

**Broj elaborata:** 265/2024  
U Sl. Brodu, rujan 2024 .

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**Nekretnina:** Poslovna zgrada  
**Lokacija:** Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod  
z.k.ul. 27175, k.č. 1088, 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. 2. Zadatak
  - A. 3. 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



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.

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 članom 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 Požege
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 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. Milašinić, rođ. 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  
Poslovna zona Đuro Đaković, 35 000 Slavonski Brod  
z.k.ul. 27175, k.č. 1088, 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.grad.

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 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.

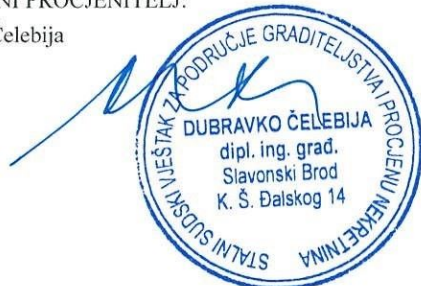
## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

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	27175	1088	-	Slavonski Brod	1088	27175	935

Opis nekretnine: Oraščić zgrada  
Površina čest: 935 m2  
Vlasnik: zkul 27175 1/1 Đuro Đaković grupa d.d., Slavonski Brod, Ulica 108. brigade ZNG br.42  
Teret: NEMA, 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 utrživno **utrživno u određenom vremenu** uvjetno utrživno  
Alternativna upotreba: -  
Razvoj (dozvole): -  
Napomene: -  
NK (m2): 1.120,70  
**Tržišna vrijednost:**  
608.450,15 €

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 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> 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 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+1u kojoj se nalaze uredske prostorije, na području poslovne zone Đuro Đaković. U neposrednoj blizini se nalaze zgrade gospodarsko - proizvodne namjene.

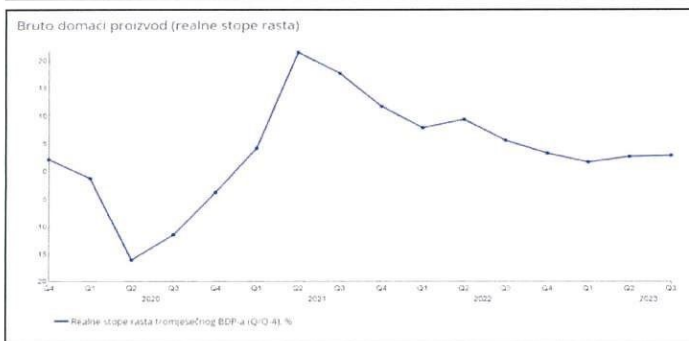
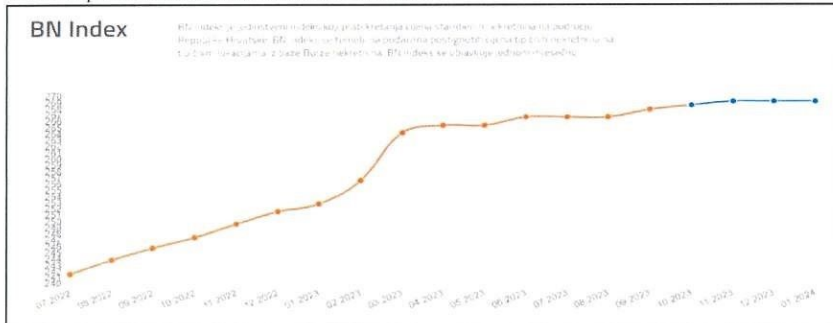
## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

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 <sup>1)</sup>		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
					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 radena 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	nije priključen	Plin	priključen

#### POSLOVNA ZGRADA

Godina gradnje	1980
Godina obnove	-
Katnost	Pr+1
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	DA
Termoizolacija poda	DA
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	zidana
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	ravni krov
Limarija	pocinčana
Pročelje	ožbukano i obojano
Vanjska stolarija (prozori)	alu
Vanjska stolarija (vrata)	alu
Lift	ne
Prostorije	-
Pregradni zidovi	zidani
Obrada zidova	ožbukano i obojano
Obrada podova	keramičke pločice, parket, laminat
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	centralno
Ventilacija	-
Klima	da
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-

**Stanje:** Poslovna zgrada stara je 44 godine. Poslovna zgrada je u dobrom stanju, ne koristi se i slabo se održava. Nisu primijećena nikava oštećenja koja bi utjecala na vrijednost.

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

zk 27175, k.č. 1088, k.o. Slavonski Brod						
R.Br.	Opis	koef.	NP	koef.	BP	V
1.	Poslovna zgrada					
	Prizemlje	622,50	1,00	622,50	750,00	2.250,00
	Nadstrešnica	50,00	0,50	25,00	50,00	50,00
	Kat	448,20	1,00	448,20	540,00	1.620,00
<b>UKUPNO</b>		<b>1.120,70</b>		<b>1.095,70</b>	<b>1.340,00</b>	<b>3.920,00</b>

<b>SVEUKUPNO</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.095,70</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.340,00</b>	<b>3.920,00</b>
------------------	------------------------	-----------------	------------------------	-----------------	-----------------

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

Neto građevinska površina (NGP)		NGP =	1.095,70	m <sup>2</sup>
Bruto građevinska površina (BGP)	k =	BGP =	1.340,00	m <sup>2</sup>
Volumen (V) = BGV x h	h =	V =	3.920,00	m <sup>3</sup>

#### 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 koeficijenta 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 m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenta 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 koeficijenta 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 m<sup>2</sup>, 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 Slavonskom Brodu. Zemljište je površine 2.637,00 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

Informacije	Naziv atributa	Vrijednost atributa
<b>Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena</b>		
ID ZKC	1894569	
Datum procjene	8. 2024	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID FN (FN)	261709	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u	26.05.2023	
Površina u prometu	819,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	40.800,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	40.800,00	
Datum ugovora	21.03.2023	
<b>POREZI:</b>		
NAPOMENA: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u nikakvoj cijeni prikazane je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključuen u prikazanoj cijeni	NE	
• Opterećenje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cijesni blok	HALI PARIZ - POSLOVNO 2	
Prethodna namjena i cjesnovog bloka	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	
<b>Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena</b>		
ID ZKC	2002757	
Datum procjene	8. 2024	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID FN (FN)	515499	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u	06.12.2023	
Površina u prometu	2.637,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.469.275,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	195.000,00	
Datum ugovora	09.11.2023	
<b>POREZI:</b>		
NAPOMENA: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u nikakvoj cijeni prikazane je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključuen u prikazanoj cijeni	NE	
• Opterećenje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cijesni blok	HALI PARIZ - GOSPODARSKO	
Prethodna namjena i cjesnovog bloka	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	
<b>Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena</b>		
ID ZKC	1971840	
Datum procjene	8. 2024	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID FN (FN)	511323	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u	20.10.2023	
Površina u prometu	4.277,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.453.350,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	192.892,70	
Datum ugovora	13.07.2023	
<b>POREZI:</b>		
NAPOMENA: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u nikakvoj cijeni prikazane je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključuen u prikazanoj cijeni	NE	
• Opterećenje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cijesni blok	GORNJA VRBA - GOSPODARSKO I	
Prethodna namjena i cjesnovog bloka	GOSPODARSKA ZONA - IZGRADENI DIO	

Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

## 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
	Grad	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod
	Lokacija	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
	Nekretnina	grad zemljište	grad zemljište	grad zemljište	grad zemljište
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	3Q2024	1Q2023	4Q2023	3Q2023
	Površina (m2)	935	819	2.637	4.277
	Cijena (€)	-	40.800	195.000	192.893
Cijena po m2	-	49,8	73,9	45,1	
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	<b>Protok vremena</b>	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
	<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	slična	slična	lošija
	korekcija	-	0%	0%	10%
	<b>Utjecaj buke</b>	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
	korekcija	-	0%	0%	0%
	<b>Veličina</b>	935	819	2.637	4.277
	korekcija	-	0%	10%	15%
	<b>Oblik</b>	nepravilan	nepravilan	do 1:2,5	do 1:2,5
	korekcija	-	0%	-20%	-20%
	<b>Topografija</b>	ravno	ravno	ravno	ravno
	korekcija	-	0%	0%	0%
	<b>Namjena</b>	I	I	I	I
	korekcija	-	0%	0%	0%
	<b>Infrastruktura</b>	na parceli	uz parcelu	uz parcelu	na parceli
korekcija	-	10%	10%	10%	
Ukupno korekcija	-	10%	0%	15%	
Korigirana vrijednost po m2	74,81	57,5	90,4	76,4	
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno korigirana cijena	74,8	57,5	90,4	76,4
	Odstupanje od prosjeka		-17,3	15,6	1,6
	Kvadrat odstupanja	545,2	298,3	244,3	2,7
	Standardna devijacija - $\sigma$		13,5		
	Dvosturuka devijacija - $2\sigma$		27,0		
	<b>Odstupanje od prosjeka</b> (-30% do +30%)		-23%	21%	2%
	<b>Odstupanje od <math>2\sigma</math> (<math>\pm</math>)</b>		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

### ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	935 m2
Vrijednost po m2	74,81 €/m2
Tržišna vrijednost	69.945,94 €

### 5.3. Troškovna metoda

FK MATRICA			
Nova vrijednost objekta			
NKP	1.095,70 m2	Cizg=	1000 EUR/m2 NV= 1.095.700 EUR
Izvor cijene			
Koeficijent dovršenosti / kvalitete	1	1000 EUR/m2	
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	3,5
Relativna starost (G/OVK) u %	44	Odabrani FK	3,5 Predviđivi ostatak OVK u % 39
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)			39
Zamjenska starost zgrade (god.)			61
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis			0,61
<b>Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)</b>			<b>427.323 EUR</b>

Vrijednost zemljišta			
Pgz=	935,00 m2	Cz=	74,81 EUR/m2 Vz= 69.945,94 EUR
<b>Komunalni i vodni doprinos</b>			
BV=	3.920,00 m3	Kd=	4,78 EUR/m3BV Kd= 18.737,60 EUR
		Vd=	1,00 EUR/m3BV Vd= 3.920,00 EUR
<b>Priključci</b>			
BGP=	1.340,00 m2	Kp= 24.120,00 EUR	
<b>Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka</b>			<b>116.723,54 EUR</b>

Intelektualne usluge kod izgradnje	4 %	43.828,00 EUR
Okoliš	0 %	0,00 EUR
<b>Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)</b>		<b>587.874,54 EUR</b>

Koeficijenti za prilagodbu $TF=(1+V+Posli+L)*T$				
veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl	tržište-Ft	TF
-0,20	0,10	0,00	1,15	1,04
<b>Tržišna vrijednost <math>Tv=SGVn*kpt</math></b>				<b>608.450,15 EUR</b>
Cijena / m2 objekta				555,31 EUR
Cijena / m2 zemljišta				650,75 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. 27175, k.č. 1088, 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

608.450,15 €

### ZAOKRUŽENO

608.000,00 €

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

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



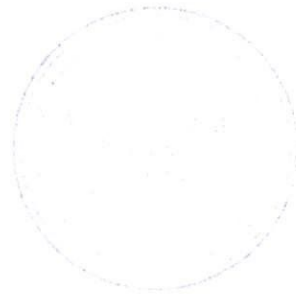
DIREKTOR

DUBRAVKO ČELEBIJA, d.i.g.



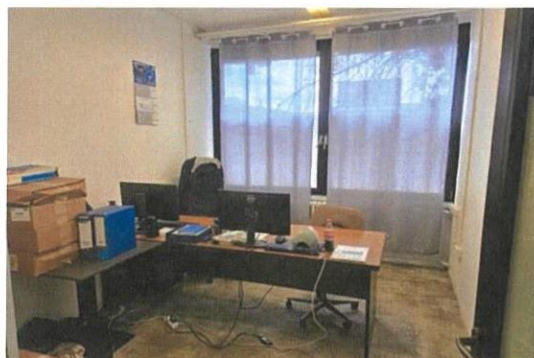
U Sl. Brodu    rujan    2024 . godine

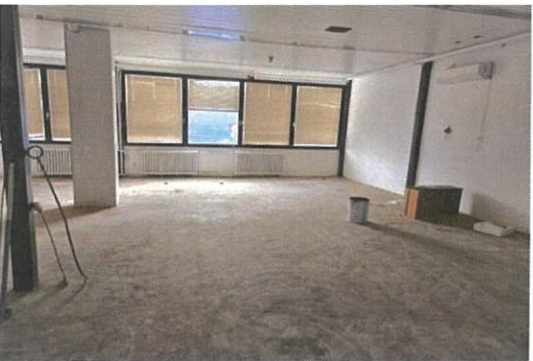
## G. PRILOZI

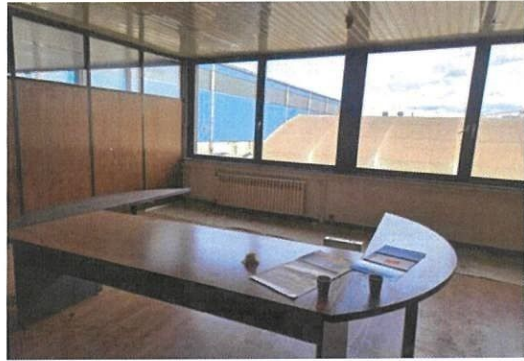


## **PRILOG 1**

## FOTOGRAFIJE









## **PRILOG 2**



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: 16.09.2024. 07:42

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 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.

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 27175

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.: 1088

Stanje na dan: 16.09.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA SLAVONSKI BROD  
Općinski sekretarijat za upravno  
pravne poslove  
Broj: UP/I-02-3574/1979.  
Slavonski Brod, 8.8.1979.

Općinski sekretarijat za upravno pravne poslove Općine Sla-  
vonski Brod, nadležan na osnovi člana 35. Zakona o izgradnji obje-  
kata ("Narodne novine SRH" broj 20/75) na zahtjev SOUR-a "Djuro  
Djaković" iz Slavonskog Broda broj 28023 JK/JL od 26.7. 1979. izd-  
je

#### GRADJEVINSKU DOZVOLU

SOUR-u "Djuro Djaković" iz Slavonskog Broda RO Proizvodnja  
teške opreme u osnivanju odobrava se izgradnja upravne zgrade u  
krugu SOUR-a "Djuro Djaković".

Radove je potrebno izvesti prema slijedećoj tehničkoj dok-  
mentaciji:

- Glavni projekat upravne zgrade TPO "Djuro Djaković" Sla-  
vonski Brod - arhitektonski projekat izradjen od strane "Unionin-  
sta" Sarajevo RO Unionizgradnja OUR za studije i projektovanje, reg.  
br. 07-72/2-78-AG-02 mjeseca januara 1979. godine.

- Glavni projekat željezne konstrukcije upravne zgrade TPO  
Slavonski Brod izradjen od strane SOUR "Unioninvest" Sarajevo, RO  
Unionizgradnja OUR za studije i projektovanje, reg. broj 07-72-2-  
78-AG-02, mjeseca novembra 1978. godine.

- Glavni projekat A.B. konstrukcija upravne zgrade TPO Sla-  
vonski Brod, izradjen od strane SOUR "Unioninvest" Sarajevo RO Unio-  
izgradnja", OUR za studije i projektovanje, reg. broj 07-72/2-78-  
AG-02, mjeseca novembra 1978. godine.

- Glavni projekat vodovoda i kanalizacije upravne zgrade  
vonski Brod SOUR "Unioninvest" Sarajevo, RO Unionizgradnja OUR  
studije i projektovanje, reg. broj 07-72/2-78-AG-02, mjeseca feb-  
ara 1979. godine.

- Glavni mašinski projekat grijanja i ventilacije upravne  
zgrade uz tvornicu teške procesne opreme RO "Djuro Djaković" Sla-  
vonski Brod, izradjen od strane SOUR-a "Unioninvest" RO "Unionizgra-  
nja" OUR za studij i projektovanje - Biro za energetiku, reg. bro  
07-72/2-78-AG-02, mjeseca novembra 1978. godine.

- Elaborat mjera zaštite na radu primjenjenim glavnim pro-  
jektima elektroatracije za upravnu zgradu, izradjen od strane S  
"Unioninvest" Sarajevo, RO "Unionizgradnja" OUR za studije i pro-  
jektovanje, reg. broj 07-72/2-78-AG-02, mjeseca januara 1979.

Petnaest dana prije završetka radova potrebno je od ovog  
gana zatražiti tehnički pregled izvedenih radova i dozvolu za upo-  
rebu.

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

#### O b r a z l o ž e n j e

SOUR "Djuro Djaković" iz Slavonskog Broda RO Proizvodnja  
ske opreme u osnivanju podnio je dana 26.7.1979. godine ovom org-  
zahtjev za izdavanje gradjevinske dozvole za izgradnju upravne  
de u krugu SOUR-a "Djuro Djaković".

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

- urbanistička suglasnost Stručne službe za komunalno stambene poslove i urbanizam, Službe za urbanizam, broj 05-944/1-78. od 11.5. 1978. godine,
- potvrda Općinskog sekretarijata za inspeksijske poslove, Inspekcije rada Općine Slavonski Brod broj UP/T-03-3352/1-79. od 24.7. 1979. godine,
- vodoprivredna suglasnost izadjena od strane Opće vodoprivrednog poduzeća za vodno područje sliva Save OGR Vodoprivreda Slavonski Brod broj 02/6-1151/1-79. - INŽ SG/DV 6.7.1979. godine,
- rješenje Općinskog sekretarijata za inspeksijske poslove - Sanitarna inspekcija Općine Slavonski Brod broj UP/T-03-2049/79. od 31.5. 1979. godine,
- potvrda Općinskog sekretarijata za unutrašnje poslove - Odjel za unutrašnje, opće i zajedničke poslove broj III/6-36/25/1-79. od 4.5. 1979. godine,
- suglasnost Općinskog sekretarijata za narodnu obranu Općine Slavonski Brod, broj 07-602/1-78. od 13.7. 1978. godine,
- elektroenergetska suglasnost "Elektroslavonije" Osijeckog OGR-a Zajedničke službe broj 19873/1957 od 4.9. 1978. godine,
- potvrda SKK-a Slavonski Brod o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 1.106 dinara na račun broj 34300-840-070-3177.

U provedenom postupku je utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje traženog odobrenja te je ovaj organ riješio kao u dispozitivu.

Uputa o pravnom lijeku:  
Protiv ove građevinske dozvole može se izjaviti žalba Sekretarijatu za upravna pravna i opće poslove Zajednice općina Osijeckog okruga u roku od 15 dana od dana prijema. Žalba se podnosi putem ovog organa pisano ili usmeno isjavijena na zapisnik taksirana za 20 dinara administrativne takse.

Taksa po Tbr. 1. i 32. Općinska odluka o administrativnim taksama ("Službeni vjesnik Općine Slavonski Brod" broj 4/77) u iznosu od 1.106 dinara uplaćena je na račun broj 34300-840-070-3177.

POSTAVITI:

SAKUPITELNI UPRAVNI REFERENT

Drakić Sačeta, dipl. pravnik

*Sačeta*

1. SOGR "Djuro Djaković" KO  
Razvoj, projektiranje i  
konsalting Slavonski Brod
2. SKK-a Slavonski Brod
3. Građ. inspektor, ovdje
4. Dosijski sekretarijat, ovdje
5. A. M. I. V. A.

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA SLAVONSKI BROD  
Komitet za gradjevinarstvo  
stambeno komunalne poslove  
i prostorno planiranje  
Broj: UP/I-084146/1981.  
Slavonski Brod, 30. prosinca 1981.

Komitet za gradjevinarstvo, stambeno 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 SOUR-a "Djuro Djaković" iz Slavonskog Broda KO PTO, broj 08080 MF/AD od 19.11. 1981. godine izdaje

#### D O Z V O L U   Z A   U P O T R E B U

SOUR-u "Djuro Djaković" iz Slavonskog Broda KO Proizvođača teške opreme odobrava se upotreba upravne zgrade saobraćajnica i platoa oko objekta za proizvodnju teške opreme.

sastavni dio ove dozvole za upotrebu je i zapisnik komisije za tehnički pregled od 26.11. 1981. godine.

Investitor je dužan sve navedene rad ostatke iz zapisnika otkloniti najkasnije u roku od 150 dana od dana izdavanja ove dozvole.

#### O b r a z l o ž e n j e

SOUR "Djuro Djaković" KO PTO iz Slavonskog Broda podnijela je dana 19.11. 1981. godine ovom organu zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za upisnu zgradu saobraćajnica i platoa oko objekta za proizvodnju teške opreme.

Povodom podnesenog zahtjeva ovaj organ je osnovao komisiju koja je dana 26.11. 1981. godine izvršila tehnički pregled izvedenih radova i predložila ovom organu izdavanje dozvole za upotrebu s tim da je investitor dužan sve navedene nedostatke iz zapisnika otkloniti najkasnije u roku od 150 dana.

Na osnovu navedenog ovaj organ je utvrdio da su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje traženog odobrenja, te je riješeno kao u dispozitivu.

Uputa o pravnom lijeku

Protiv ove dozvole za upotrebu može se izjaviti žalba Komitetu za privrednu zajednicu općina Osijek u roku od 15 dana od dana prijema. Žalba se podnosi putem ovog organa pismeno ili usmeno izjavljena na zapisnik taksirana sa 20 dinara administrativne takse.

Taksa po Tbr. 34. Odluke o općinskim administrativnim taksama u iznosu od 3.500 dinara uplaćena je na račun broj 34300-840-078-3177.

#### D O S T A V I T I:

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

SAMOBLAZNI UPRAVNI REFERENT  
Dražić Sedeta, dipl.pravnik

*Dražić Sedeta*



