broj elaborata: 261/2024
U Sl. Brodu, rujan 2024 .

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Poslovna zgrada - defektoskopija
Lokacija: Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod
z.k.ul. 27175, k.č. 1091, 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

Datum procjene : 20.09.2024.

SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
 - A. 1. 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

URED PREDsjedNIKA

Poslovni broj: 4-Su-317/2021.

Slavonski Brod, 9. studenog 2021.

RJEŠENJE

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),

riješio je

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 Slavonkom 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 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. "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

URED PREDsjedNIKA

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

RJEŠENJE

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 Dubravku Čelebija iz Slav. Broda, K. Š. Đalskog 14, za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina

riješila je

I. Dubravko Čelebija, dipl. ing. građ., OIB 78317002408, sin Antuna i Nade r. Milašinović, rod. 26. srpnja 1981. 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 - defektoskopija
Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod
z.k.ul. 27175, k.č. 1091, 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 izvanci 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 važećim 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.

Procjenitelj:

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 energetsom pregledu zgrade i energetsom 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 - defektoskopija
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	27175	1091	-	Slavonski Brod	1091	27175	597

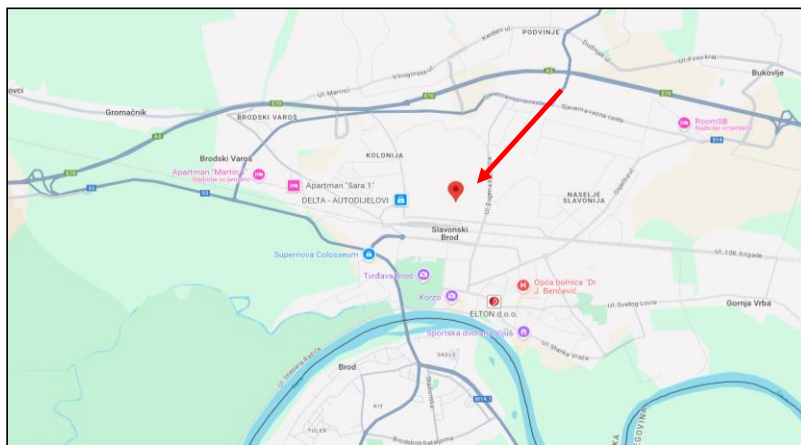
Opis nekretnine: Oraščić zgrada
Površina čest: 597 m2
Vlasnik: zkul 27175 1/1 Đuro Đaković grupa d.d., Slavonski Brod, Ulica 108. brigade ZNG br.42
Teret: IMA, sukladno upisu u ZK
Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.
Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Energetski certifikat nije prezentiran
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) 495,51
Tržišna vrijednost : 118.773,82 €

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:
Dubravko Čelebija

DIREKTOR :
Dubravko Čelebija

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



Slavonki Brod je grad u istočnoj Hrvatskoj te industrijsko, kulturno, upravno, sudsko i finansijsko 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 - defektoskopija, na području poslovne zone Đuro Đaković. U neposrednoj blizini se nalaze zgrade gospodarsko - proizvodne namjene.

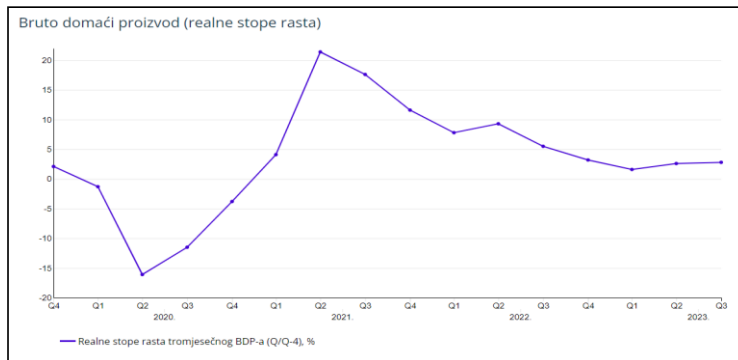
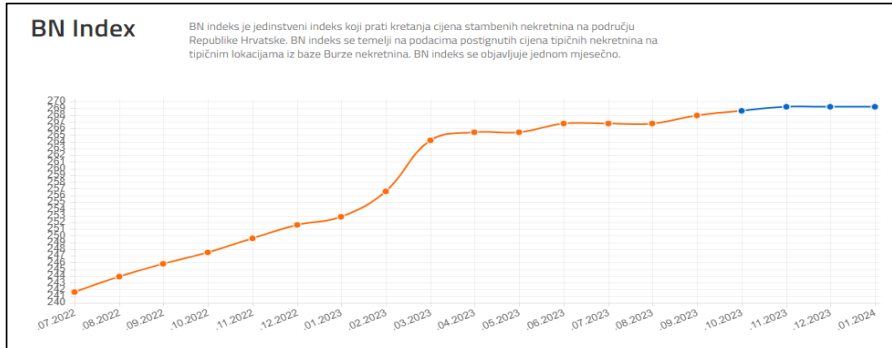
D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

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		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	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	priključen	Telefon	nije priključen
Kanalizacija	nije priključena	El. struja	priključena
Toplovod	priključen	Plin	nije priključen

POSLOVNA ZGRADA - defektoskopija

Godina gradnje	1979
Godina obnove	-
Katnost	Pr
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	da
Termoizolacija poda	ne
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	AB
Međukatna konstr.	-
Krovna k. + pokrov	ravni krov
Limarija	-
Pročelje	neožbukano i neobojano
Vanjska stolarija (prozori)	-
Vanjska stolarija (vrata)	-
Lift	NE
Prostorije	-
Pregradni zidovi	-
Obrada zidova	neožbukano i neobojano
Obrada podova	beton
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	-
Ventilacija	prirodna
Klima	-
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-

Stanje: Poslovna zgrada - defektoskopija stara je 45 godina. Poslovna zgrada je u dobrom stanju, koristi se i održava. Primjećena je vlaga na stropu - krov prokišnjava.

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 koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena 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 oglašanih 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)	597	819	2.637	4.277
	Cijena (€)	-	40.800	195.000	192.893
	Cijena po m2	-	49,8	73,9	45,1
KOEFIJICIENTI 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	neznatn	neznatn	neznatn	neznatn
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	597	819	2.637	4.277
	korekcija	-	5%	15%	20%
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	-	15%	5%	20%	
Korigirana vrijednost po m2	78,30	60,2	95,0	79,8	
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno korigirana cijena	78,3	60,2	95,0	79,8
	Odstupanje od prosjeka		-18,1	16,7	1,5
	Kvadrat odstupanja	609,0	329,1	277,7	2,2
	Standardna devijacija - σ		14,2		
	Dvosturuka devijacija - 2σ		28,5		
	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		-23% prihvatljivo	21% prihvatljivo	2% prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	597 m²
Vrijednost po m²	78,30 €/m²
Tržišna vrijednost	46.742,44 €

5.3. Troškovna metoda

FK MATRICA			
Nova vrijednost objekta			
NKP	339,06 m ²	Cizg= 400 EUR/m ²	NV= 135.622 EUR
Izvor cijene			
Koeficijent dovršenosti / kvalitete	1		400 EUR/m ²
Opis			
Godina procjene	2024	Starost (G)	45
Godina izgradnje	1979	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
Relativna starost (G/OVK) u %	45	Odabrani FK	4
Predvidivi ostatak OVK u %		33	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)		33	
Zamjenska starost zgrade (god.)		67	
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis		0,67	
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)			44.755 EUR

Vrijednost zemljišta			
Pgz=	597,00 m ²	Cz=	78,30 EUR/m ²
		Vz=	46.742,44 EUR
Komunalni i vodni doprinos			
BV=	3.708,20 m ³	Kd=	4,78 EUR/m ³ BV
		Kd=	17.725,20 EUR
		Vd=	1,00 EUR/m ³ BV
		Vd=	3.708,20 EUR
Priključci			
BGP=	597,00 m ²	Kp=	10.746,00 EUR
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka			78.921,83 EUR

Intelektualne usluge kod izgradnje	4 %	5.424,88 EUR
Okoliš	0 %	0,00 EUR
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)		129.101,97 EUR

Koeficijenti za prilagodbu $TF=(1+V+Posli+L)*T$				
veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl	tržište-Ft	TF
-0,20	0,00	0,00	1,15	0,92
Tržišna vrijednost $Tv=SGVn*kpt$				118.773,82 EUR
Cijena / m ² objekta				239,70 EUR
Cijena / m ² zemljišta				198,95 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 - defektoskopija

na adresi:

Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod

z.k.ul. 27175, k.č. 1091, 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

118.773,82 €

ZAOKRUŽENO

119.000,00 €

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

DIREKTOR

DUBRAVKO ČELEBIJA, d.i.g.

DUBRAVKO ČELEBIJA, d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Sl. Brodu rujan 2024 . godine

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



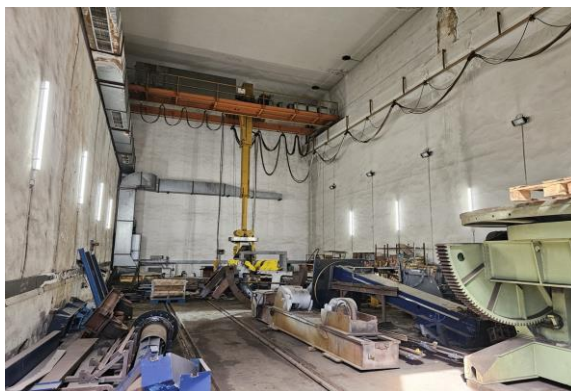
JUŽNO PROČELJE



ISTOČNO PROČELJE



SJEVERNO PROČELJE



PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 12.09.2024. 13:58

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 27175

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5543/2024
Aktivne plombe:

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.	1088	18	PRAŠČIĆ ZGRADA	935 935	
2.	1091	11	ORAŠČIĆ ZGRADA	597 597	
			UKUPNO:	1532	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 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 prvenstveni 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.

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

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

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA SLAVONSKI BROD
Općinski sekretarijat za upravno
pravne poslove

Broj: UP/I-02-1710/1979.
Slavonski Brod, 3. svibnja 1979.

Općinski sekretarijat za upravno pravne poslove Općine
Slavonski Brod nadležan na osnovi člana 35. Zakona o izgradnji
objekata ("Narodne novine SRH", broj 20/75) na zahtjev SOUR-a
"Đuro Đaković", broj 28023/JK/0B-292 od 29. III 1979. godine, iz-
daje

GRADEVINSKU DOZVOLU

Složenoj organizaciji udruženog rada "Đuro Đaković" RO
Proizvodnja teške opreme u osnivanju Slavonski Brod o d o b r a -
v a se izgradnja objekta ispitna stanica defektoskopije u krugu
poduzeća "Đuro Đaković".

Radove je potrebno izvesti prema:

- Glavnom projektu ispitne stanice defektoskopije - arhi-
tektonsko-građevinski projekt broj TD 07-72/2-78-AG-02
od svibnja 1978. godine,
- Glavnom projektu ispitne stanice defektoskopije - arhite-
tensko-građevinski projekat broj TD 07-72/2-78-AG-02 od
svibnja 1978. godine,
- Glavnom projektu vodovoda i kanalizacije ispitne stanice
defektoskopije broj TD 07-72/2-78-AR-02. od mjeseca
svibnja 1978. godine,
- Glavnom projektu elektroinstalacije za objekat bunker 2
radiografsko ispitivanje "Đuro Đaković" broj TD 07-72/7
AG-02 od mjeseca ožujka 1978. godine,
- Glavnom mašinskom projektu - grijanje i opšta ventilaci-
ja ispitne stanice za defektoskopiju broj TD 07/72-2-78
AG-02 od mjeseca travnja 1978. godine izradjenim od str
SOUR-a "Unioninvest" Sarajevo RO "Unionizgradnja" OOUR
za studije i projektovanje

Petnaest dana prije završetka radova potrebno je od ovog
organa zatražiti tehnički pregled izvedenih radova i dozvolu za
upotrebu.

Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako se radovima
ne pristupi u roku od dvije godine dana.

O b r a z l o ž e n j e

SOUR "Đuro Đaković" RO Proizvodnja teške opreme u osniva-
nju Slavonski Brod podnio je dana 29. III 1979. godine ovom organu
zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta ispi-
tne stanice defektoskopije u krugu "Đuro Đakovića".

Pored projektne dokumentacije navedene u dispozitivu ove
građevinske dozvole zahtjevu je priložena i slijedeća dokumentacija

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA SLAVONSKI BROD

Komitet za građevinarstvo
staambeno komunalne poslove
i prostorno planiranje

Broj: UP/I-08-4148/1981.

Slavonski Brod, 30. prosinca 1981.

Komitet za građevinarstvo, staambeno komunalne poslove i prostorno planiranje Općine Slavonski Brod, nadležan na osnovi člana 97. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine SRH" broj 20/75), na zahtjev SOU-a "Djuro Djaković" RO PTO iz Slavonskog Broda, broj 08080 MP/AD od 19. 10. 1981. godine izdaje

DOZVOLU ZA UPOTREBU

SOU-a "Djuro Djaković" iz Slavonskog Broda RO Proizvođača stakle pripreme odobrava se upotreba izgrađenog objekta ispitne stanice defektoskopije u krugu SOU-a "Djuro Djaković" u Slavonskom Brodu.

Nastavni dio ove dozvole za upotrebu je i zapisnik komisije za tehnički pregled od 22.12. 1981. 19.11. 1981. kao i izvještaj o otklanjanju nedostataka od 23.12. 1981. godine.

Obrazloženje

SOU "Djuro Djaković" RO PTO iz Slavonskog Broda podnijela je dana 19.10. 1981. godine ovom organu zahtjev za tehnički pregled i izdavanje dozvole za upotrebu izgrađenog objekta ispitne stanice defektoskopije u krugu SOU-a "Djuro Djaković" u Slavonskom Brodu.

Povodom podnesenog zahtjeva ovaj organ je osnovao komisiju koja je dana 19.11. 1981. i 22.12. 1981. izvršila tehnički pregled izvedenih radova i odbila izdavanje dozvole za upotrebu s tim da je investitor bio dužan otkloniti navedene nedostatke iz zapisnika od 19. 11. 1981. godine.

Budući da je to i učinjeno a kako je i konstatirano u zapisniku od 23.12. 1981. godine ovaj organ riješio je kao u dispozitivu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove dozvole za upotrebu može se izjaviti žalba Komitetu za privredu Zajednice općina Osijek u roku od 15 dana od dana prijema.

Žalba se podnosi putem ovog organa pismenili usmeno izjavljena na zapisnik taksirana sa 20 dinara administrativne takse.

Taksa po Tbr. 34. Odluke o općinskim administrativnim taksaма u iznosu od 2.500 dinara uplaćena je na račun broj 34300-040-078-3177.

DOSTAVITI:

1. SOU "Djuro Djaković" RO
Razvoj Slavonski Brod
2. SOU "Djuro Djaković" RO
PTO Slavonski Brod
3. SDK-a Slavonski Brod
4. Gradjevinski inspektor, ovdje
5. Dosije Komiteta, ovdje
6. A r h i v a.

SAMOSTALNI UPRAVNI REFERENT
Dražić Sadeta, dipl.pravnik

Dražić Sadeta