

NARUČITELJ  
PROCJENE :

**Grad Slavonski Brod**  
**SLAVONSKI BROD**  
**Vukovarska 1**

NEKRETNINA :

**Više parcela u ulicama J.J. Strossmayera,  
J. Kozarca, R. Lopašića i  
trgu Jospa Godlara**

SADRŽAJ :

**PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI**  
**Izmjena**

BROJ T.D. :

**11 - 043 - 3 - 1**

OBRADIO :

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK**  
**Dušan Bošnjak, ing.grad.**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO  
Dušan Bošnjak, dipl. ing. grad.  
SLAV. BROD, A. Stara 7/2b 10  
TEL: 031 431 100

**Slavonski Brod 18. 10. 2011.**

---

**Predmet :** Procjena vrijednosti nekretnina

**Izvještaj broj :** 11 - 043 - 3 - 1

---

**SADRŽAJ :**

1. Procjena vrijednosti nekretnina
2. Izvadak iz kopije plana

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 3 - 1

## 1. OPĆENITO

Na sklopu parcela ograničenih ulicama J.J. Strossmayera, J. Kozarca, R. Lopašića i trgom Jospa Godlara, postoje osim igradenih zgrada, koje nisu snimljene, pa u procijeni nisu ni valorizirne različite strukture zemljišta od čisto građevinskog, do puteva i jarka. A jedna od čestica nije u potpunom vlasništvu grada Slavonskoga Broda.

Procijena vrijednosti zemljišta se radi uz pretpostavku da će vlasnik (vlasnici) urbanizirati cijelo područje i podići kvalitet površina. Komunalna infrastruktura već postoji.

Datum očevida: 16. 06. 2011.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim naputcima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekta (NN br.52/84 )
- Žarko Željko, d.i.g. METODOLOGIJE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
- HRN U.C2.100 - Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. br.91/96)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (N.N. br.36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 108/04 i 178/04)
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br.76/07)
- Važeći građevinski normativi i propisi u R.H.
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (N.N. br.107/07)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja, (N.N. br. 01/02)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine (N.N.br.23/00 i 90/10)
- Podataka mjesnih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne
- Činjeničnog stanja utvrđenog na licu mjesta

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 3 - 1

## 2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak :

Katastarska općina : Slavonski Brod

Čestica :	Uložak broj :	Poduložak broj :	Opis nekretnine :	Vlasnici :	Površina (m <sup>2</sup> ) :
4310/1	12397	-	Dvorište u ul. J.J. Strossmayera	Grad Sl. Brod	3684 *
4314/1 *	4170	-	Kuća i dvorište u ul. J.J. Strossmayera	Grad Sl. Brod	257 *
4314/2 *	4170 *	-	Kuća i dvorište u ul. J.J. Strossmayera	Grad Sl. Brod	633 *
4319/3 *	4170	-	Dvorište i voćnjak u ul. R. Lopašića	Grad Sl. Brod	410 *
4319/4 *	12467	-	Dvorište u ul. R. Lopašića	Grad Sl. Brod	400 *
4309 *	5791	-	Kuća i dvorište na trgu J. Godlara	Grad Sl. Brod i Jure Filipović	952 *
*4303/2	12397	-	Dvoršte u ul. J. Kozarca	Grad Sl. Brod	375 *
*4306/1	10937	-	Dvorište u ul. svetog Florijana	Grad Sl. Brod	504 *
*4307	5690	-	Kuća i dvorište u ul. svetog Florijana	Grad Sl. Brod	908 *

$\Sigma =$  8 123

## 3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Zemljište (parcela) :

Površina parcele : 8 123 m<sup>2</sup>

Na parcelama 4314/1, 4314/2 iako u ZK uložku postoje upisane zgrade, one u naravi ne postoje

Na parcelama 4307 i 4309 postoje zgrade, potpuno derutne i bez vrijednosti, pa se ne obračunavaju

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 3 - 1

#### 4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

##### 4.1. Vrijednost zemljišta

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je na temelju analognih cijena na tržištu Slavonskog Broda

Pz1 = 8123 m<sup>2</sup>

Pgz1 = 8123 m<sup>2</sup>

Cijena građevinskog zemljišta za lokaciju iznosi : 210 €/m<sup>2</sup> Pgz

Cijena građ. zemljišta ( Cgz ) = 8123 m<sup>2</sup> x 210 €/m<sup>2</sup> Pgz 1 705 830.00 €

**Ukupno cijena zemljišta :** 1 705 830.00 €

#### REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1.	Zemljište	1 705 830.00	€
<b>SGV SVEUKUPNO :</b>		<b>1 705 830.00</b>	<b>€</b>

#### 5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti zemljišta bez zgrada, u Slavonskom Brodu, u vlasništvu grada Slavonskoga Broda, utvrdic sam da :

Tržišna vrijednost nekretnina ( TV ) iznosi :

**1 705 830.00 €**

ili

**12 753 063.00 kn**

1€ = 7.476 kn

##### Obrazloženje

Radi se o građevinskom zemljištu, još nedovoljno uređenom ,ali u prvoj gradskoj zoni, i samom središtu grada velike površine, s izgrađenom kompletnom infrastrukturom i velikim mogućnostima od prometnog rješenja do namjene.

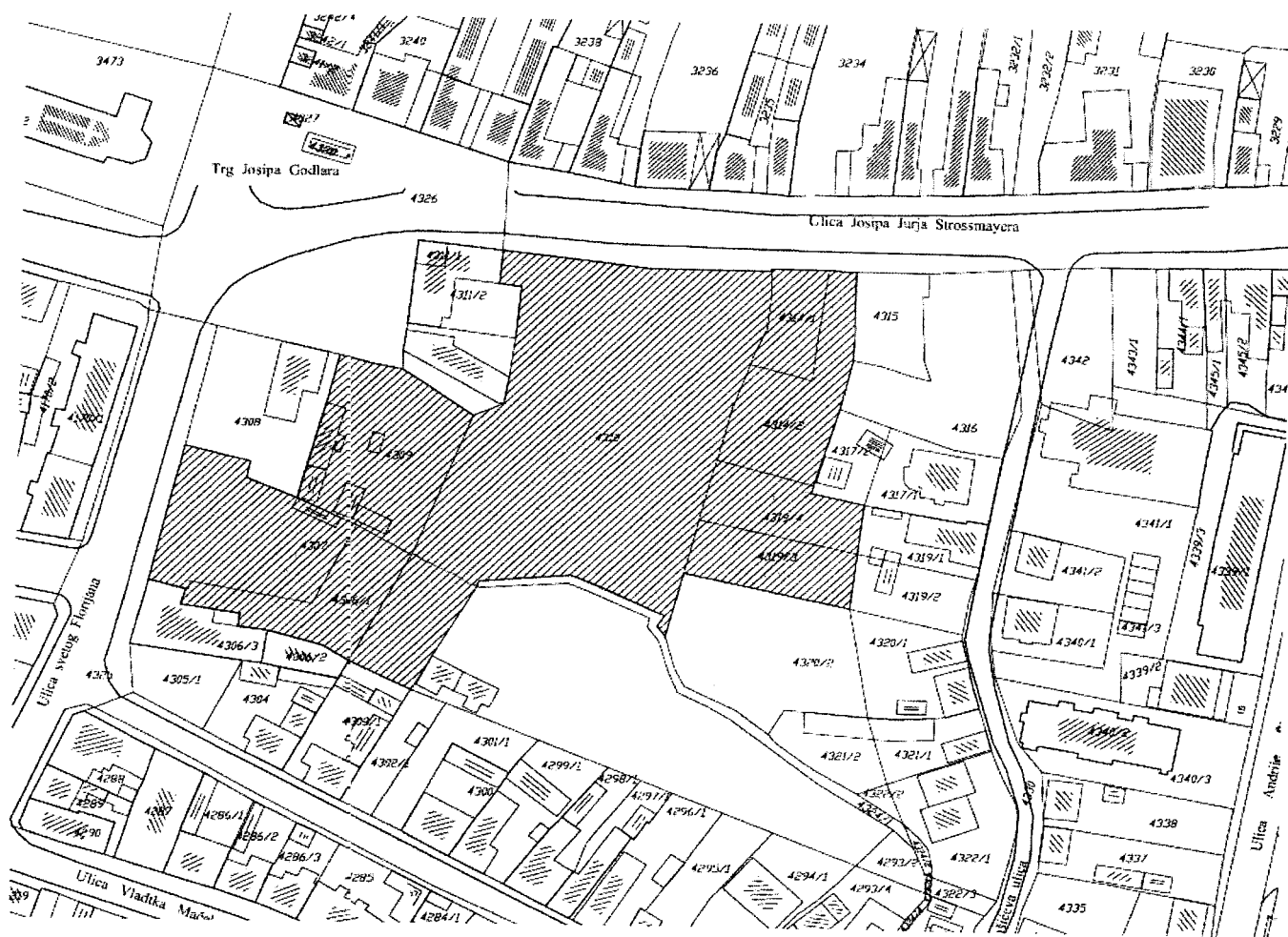
U Slavonskom Brodu, 18. listopada 2011. godine

SUDSKI VJEŠTAK

Dušan BOŠNJAK dipl.ing.građ.

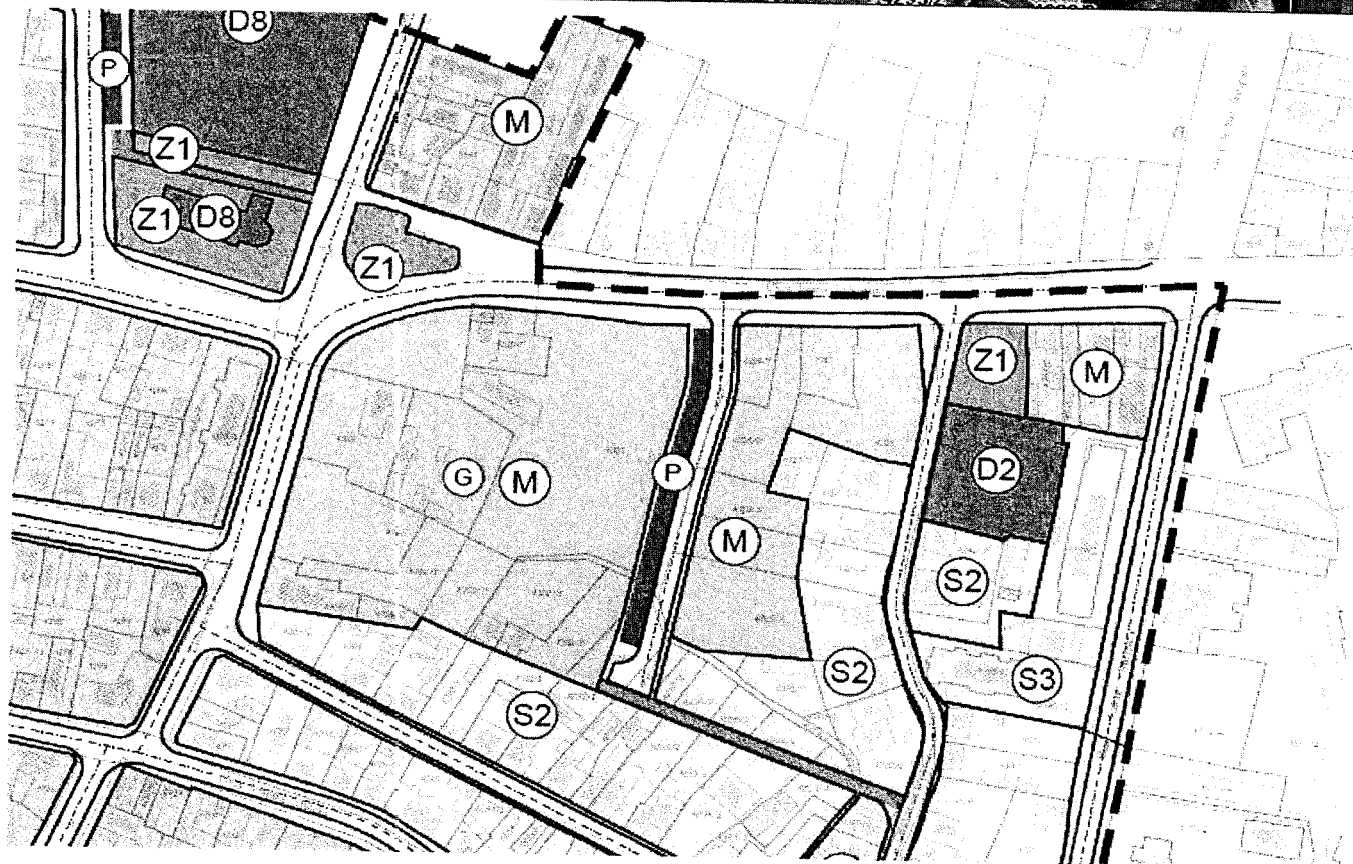
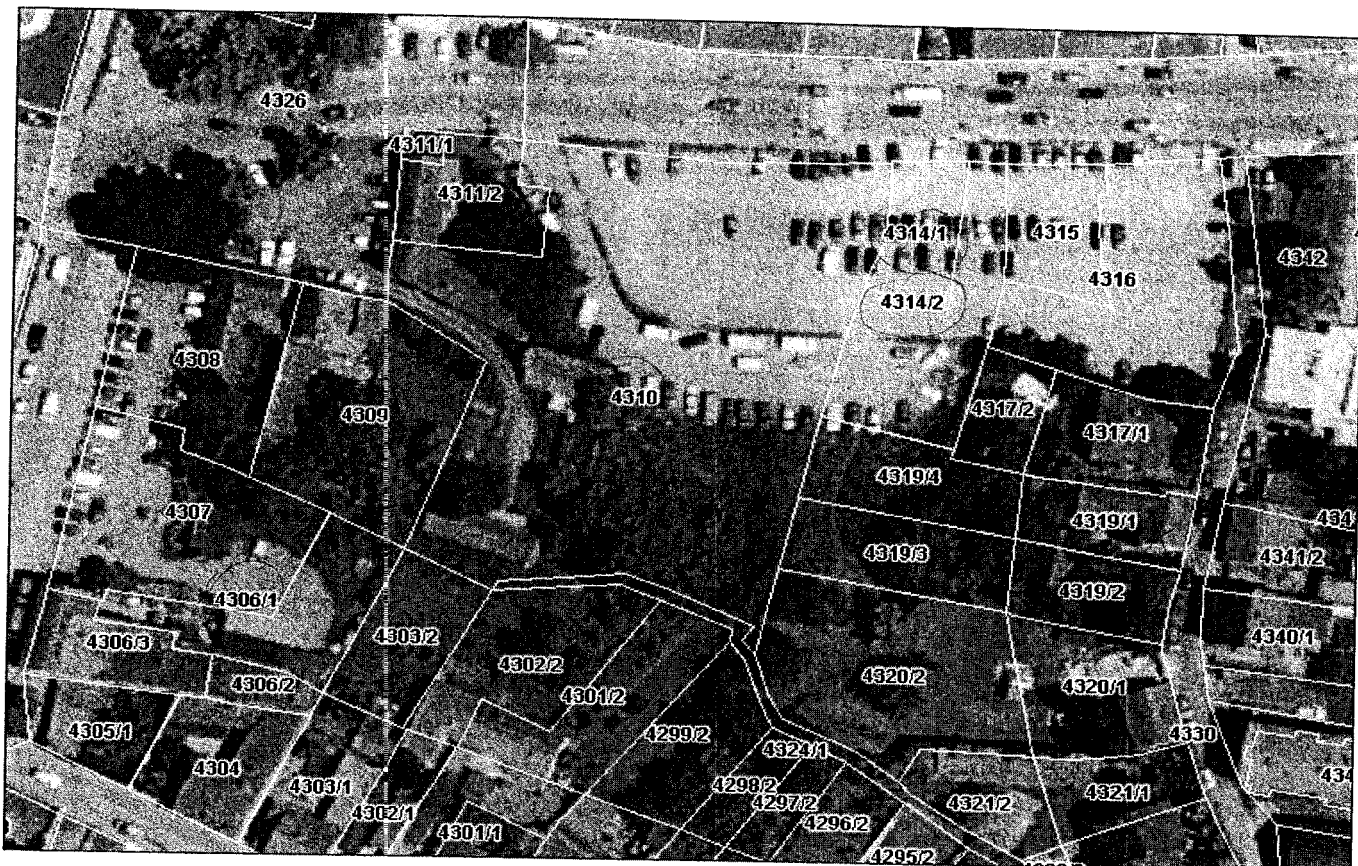
Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 3 - 1



Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 3 - 1



Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 3 - 1

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI  
BROD

Stanje na dan: 12.09.2011.

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-3804/2011  
Aktivna plombe:

Broj uložka: 12397

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m <sup>2</sup>	čhv	
1	4310/1	GRADILIŠTE U ŠETALIŠTU BRACE RADIĆ	391		Prilozi iz uložka 4170
2	4310/2	DVORIŠTE U ULICI J. KOŠARCA	375		Prilozi iz uložka 4170
3	4310	KUĆA I DVORIŠTE STROSSMAYEROVA ULICA	4004		Prilozi iz uložka 4170

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1. GRAD SLAVONSKI BROD		

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Opaska :

Po izvavi naručitelja k.č. br 4310; k.o. Slavonski Brod je podijeljena na dvije parcele :

1. k.č. 4310/1 - površine 3 684 m<sup>2</sup>
2. k.č. 4310/2 - površine 317 m<sup>2</sup>

a u ovom skolpu sudjeuje samo k.č. 4310/1 .

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izvršetak broj : 11 - 043 - 3 - 1

Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
ZEMLJIŠHOKMIZNI ODJEL SLAVONSKI  
BROD

Stanje na dan: 12.09.2011.

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-6026/2011  
Aktivne plombe: Z-6346/2011

Broj uloška: 4170

ZK uložak je verificiran

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m <sup>2</sup>	čhv	
1.	29/1	ORANICA BRODSKE ČAIRE	1189		
2.	29/26	ORANICA BRODSKE ČAIRE	404		
3.	29/36	ORANICA BRODSKE ČAIRE	2		
4.	151	LIVADA, JARAK I JARAČA U ULICI P. RADIČA	5790		
5.	156/7	ORANICA U ULICI L. POSAVSKOG	366		
6.	237/2	LIVADA U ULICI E. KUMIČIĆA	90		
7.	233/1	ORANICA U DILJSKOJ ULICI	1483		
8.	233/10	ORANICA U DILJSKOJ ULICI	83		
9.	233/13	ORANICA U DILJSKOJ ULICI	50		
10.	265	ORANICA U GAJU	1795		
11.	392/7	LIVADA U VINOGRADSKOJ ULICI	986		
12.	433/3	LIVADA U ULICI M. PAVLINOVIĆA	109		Prpis iz uloška 10895
170.	4297/2	DVORIŠTE U ULICI J. KOZARCA	130		
171.	4298/2	ORANICA U ULICI J. KOZARCA	148		
172.	4299/2	DVORIŠTE U ULICI J. KOZARCA	397		
173.	4302/2	KUĆA BR. 5 I DVORIŠTE U ULICI J. KOZARCA	535		
174.	4311/1	KUĆA I DVORIŠTE NA TRGU JOSIPA GODLARA	36		
175.	4311/2	KUĆA I DVORIŠTE NA TRGU JOSIPA GODLARA	326		
176.	4314/1	KUĆA I DVORIŠTE U ULICI J. J. STROSSMAYERA	257		
177.	4314/2	KUĆA I DVORIŠTE U ULICI J. J. STROSSMAYERA	633		
178.	4315	KUĆA BR. 8 I DVORIŠTE U ULICI J. J. STROSSMAYERA	303		
179.	4319/3	DVORIŠTE I KOČIČAK U ULICI R. LOPAŠIĆA	410		
180.	4322/2	PLUT U ULICI R. LOPAŠIĆA	39		
181.	4322/3	PLUT U ULICI R. LOPAŠIĆA	51		

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izvještaj broj : 11 - 043 - 3 - 1

B  
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>I. UDIO 1/1</b>		
<b>1. GRAD SLAVONSKI BROD</b>		
5.1. Zaprimljeno 05.06. 2009. broj Z-5194/09	Temejem Uprerenja Ureda državne uprave u Brodsko posavskoj županiji, Službe za opću upravu i imovinsko pravne poslove od 21. travnja 2009. godine, br. k: UP/I-941-06/08-01/5 urbr: 2173-01-05-09/3-09-4 zabilježuje se spor kojim se čini vidljivim da se pred Uredom državne uprave u Brodsko posavskoj županiji vodi upravni postupak radi utvrđivanja prava vlasništva Republike Hrvatske na čkr: 9607 upisanoj u A.	ZABILJEŽBA
6.1. Zaprimljeno 10.06. 2009. broj Z-5291/09	Temejem Uprerenja Ureda državne uprave u Brodsko posavskoj županiji, Službe za opću upravu i imovinsko pravne poslove od 08. lipnja 2009. godine, br. k: UP/I-941-06/97-01/186, urbr: 2173-01-05-09/1-09-3 zabilježuje se spor kojim se čini vidljivim da je pred Uredom državne uprave u Brodsko posavskoj županiji u tijeku upravni postupak radi povrata imovine sukladno Zakonu o naknadi za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN RH 92/96), povodom zahtjeva Vlatke Hrycak-Safner, Petra Hrycak, Vladimira Markovac i Željka Markovac, na čkr: 3243/1 upisanoj u A.	
7.1. Zaprimljeno 13.10. 2009. broj Z-5363/09	Temejem prigovora od 24. rujna 2009. god. čl. 188. st. 3. Z.Z.K. (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08) zabilježuje se prigovor Jasinja d.d. u stečaju Slav. Brod od 13. listopada 2009. g. na R. i. 7357 u postupku osnivanja i obnavljanja zemljišnih knjiga za K.O. Slav. Brod, na čkr: 6619/2 i 6619/3, koji se vodi pod R.1-27/86.	ZABILJEŽBA PRIGOVORA
9.1. Zaprimljeno 14.12.2010. broj Z-9264/10	Temejem čl. 188. st. 3. Z.Z.K. (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08) zabilježuje se prigovor Katadžić Omera, Slav. Brod, Vukovarska br. 10d od 14. prosinca 2010. na upis čkr. br. 2492/4 u postupku osnivanja i obnavljanja zemljišnih knjiga za K.O. Slav. Brod, a koji se vodi pod R.1-27/86.	ZABILJEŽBA PRIGOVORA
10.1. Zaprimljeno 11.03.2011. broj Z-1975/11	Temejem prigovora od 15. ožujka 2011. čl. 188. st. 3. Z.Z.K. (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08) zabilježuje se prigovora Radman Jozse i Radman Marice, Slav. Brod, ul. Henska br. 7 od 06. ožujka 2011. na čkr. br. 462/33 upisanu R. i. 7506 u postupku osnivanja i obnavljanja zemljišnih knjiga za K.O. Slav. Brod, a koji se vodi pod R.1-27/86.	ZABILJEŽBA PRIGOVORA

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izvještaj broj : 11 - 043 - 3 - 1

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI  
BROD

Stanje na dan: 12.09.2011.

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD

Broj sadnjeg dnevnika: Z-4301/2008

Aktivne plombe:

Broj uložka: 12467

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	
1.	4319/A	OVORIŠTE U ULICI R. UDPAŠĆA	400		Pris iz uložka 5757

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1.	GRAD SLAV. BROD	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 3 - 1

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI  
BROD

Stanje na dan: 12.09.2011.

Katastarska općina: **SLAVONSKI BROD**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10580/2006

Aktivne plombe:

Broj uložka: 5791

ZK uložak je verificiran

**A**

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra čhv	
1.	4309	KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA NA TRGU JOSIPA GOOLARA	952		

**B**

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
3.	UDIO 6/8	

1. GRAD SLAVONSKI BROD

4. UDIO 2/8

1. PILIPOVIĆ JURE SLAV. BROD, A. BAČICA BR. 2  
OIB: 52173177440

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izvještaj broj : 11 - 043 - 3 - 1



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
ZEMLJIŠNOKUPIJZNI ODJEL SLAVONSKI  
BROD

Stanje na dan: 12.09.2011.

Katastarska općina: **SLAVONSKI BROD**  
Broj zadnjeg dnevnika: **POČETNO STANJE**  
Aktivne plombe:

Broj ološka: **10937**

ZK uložak je verificiran

**A**

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m <sup>2</sup>	čhv	
1	4006/1	DVORIŠTE U ULICI SV. FLORIJANA	504		

**B**

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1	GRAD SLAV. BROD	

**C**

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 3 - 1



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
ZEMLJIŠNOKNIŽNI ODJEL SLAVONSKI  
BROD

Stanje na dan: 12.09.2011.

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD  
Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe:

Broj uložka: 5690

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra čhv	
1.	4307	KUĆA I DVORIŠTE U ULICI SV. FLORIJANA	908		

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
	GRAD SLAV. BROD	

C

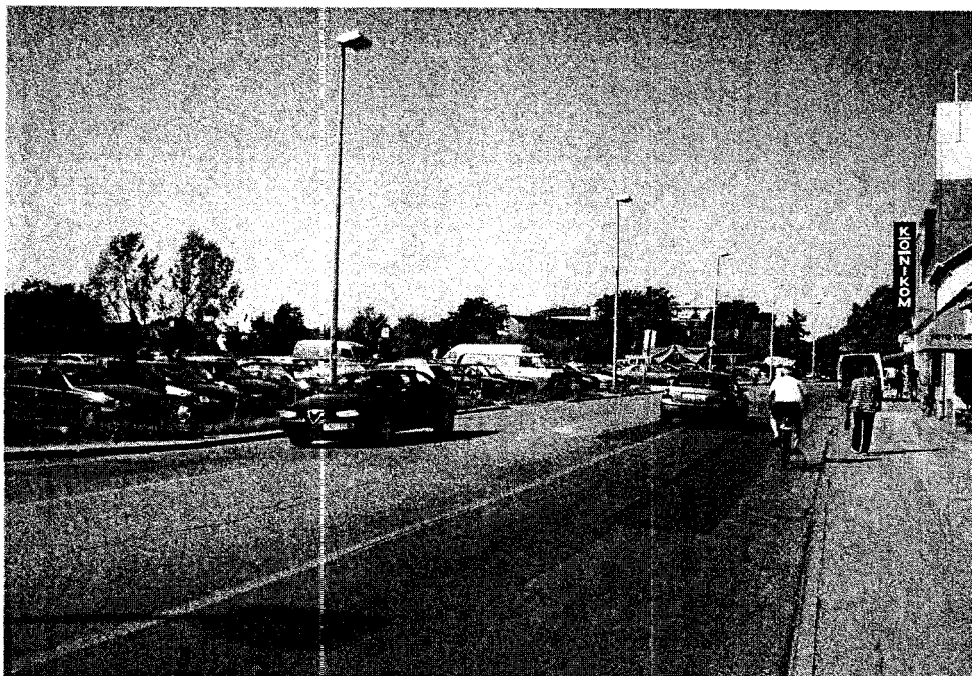
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe

Tereta nema!

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 3 - 1



## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM  
BRODU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL  
SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: **08.02.2012.**

Katastarska općina: **SLAVONSKI BROD**Broj uložka: **12397**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8395/2011

Aktivne plombe:

## ZK uložak je verificiran

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	4110/1	GRADILIŠTE J ŠETALIŠTU BRAĆE RADIĆ	291			Pripis iz uložka 4170
2.	4303/2	DVORIŠTE U ULICI J. KOZARCA	375			Pripis iz uložka 4170
3.	<u>4310/1</u>	IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE 1, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE 2 I DVORIŠTE TRG. J. GODLARA	3684			
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE TRG J. GODLARA	74			
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE 1 TRG J. GODLARA	64			
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE 2 TRG J. GODLARA	102			
		DVORIŠTE TRG J. GODLARA	3444			
4.	<u>4310/2</u>	STAMBENA ZGRADA BR. 4, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE I DVORIŠTE TRG J. GODLARA	317			
		STAMBENA ZGRADA BR. 4 TRG J. GODLARA	143			
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE TRG J. GODLARA	26			
		DVORIŠTE TRG J. GODLARA	148			

## DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
3.1.	Zaprimljeno 22.11.2011. broj Z-8395/11. Temeljem prijavnog lista od 14. rujna 2011. br. KL: 932-06/11-02/324. Ur. Br. 378-09-11-01. Rješenja od 27. listopada 2011. br. KL: UP/I-932-07/11-02/412. Uvjerenja DGU PU za katastar Sl. Brod od 4. srpnja 2011. br. KL: 935-12/11-02. i Rješenja Grada Sl. Brod, Upravni odjel za graditeljstvo prostorno uređenje i zaštitu okoliša od 29. kolovoza 2011. br. KL: UP/I-350-05/11-02/55. i čl. 268. a Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN. Br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se, da je za stambenu zgradu sagrađenu na kč. br. 4310/2 priloženo	ZABILJEŽBA

NARUČITELJ  
PROCJENE :

**Grad Slavonski Brod  
SLAVONSKI BROD  
Vukovarska 1**

NEKRETNINA :

**Više parcela u ulicama J.J. Strossmayera  
i trgu Jospa Godlara**

SADRŽAJ :

**PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI**

BROJ T.D. :

**11 - 043 - 5**

OBRADIO :

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
Dušan Bošnjak, ing.grad.**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO  
Dušan Bošnjak dipl.ing.grad.  
Slav. Brod, K. Strossmayera 11  
11000 Slav. Brod, Hrvatska

**Slavonski Brod 13. 09. 2011.**

---

**Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina**

**Izvještaj broj : 11 - 043 - 5**

---

**SADRŽAJ :**

1. Procjena vrijednosti nekretnina
2. Izvadak iz kopije plana

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 5

## 1. OPĆENITO

Na sklopu parcela ograničenih ulicama J.J. Strossmayera i trgom Jospa Godlara, postoje izgrađene zgrade bez povijesne vrijednosti. Komunalna infrastruktura je izgrađena.

Datum očevida: 13. 09. 2011.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim naptucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekta (NN br.52/84 )
- Žarko Željko, d.i.g. METODOLOGIJE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
- HRN U.C2.100 - Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. br.91/96)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (N.N. br.36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 108/04 i 178/04)
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br.76/07)
- Važeći građevinski normativi i propisi u R.H.
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (N.N. br.107/07)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja, (N.N. br. 01/02)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine (N.N.br.23/00 i 90/10)
- Podataka mjesnih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne
- Činjeničnog stanja utvrđenog na licu mjesta

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

## 2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak :

Katastarska općina : Slavonski Brod

Čestica :	Uložak broj :	Poduložak broj :	Opis nekretnine :	Vlasnici :	Površina (m <sup>2</sup> ) :
* 4310/2	12397	-	Kuća i dvorište u ul. J.J. Strossmayera	Grad Sl. Brod	317
4311/1	4170	-	Kuća i dvorište na trgu J. Godlara	Grad Sl. Brod	36
4311/2	4170	-	Kuća i dvorište na trgu J. Godlara	Grad Sl. Brod	326

$\Sigma = 679$

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 5

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### Bruto građevinska površina ( BGP )

Kuća (Po + P), kuća P i dvorište u 282.00 m<sup>2</sup>  
Slavonskom Brodu, Trg J. Godlara, k.o.  
Brod k.č. 4311/1, 4311/2 i 4310/2

Zgrade na trgu Josipa Godlara, izgrađene  
jedna kao prizemnica s podrumom, a druga  
kao visoka prizemnica, spojene provozom.

Bruto građevinska površina ( BGP ) = 282.00 m<sup>2</sup>

Netto građevinska površina ( NGP ) = BGP : 1,2 = 235.00 m<sup>2</sup>

Volumen objekta ( V ) = BGP x 4,0 m = 1128.00 m<sup>3</sup>

### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

#### Zemljište (parcela) :

Površina parcele : = 679 m<sup>2</sup>

Opis

Građevinsko zemljište u prvoj gradskoj, prometno dostupno i dobro povezano.

Parcela je priključena na :

- javnu vodovodnu mrežu
- javnu kanalizacijsku mrežu
- elektro mrežu
- telefonske instalacije

a moguće je osvariti priključak plina.

#### Priključci :

vodovod - priključen  
kanalizacija - priključena  
telefon - -  
el. energija - priključena  
plin - nije priključen - postoji mogućnost

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 5

**Nekretnina 1 - Zgrada 1**

Objekt :	Godina gradnje	1935
	Katnost	Po + P
	Položaj	uži centar
	Temelji	zidani punom opekom
	Nosiva konst.	zidovi zidani punom opekom
	Međukatna konstr.	drveni grednik
	Krovnna konstrukcija i pokrov	dvostruka visulja - dvostrešno krovšte - biber / utoreni crijep
	Limarija	-
	Pročelje	strana trga - ožbukano, strana dvorišta ožbukano
	Vanjska stolarija	drvena
	Pregradni zidovi	puna opeka
	Obrada zidova	žbukani i ličeni disperzivnim bojama
	Obrada podova	brodski pod, parket, klinker pločice
	Stolarija	drvena
	Grijanje	pećima na kruto gorivo
	Dodatne instalacije	-
	Stanje :	Bez značajnijih zahhvata na uređenju konstrukcije i nosivih struktura. Trošna i dotrajala građevina.

**Nekretnina 2 - Zgrada 2**

Objekt :	Godina gračnje	1935
	Katnost	P
	Položaj	uži centar
	Temelji	zidani punom opekom
	Nosiva konst.	zidovi zidani punom opekom
	Međukatna konstr.	drveni grednik
	Krovnna konstrukcija i pokrov	Kosa stolica - jednosteršno krovšte - biber crijep
	Limarija	-
	Pročelje	strana trga - ožbukano, strana dvorišta ožbukano
	Vanjska stolarija	drvena
	Pregradni zidovi	puna opeka
	Obrada zidova	žbukani i ličeni disperzivnim bojama
	Obrada podova	brodski pod, parket, klinker pločice
	Stolarija	drvena
	Grijanje	pećima na kruto gorivo
	Dodatne instalacije	-
	Stanje :	Bez značajnijih zahhvata na uređenju konstrukcije i nosivih struktura. Trošna i dotrajala građevina.

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 5

#### 4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

##### 4.1. Vrijednost zemljišta

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je na temelju analognih cijena na tržištu Slavonskog Broda

Pz1 =	679 m <sup>2</sup>	Pgz1 =	679 m <sup>2</sup>	
Cijena građevinskog zemljišta za lokaciju iznosi :		200 €/m <sup>2</sup> Pgz		
Cijena građ. zemljišta ( Cgz ) =	679 m <sup>2</sup> x	200 €/m <sup>2</sup> Pgz		135 800.00 €
Ukupno cijena zemljišta :				135 800.00 €

##### REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1.	Zemljište	135 800.00	€
	SGV SVEUKUPNO :	135 800.00	€

##### Obrazloženje

Kako se radi o građevinskom zemljištu u M zoni uz mogućnost gradnje uglovnice (mješovita namjena uz izgrađenost 80 % i etažnosti do P + 4) , s kompletnom infrastrukturom, iako je parcela manje površine, uz valoriziranje svih parametara, procijenjena vrijednost je i realna.

##### 4.2. Priključci

Vrijednost priključka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> brutto volumena (BV) zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa i pristojbi iznosi :	3.40 €/m <sup>3</sup> BV
Jedinična cijena vodoprivredne naknade iznosi :	3.78 €/m <sup>3</sup> BV
Ukupno :	7.18 €/m <sup>3</sup> BV

$$BV = 0.90 \times V = 0.9 \times 1128.00 = 1015.2 \text{ m}^3$$

$$K1 = 1015.2 \times 7.18 = 7\,290.00 \text{ €}$$

$$\text{Cijena priključka K2 iznosi : } K2 = 2\,800.00 \text{ €}$$

$$\text{Ukupna vrijednost priključka (K) = } 7\,290.00 + 2\,800.00 = 10\,090.00 \text{ €}$$

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 5

#### 4.3. Zgrada 1

NGP = 110.28 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = 500 €/m<sup>2</sup> NGP

Umanjenje Je zbog nedovršenosti objekta : k = 1 dovršen objekt

Jc = 500 x 110.28 x 1 = 55 140.00 €

Proračun Sadašnje vrijednosti Sv uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade :

Godina izgradnje 1935 Starost n = 76 god  
Značajnije sanacije i popravci -  
Vjerojatni vijek trajanja N = 80 god

Keficijent umanjeња (U) =  $0,8 \times n/N \times (n+N) / 2N$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti :

Vrsta radova	Nova vrijednost		Vijek trajanja san. elementa (god)	Umanjenje		Sad. Vrij. €/m <sup>2</sup>
	€/m <sup>2</sup>	%		%	€/m <sup>2</sup>	
Konstrukcija	240	48	80	74.10	178	62
Obrtnički radovi zatvaranja	90	18	80	74.10	67	23
Završni radovi	100	20	80	74.10	74	26
Instalacije	70	14	80	74.10	52	18
<b>UKUPNO</b>	<b>500</b>	<b>100</b>		<b>%</b>		<b>129</b>

Sadašnja vrijednost objekta (SV) = 110.28 x 129 = 14 226.00 €

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 5

#### 4.4. Zgrada 2

NGP = 145.00 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = 500 €/m<sup>2</sup> NGP

Umanjenje Je zbog nedovršenosti objekta : k = 1 dovršen objekt

Jc = 500 x 145.00 x 1 = 72 500.00 €

Proračun Sadašnje vrijednosti Sv uzimajući u obzir umanjene zbog starosti i trošnosti zgrade :

Godina izgradnje 1935 Starost n = 76 god

Značajnije sanacije i popravei -

Vjerojatni vijek trajanja N = 80 god

Keficijent umanjenja (U) =  $0,8 \times n/N \times (n+N) / 2N$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti :

Vrsta radova	Nova vrijednost		Vijek trajanja san. elementa (god)	Umanjenje		Sad. Vrij. €/m <sup>2</sup>
	€/m <sup>2</sup>	%		%	€/m <sup>2</sup>	
Konstrukcija	240	48	80	74.10	178	62
Obrtnički radovi zatvaranja	90	18	80	74.10	67	23
Završni radovi	100	20	80	74.10	74	26
Instalacije	70	14	80	74.10	52	18
<b>UKUPNO</b>	<b>500</b>	<b>100</b>		<b>%</b>		<b>129</b>

Sadašnja vrijednost objekta (SV) = 145.00 x 129 = 18 705.00 €

#### REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1.	Zemljište	135 800.00	€
2.	Priključci	10 090.00	€
3.	Zgrada 1	14 226.00	€
4.	Zgrada 2	18 705.00	€
<b>SGV SVEUKUPNO :</b>		<b>178 821.00</b>	<b>€</b>

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 5

## 6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$$TV = SGV \times (Ob + Z + St + Pov + Os + Pos) \times Ft$$

a. Ob	faktor za stambene	0.00
b. Z	zona lokacije	0.25
c. St	starost objekta	-0.20
d. Pov	ukupna korisna površina	0.00
e. Os	opće starje objekta	-0.12
f. Pos	posebni elementi	0.00
Ukupno a - f		-0.07
g. Ft	faktor tržišta	0.90

$$\text{Tržišna vrijednost (TV)} = 178\,821.00 \times 0.93 \times 0.90 = 149\,673.00 \text{ €}$$

## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina kuće (Po + P) i dvorište u Slavonskom Brodu, Trg I. Josipa Godlara, k.č. 4311/1, 4311/2 i 4310/2, u vlasništvu grada Slavonskoga Broda, utvrdio sam da :

Tržišna vrijednost nekretnina (TV) iznosi :

**149 673.00 €**

ili

**1 119 670.00 kn**

1€ = 7.481 kn

U Slavonskom Brodu, 13. rujna 2011. godine

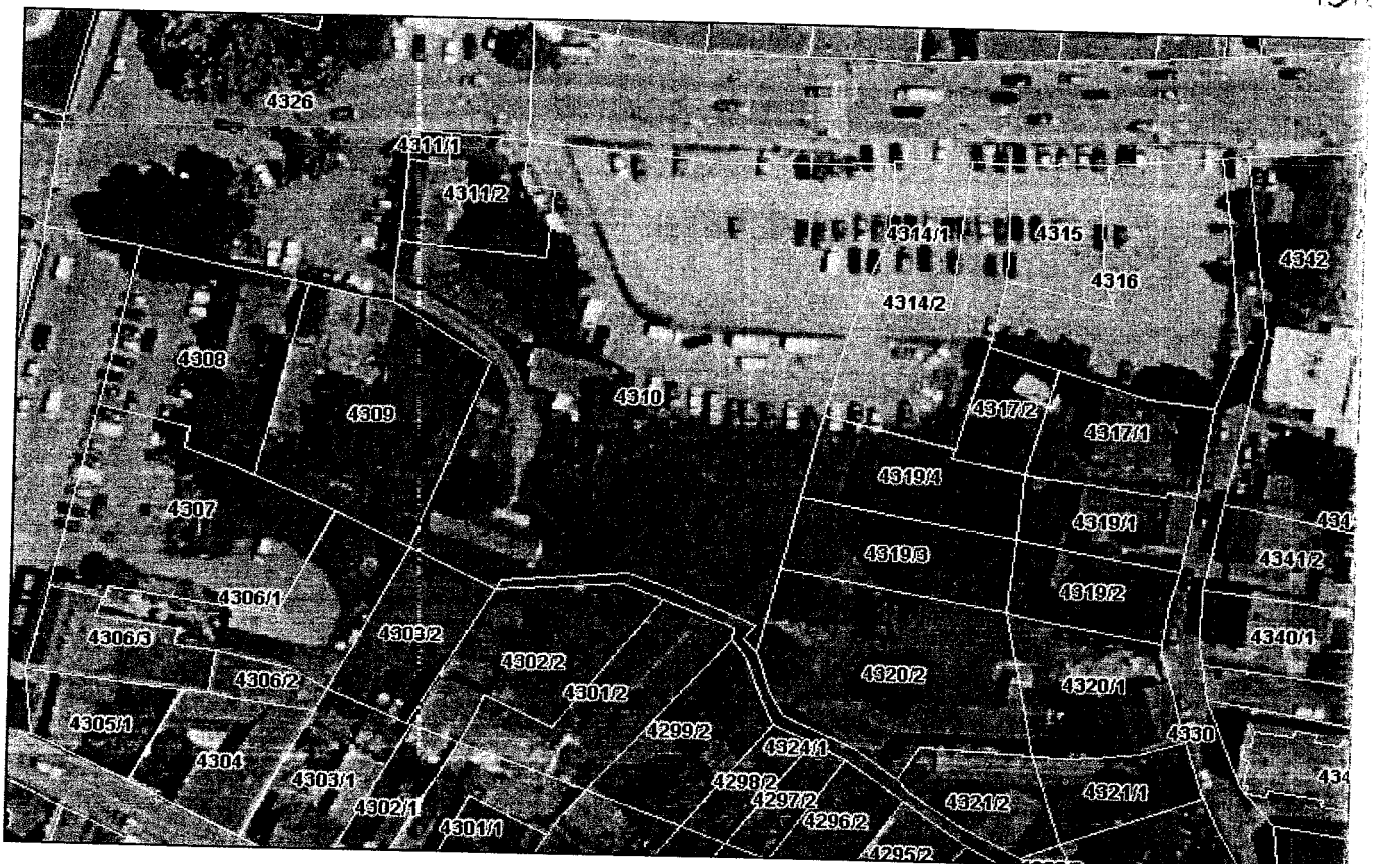
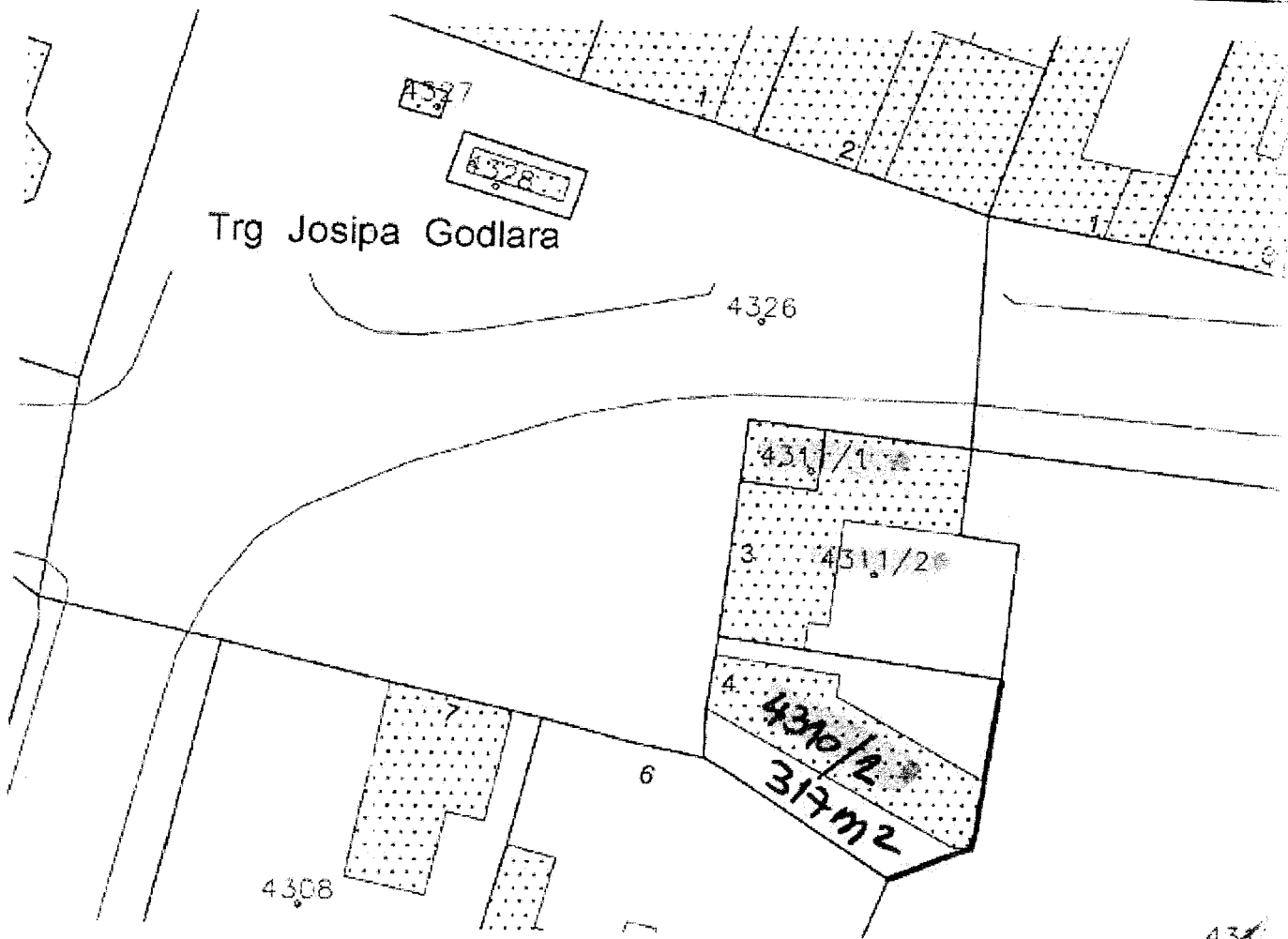
SUDSKI VJEŠTAK

Dušan BOŠNJAK dipl.ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO  
Dušan Bošnjak, dipl.ing.građ.  
SLAVONSKI BROD, A. Starčevića ul.  
Tel: 035/446-471

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 5



Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izvještaj broj : 11 - 043 - 5

Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
ZEMLJIŠNOKUPIJŠNI ODJEL SLAVONSKI  
BROD

Stanje na dan: 19.09.2011.

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6026/2011

Aktivne plombe: Z-6346/2011

Broj uloška: 4170

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra čhv	
1.	29/1	ORANICA BRODSKE ČAIRE	1189		
2.	29/26	ORANICA BRODSKE ČAIRE	404		
3.	29/36	ORANICA BRODSKE ČAIRE	2		
4.	151	LIVADA, JARAK I JARAČA U ULICI P. RADICA	5790		
5.	156/7	ORANICA U ULICI L.J. POSAVSKOG	366		
6.	227/2	LIVADA U ULICI E. KUMIČIĆA	90		
7.	233/1	ORANICA U DILJSKOJ ULICI	1483		
8.	233/10	ORANICA U DILJSKOJ ULICI	83		
9.	233/12	ORANICA U DILJSKOJ ULICI	50		
10.	265	ORANICA U GAJU	1795		
170.	4297/2	DVORIŠTE U ULICI J. KOZARCA	130		
171.	4298/2	ORANICA U ULICI J. KOZARCA	148		
172.	4299/2	DVORIŠTE U ULICI J. KOZARCA	397		
173.	4302/2	KUĆA BR. 5 I DVORIŠTE U ULICI J. KOZARCA	535		
174.	4311/1	KUĆA I DVORIŠTE NA TRGU JOSIPA GODLARA	36		
175.	4311/2	KUĆA I DVORIŠTE NA TRGU JOSIPA GODLARA	326		
176.	4314/1	KUĆA I DVORIŠTE U ULICI J. J. STROSSMAYERA	257		
177.	4314/2	KUĆA I DVORIŠTE U ULICI J. J. STROSSMAYERA	633		
178.	4315	KUĆA BR. 6 I DVORIŠTE U ULICI J. J. STROSSMAYERA	303		
179.	4319/3	DVORIŠTE I VOĆNJAK U ULICI R. LOPAŠIĆA	410		
180.	4322/2	PUT U ULICI R. LOPAŠIĆA	38		
181.	4323/3	PUT U ULICI R. LOPAŠIĆA	51		

**Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina**

**Izvjestaj broj : 11 - 043 - 5**

**B**  
**Vlastovnica**

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>1. UDIO 1/1</b>		
<b>1. GRAD SLAVONSKI BROD</b>		
5.1.	Zaprimljeno 05.06.2009. broj Z-5194/09 Temejem Ujerenja Ureda državne uprave u Brodsko posavskoj županiji, Službe za opću upravu i imovinsko pravne poslove od 21. travnja 2009. godine, broj: UP/I-941-06/08-01/5, urbr: 2178-01-05-09/3-09-4 zabilježuje se spor kojim se čini vidljivim da se pred Uredom državne uprave u Brodsko posavskoj županiji vodi upravni postupak radi utvrđivanja prava vlasništva Republike Hrvatske na č.br: 3607 upisanoj u A.	ZABILJEŽBA
6.1.	Zaprimljeno 10.06.2009. broj Z-5291/09 Temejem Ujerenja Ureda državne uprave u Brodsko posavskoj županiji, Službe za opću upravu i imovinsko pravne poslove od 08. lipnja 2009. godine, broj: UP/I-941-06/09-01/186, urbr: 2178-01-05-09/1-09-3 zabilježuje se spor kojim se čini vidljivim da je pred Uredom državne uprave u Brodsko posavskoj županiji u tijeku upravni postupak radi povrata imovine sukladno Zakonu o naknadi za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN RH 92/96), povodom zahtjeva: Riatke Hrycak Šafner, Petra Hrycak, Vladimira Markovac i Željka Markovac, na č.br. 3243/1 upisanoj u A.	
7.1.	Zaprimljeno 13.10.2009. broj Z-8383/09 Temejem prigovora od 24. rujna 2009. god. čl. 188. st. 3. ZZK (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08) zabilježuje se prigovor Jasinja d.č. u stečaju Slav. Brod od 13. listopada 2009.g. na R.z. 7357 u postupku osnivanja i obnavljanja zemljišnih knjiga za K.O. Slav. Brod, na č.br. 6619/2 i 6619/3, koji se vodi pod R1-27/86.	ZABILJEŽBA PRIGOVORA
9.1.	Zaprimljeno 14.12.2010. broj Z-9364/10 Temejem čl. 188. st. 3. Z.Z.K. (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08) zabilježuje se prigovor Katačić Omers, Slav. Brod, Vukovarska br. 10d od 14. prosinca 2010. na upis kč. br. 2492/4 u postupku osnivanja i obnavljanja zemljišnih knjiga za K.O. Slav. Brod, a koji se vodi pod R1-27/86.	ZABILJEŽBA PRIGOVORA
10.1.	Zaprimljeno 11.03.2011. broj Z-1975/11 Temejem prigovora od 15. ožujka 2011. čl. 188. st. 3. Z.Z.K. (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08) zabilježuje se prigovora Radman Jozie i Radman Marice, Slav. Brod, ul. Ninska br. 7 od 06. ožujka 2011. na č. br. 482/33 upisanu R.z. 7506 u postupku osnivanja i obnavljanja zemljišnih knjiga za K.O. Slav. Brod, a koji se vodi pod R1-27/86.	ZABILJEŽBA PRIGOVORA

**C**  
**Teretovnica**

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izvršetak broj : 11 - 043 - 5

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU  
ZEMLJIŠNOKNIŽNI ODJEL SLAVONSKI  
BROD

Stanje na dan: 11.09.2011.

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-3804/2011  
Aktivne plombe:

Broj uložka: 12397

ZK uložak je verificiran

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	4110/1	GRADILIŠTE U ŠETALIŠTU BRAČE RADIĆ	291			Prpis iz uložka 4170
2.	4303/2	DVORIŠTE U ULICI J. KOZARCA	375			Prpis iz uložka 4170
3.	4310	KUĆA I DVORIŠTE STROSSMAYEROVA ULICA	4004			Prpis iz uložka 4170

B  
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1.	GRAD SLAVONSKI BROD	

Opaska :

Po izvaji naručitelja k.č. br 4310; k.o. Slavonski Brod je podijeljena na dvije parcele :

1. k.č. 4310/1 - površine 3 684 m<sup>2</sup>
2. k.č. 4310/2 - površine 317 m<sup>2</sup>

a u ovom skolpu sudjeuje samo k.č. 4310/2 .

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 5

FOTO DOKUMENTACIJA :

