

Broj elaborata: 266/2024
U Sl. Brodu, rujan 2024 .

PROCJEMENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Poslovna zgrada
Lokacija: Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod
z.k.ul. 23068, k.č. 1098/32, 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. Fozozapis
 - 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 JEŠENJE

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.

2 Poslovni broj: 4-Su-317/2021.

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 JEŠENJE

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 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, rođ. 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
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
Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod
z.k.ul. 23068, k.č. 1098/32, 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 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 energetske pregledu zgrade i energetske 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 16.09.2024.
2. Posjedovni list od 16.09.2024. godine
3. Izvod iz katastarskog plana od 16.09.2024. 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
 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 16.09.2024.
 Općinski sud: Slavonski Brod

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Slavonski Brod	23068	1098/32	-	Slavonski Brod	1098/32	23068	201

Opis nekretnine: Oraščić zgrada
 Površina čest: 201 m2
 Vlasnik: zkul 23068 1/1 Đuro Đaković grupa d.d., Slavonski Brod, Ulica 108. brigade ZNG br.42
 Teret: NEMA, sukladno upisu u ZK
Legalitet: Nekretnina nije u potpunosti upisana u ZK i Katastar.
 Nekretnina ima direktni pristup na JPP
 Energetski certifikat nije prezentiran
 Legalnost nepoznata
 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) 333,66
Tržišna vrijednost : 103.503,32 €

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



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 poslovna zgrada katnosti Pr+1. Poslovna zgrada se nalazi na području poslovne zone Đuro Đaković. U neposrednoj blizini se nalaze zgrade gospodarsko - proizvodne namjene.

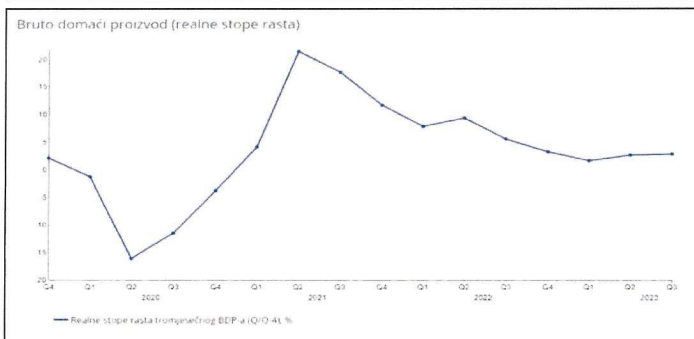
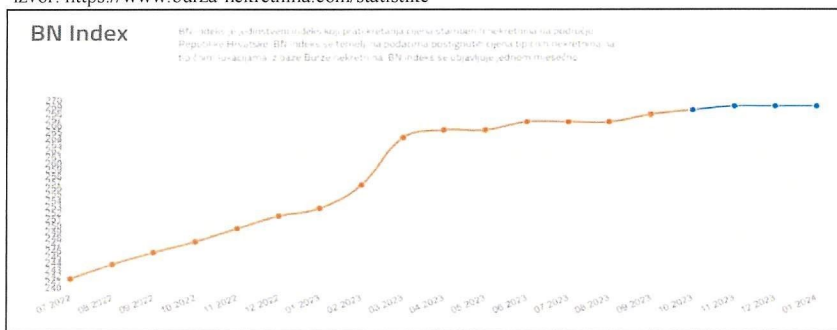
D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

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 očitito 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⁾		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	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	162,25	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 I 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	priključen
Kanalizacija	priključena	El. struja	priključena
Toplovod	priključen	Plin	nije priključen

POSLOVNA ZGRADA

Godina gradnje	1980
Godina obnove	-
Katnost	Pr+1
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	izvedena
Termoizolacija poda	izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	blok opeka
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	ravni krov
Limarija	pocinčana
Pročelje	ožbukano i bojano
Vanjska stolarija (prozori)	metalna
Vanjska stolarija (vrata)	metalna
Lift	ne
Prostorije	-
Pregradni zidovi	zidani
Obrada zidova	ožbukano i bojano
Obrada podova	beton
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	centralno / nije u funkciji
Ventilacija	-
Klima	-
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-

Stanje: Poslovna zgrada stara je oko 44 godine. Poslovna zgrada je u lošem stanju, ne koristi se i ne održava. Primijećena su oštećenja ka krovu koji prokišnjava te su primijećena oštećenja od vlage kako na zidovi tako i na podovima.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

zk 23068, k.č. 1098/32, k.o. Slavonski Brod						
R.Br.	Opis	koef.	NP	koef.	BP	V
1.	Poslovna zgrada					
	Prizemlje	166,83	0,50	83,42	201,00	603,00
	Kat	166,83	1,00	166,83	201,00	603,00
UKUPNO		333,66		250,25	402,00	1.206,00

SVEUKUPNO	(m²)	250,25	(m²)	402,00	1.206,00
------------------	------------------------	---------------	------------------------	---------------	-----------------

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

Neto građevinska površina (NGP)		NGP =	250,25	m ²
Bruto građevinska površina (BGP)	k =	BGP =	402,00	m ²
Volumen (V) = BGV x h	h =	V =	1.206,00	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 koeficijena 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 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 koeficijena 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 koeficijena 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 Slavskom 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 ishodene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Slavskom 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 ishodene 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 ishodene dozvole za gradnju.

Information: **Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Informacije	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1894569
Datum objave		01.03.2023
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID FN (FU)		5217599
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u		21.03.2023
Površina u prometu		819,00
Vrijednost nekretnine (KN)		307.407,60
Vrijednost nekretnine (EUR)		40.800,00
Datum ugovora		21.03.2023

POREZI:

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	NE

Status podataka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: MALI PARIZ - POSLOVNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka: K - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

Information: **Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Informacije	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		2002757
Datum objave		26.11.2023
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID FN (FU)		5154199
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u		09.12.2023
Površina u prometu		2.637,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.469.227,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		195.000,00
Datum ugovora		09.11.2023

POREZI:

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	NE

Status podataka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: MALI PARIZ - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: K - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

Information: **Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Informacije	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1971840
Datum objave		01.07.2023
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID FN (FU)		5113253
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u		20.10.2023
Površina u prometu		4.277,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.453.350,65
Vrijednost nekretnine (EUR)		192.892,70
Datum ugovora		13.07.2023

POREZI:

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	NE

Status podataka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: GORNJA VRBA - GOSPODARSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka: K - GOSPODARSKA NAMJENA - IZURADENI DIO

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)	201	819	2.637	4.277
	Cijena (€)	-	40.800	195.000	192.893
	Cijena po m2	-	49,8	73,9	45,1

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

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Lokacija-kategorija	dobra	slična	slična	lošija
	korekcija	-	0%	0%	10%
	Utjecaj buke	neznat	neznat	neznat	neznat
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	201	819	2.637	4.277
	korekcija	-	5%	15%	20%
	Oblik	neprotivan	neprotivan	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	201 m ²
Vrijednost po m ²	78,30 €/m ²
Tržišna vrijednost	15.737,40 €

5.3. Troškovna metoda

FK MATRICA			
Nova vrijednost objekta			
NKP	250,25 m ²	Cizg=	1000 EUR/m ² NV= 200.196 EUR
Izvor cijene			
Koeficijent dovršenosti / kvalitete	0,8	800 EUR/m ²	
Opis			
Godina procjene	2024	Starost (G)	44
Godina izgradnje	1980	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 %	44	Odabrani FK	4,5 Predvidivi ostatak OVK u % 26
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)			26
Zamjenska starost zgrade (god.)			74
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis			0,74
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)			52.051 EUR

Vrijednost zemljišta			
Pgz=	201,00 m ²	Cz=	78,30 EUR/m ² Vz= 15.737,40 EUR
Komunalni i vodni doprinos			
BV=	1.206,00 m ³	Kd=	4,78 EUR/m ³ BV Kd= 5.764,68 EUR
		Vd=	1,00 EUR/m ³ BV Vd= 1.206,00 EUR
Priključci			
BGP=	402,00 m ²	Kp= 7.236,00 EUR	
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka			29.944,08 EUR

Intelektualne usluge kod izgradnje	4 %	8.007,84 EUR
Okoliš	0 %	0,00 EUR
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)		90.002,88 EUR

Koeficijenti za prilagodbu $TF=(1+V+Posli+L)*T$				
veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl	tržište-Ft	TF
-0,10	0,10	0,00	1,15	1,15
Tržišna vrijednost $Tv=SGVn*kpt$				103.503,32 EUR
Cijena / m ² objekta				310,21 EUR
Cijena / m ² zemljišta				514,94 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
na adresi: Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod
z.k.ul. 23068, k.č. 1098/32, k.o. Slavonski Brod
naručitelj: Đuro Đaković grupa d.d., Ulica 108. brigade ZNG 42, 35000 Slavcnski Brod

Mišljenja smo da je na dan 20.09.2024.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

103.503,32 €

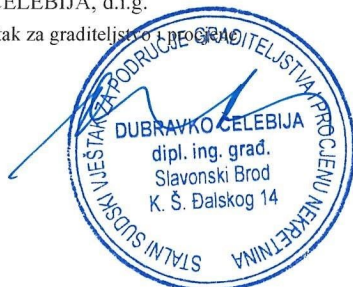
ZAOKRUŽENO

104.000,00 €

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

DUBRAVKO ČELEBIJA, d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu



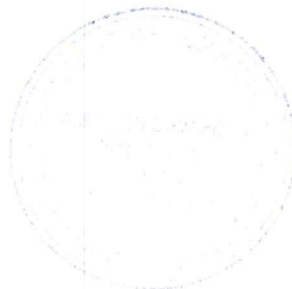
DIREKTOR

DUBRAVKO ČELEBIJA, d.i.g.



U Sl. Brodu rujana 2024 . godine

G. PRILOZI



PRILOG 1

FOTOGRAFIJE





PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 16.09.2024. 09:28

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj ZK uložka: 23068

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	1090	11	PLINARA ZGRADA	137	
2.	1098/32	12	ORAŠČIĆ ZGRADA	201	
UKUPNO:				338	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. 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 Slavenskog 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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.09.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 1098/32

Stanje na dan: 16.09.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

