

Đuro Šarić

Slavonija I 1/2

Slavonski Brod

## MIŠLJENJE

o međusobnoj povezanosti građevinskih čestica i objekata na njima,  
te utjecaju povezanosti na cijenu

Slavonski Brod, prosinac 2024. godine

## UVODNE NAPOMENE

Poduzeće ĐURO ĐAKOVIĆ GRUPA d.d. iz Slavenskog Broda, Ulica 108. brigade ZNG 42 posjeduje veći broj proizvodnih objekata na lokaciji sjedišta u Slavonskom Brodu. Između ostalog posjeduje i proizvodnu halu na građevinskoj čestici 1097/9 k.o. Slavonski brod, kolokvijalno nazivanu Tešku hala.

Teška hala rađena je prije više od 40 godina, za tzv. namjensku industriju / oprema za nuklearne elektrane, te velike čelične konstrukcije. Uz osnovnu halu izgrađeni su i prateći objekti, kao potpora proizvodnoj djelatnosti u samoj hali: uredski prostori, kovačnica, prostor toplinske obrade, prostor za radiografska snimanja i drugo. U Tešku halu ulazi industrijski kolosijek što omogućuje dopremu materijala i obradaka na željezničkim vagonima. Prostor hale pokriven je velikim mostnim dizalicama, što također pojednostavljuje manipulaciju prilikom proizvodnje i tako olakšava i pojeftinjuje proizvodnju.

U vrijeme izgradnje navedenih objekata proizvodna grupacija Đuro Đaković funkcionirala je u obliku SOUR-a (Složena organizacija udruženog rada), pa nije bilo potrebe za jasnim razgraničavanjem vlasničkih prava između pojedinih segmenata SOUR-a.

Nakon provođenja postupaka privatizacije ranijeg državnog vlasništva došlo je do situacije da su novoformirana trgovačka društva postala vlasnici pojedinih dijelova ranijeg poduzeća. Podjela imovine (čestica i nekretnina) ponekad je obavljena bez vođenja računa o arhitektonskoj ili tehnološkoj povezanosti pojedinih segmenata. Tako se dogodilo da današnji vlasnik Teške hale (ĐĐ Grupa) nije vlasnik nekih okolnih objekata, koji su kroz prethodno vrijeme bili povezani s Teškom halom.

## RAZLOG IZRADE OVOG MIŠLJENJA

Uz centralni, stožerni proizvodni pogon, Tešku halu (k.č. 1097/9), nalaze se brojni objekti koji su kroz vrijeme bili u funkciji osnovne djelatnosti u teškoj hali:

- Na čestici 1088 je tzv Aneks / upravna zgrada s uredskim prostorijama, garderobama i sanitarnim prostorima,
- Na čestici 1089/2 je objekt kovačnice, etažiran,
- Na čestici 1090 je objekt namijenjen termičkoj obradi proizvoda / obradaka,
- Na čestici 1091 je prostor tzv. Bunkera, namijenjen radiografskoj kontroli i
- Na čestici 1098/32 je dograđeni objekt: prostori za skladištenje alata i opreme u prizemlju, uredski prostori na katu.

Radi uvida u situaciju na terenu priložen je dio katastarskog plana sa ucrtanim navedenim građevinskim česticama. Kao vlasnik Teške hale ĐĐ grupa zainteresirana je za kupovinu navedenih pratećih objekata, čija cijena ovisi i o mogućem interesu drugih kupaca u situaciji prodaje tih objekata. U ovom Mišljenju treba se očitovati o međusobnoj povezanosti Teške hale i navedenih objekata, kao i o utjecaju te povezanosti na cijenu svakog od navedenih dodatnih objekata.



Fotografija 1. Dio katastarskog plana s položajem čestica o kojima se govori u mišljenju

Teška hala je centralni, najveći segment (k.č. 1097/9), čestice o kojima se

govori u mišljenju uokvirene su



Čestica 1088 / Aneks - Upravna zgrada



Fotografija 2 Aneks – upravna zgrada, južno pročelje



Fotografija 3 Aneks – upravna zgrada, istočno pročelje

Čestica 1089/2 Kovačnica



Fotografija 4 Kovačnica, zapadno strana, dijelom zaklonjena



Fotografija 5 Kovačnica, sjeverna strana

Čestica 1090 Toplinska obrada



Fotografija 6 Toplinska obrada, pogled od istoka



Fotografija 7 Toplinska obrada, detalj

Čestica 1091 Bunker / radiografija



Fotografija 8 Bunker, jugozapadni kut



Fotografija 9 Bunker, sjeveroistočni kut

Čestica 1098/32 Dodatni uredski prostori



Fotografija 10 Dodatni uredski prostori, zapadno pročelje



Fotografije 11, 12 Dodatni uredski prostori, detalji unutrašnjosti

## Trenutno stanje, značaj objekata i građevinskih čestica

### Čestica 1088 Aneks

Koristi se samo mali dio, zapadni, ovog prostora, kao garderoba i sanitarni čvor za radnike u Teškoj hali. Kompletan istočni dio (dvije etaže) izvan upotrebe je. U njemu su uredski prostori u kojima je bila smještena uprava Teške hale: menadžment, projektni biro, služba kontrole, računovodstvo, materijalno knjigovodstvo i druge prateće službe, također garderoba i sanitarni čvor za radnike Teške hale: Teška hala nema vlastiti sanitarni čvor niti garderobu. U slučaju namjere prodaje ovog objekta vjerojatno bi se moglo pronaći kupca, ali zbog dugog perioda nekorištenja objekta bila bi potrebna znatna ulaganja u vraćanje objekta svrsi. Upitno je stanje instalacija u objektu (električne, vodovodne, kanalizacijske), izvjesno bi trebalo mijenjati građevinsku stolariju (vrata, prozori) i podne obloge, te dodatno toplinski izolirati vanjske zidove.

### Čestica 1089/2 Kovačnica

Uredski prostori ovog objekta dijelom su u funkciji, pa su instalacije u njima redovito održavane. Proizvodni prostori svojevremeno su bili opremljeni pećima i prešama, za obavljanje poslova na obradcima iz Teške hale, pa je logično da bi vlasnik Teške hale imao najizraženiji interes za posjedovanje ovog objekta. Objekt nije posebno interesantan kao zasebna proizvodna jedinica zbog relativno male površine radionice, a velike visine toga prostora / troškovi grijanja i osvjetljenja. Ova čestica (i prostor Kovačnice na njoj) nema pristupa prometnicama / cesti, pristup je moguć samo preko zemljišta k. č. br. 1098/33 koja pripada ĐĐ Grupi.

### Čestica 1090 Toplinska obrada

Na čestici 1090 upisani su samo temelji peći za toplinsku obradu. Trenutno se na tim temeljima nalazi peć koja je u vlasništvo je ĐĐ Industrijskih rješenja u stečaju. Peć je prodana i slijedi njena demontaža i odvoz. Sama čestica je sa svih strana okružena česticama u vlasništvu ĐĐ Grupe - Teškom hale s jedne strane i zemljištem k. č. br. 1098/31 u vlasništvu ĐĐ Grupe. Kada se proda navedena čestica/zemljište (jer objekta na njoj uskoro neće biti) budući vlasnik neće imati pristup istoj nego će morati tražiti pravo služnosti od ĐĐ Grupe.

### Čestica 1091 Bunker

Željeznički kolosijek koji vodi u Toplinsku obradu (istočni krak) ujedno ulazi i u Bunker (zapadni krak), što jasno ukazuje na zavisnost oba pomoćna prostora (Toplinska obrada i Bunker) o Teškoj hali. Zbog specifičnosti poslova u Bunkeru (radiografija) njegova

građevinska izvedba je specifična: objekt nema prozora, svi zidovi i jedina ulazna klizna vrata od armiranog su betona debljine pola metra. Debljinom betona blokira se probijanje zračenja iz prostora. Prenamjena prostora ne čini se opravdanom: zbog nepostojanja prozora u objektu bi stalno morala biti upaljena rasvjeta, debeli betonski zidovi komplicirali bi i činili skupim održavanje željene radne temperature.

#### Čestica 1098/32 Dodatni uredski prostori

Objekt nije rađen istovremeno kada i Teška hala, nakon nekog perioda korištenja pokazala se potreba za skladišnim prostorom i manjim uredskim prostorom neposredno uz bočni ulaz sirovina i obradaka u halu. Objekt Teške hale sadrži samo proizvodne prostore pa je ovaj objekt dodan za potrebe skladištenja i pripreme za zavarivanje. Nakon prestanka intenzivnog korištenja Teške hale prestaje potreba za ovim prostorima i oni su već dulje vrijeme izvan upotrebe. U slučaju namjere ponovnog korištenja izvjesno bi trebalo (kao i za objekt Aneksa) mijenjati građevinsku stolariju (vrata, prozori) i podne obloge, te dodatno toplinski izolirati vanjske zidove. Također, stanje instalacija u objektu (električne, vodovodne, kanalizacijske) vrlo je loše, i trebalo bi u cijelosti postaviti nove instalacije. Sve navedeno predstavlja znatne troškove, pa je malo izvjesno da bi postojao interes za kupovinom ovog prostora.

#### ZAKLJUČAK

Od navedenih čestica i objekata na njima, u slučaju namjere njihove prodaje, izvjestan interes kupci bi mogli pokazati za prostore Aneksa i Kovačnice, ali bi ponuđeni novčani iznosi bili mali zbog potrebe značajnog ulaganja u privođenje tih prostora svrsi (posebno Aneks). Objekti Bunkera, Toplinske obrade i dodatni uredski prostori, zbog neraskidive povezanosti s Teškom halom teško da bi izazvali interes na tržištu izuzev kod vlasnika Teške hale. Eventualna intencija trenutnog vlasnika za prodajom svih čestica i objekata ostvarila bi najveću cijenu u slučaju prodaje svih čestica u paketu, jer u slučaju odvojene prodaje objekti Aneksa i Kovačnice možda bi i izazvali neki interes mogućih kupaca, ali za ostale objekte vjerojatno ne bi bilo interesa.