



REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO - POSAVSKA ŽUPANIJA



GRAD SLAVONSKI BROD

Upravni odjel za gospodarstvo

KLASA: 940-01/12-01/127

URBROJ: 2178/01-05-12-1

Slavonski Brod, 08. lipnja 2012. godine

KOLEGIJ GRADONAČELNIKA
-ovdje-

PREDMET: Prijedlog prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Slavonskog Broda, k.č.br. 4316 k.o. Slavonski Brod

Grad Slavonski Brod vlasnik je sljedeće nekretnine:

- k.č.br. **4316**, kuća i dvorište u Ulici J.J. Strossmayera, ukupne površine 930 m², k.o. Slavonski Brod.

Navedena čestica nalazi se u mješovitoj namjeni – M te je na njoj moguća izgradnja sukladno grafičkim kartografskim prikazima i tekstualnim odredbama za provođenje UPU-a „Povijesna urbanistička cijelina s gradskom tvrđavom“ (SL. glasnik grada SB 01/11).

Ovlašteni vještak Dušan Bošnjak, dip.ing. izvršio je procjenu navedene nekretnine. Prema njegovoj procjeni tržišna vrijednost iste je 167.400,00 Eura ili 1.249.641,00 kuna.

Nekretnina se prodaje u videnom stanju.

Rok za izgradnju je dvije godine od dana potpisa kupoprodajnog ugovora.

Člankom 5. Odluke o građevinskom zemljištu (Službeni vjesnik 8/09) propisano je da se cijena zemljišta obračunava se po metru kvadratnom zemljišta, a početnu cijenu utvrđuje Gradonačelnik, te ista ne može biti manja od cijene koju je za pojedinu zonu utvrdila nadležna Porezna uprava.

Nadalje, člankom 7. navedene Odluke je propisano da Odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5%, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000 (jedan milijun) kuna od iznosa iz stavka 1. ovog članka, donosi Gradsko vijeće Grada Slavonskog Broda.

Napominjemo da je ponuda radena prema tečaju koji je vrijedio na dan kada je procjena sačinjena, te je prije utvrđivanja konačne cijene potrebno uskladiti početne cijene sa srednjim tečajem eura HNB-a koje će vrijediti taj dan.

Slijedom navedenog predlažemo Gradonačelniku da se sukladno odredbama ove Odluke odredi o mogućnosti prodaje navedenih nekretnina, odredi početnu cijenu, te istu uputi Gradskom vijeću na razmatranje i usvajanje.

S poštovanjem,

Obradio:

Danijel Odobašić, dip.iur.

Pročelnica:

Ankica Majetić, dipl. iur.

Dostaviti:

1. Naslovu,
2. Pismohrana.

NARUČITELJ
PROCIJENA :

**Grad Slavonski Brod
SLAVONSKI BROD
Vukovarska 1**

NEKRETNINA :

**K.č. 4315 i k.č. 4316 k.o. Slavonski Brod
(ulica J.J. Strossmayera)**

SADRŽAJ :

**PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI
Izmjena**

BROJ T.D. :

11 - 043 - 3

OBRADIO

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

Slavonski Brod 19. 10. 2011.

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 41 - 043 - 3

SADRŽAJ :

1. Procjena vrijednosti nekretnina
2. Izvadak iz kopije plana

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izjesta broj : 11-043-3

1. OPĆENITO

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

Procjena 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 naputeima 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 gradnja, (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 ²) :
4315	4170	-	Kuća i dvorište u ul. J.J. Strossmayera	Grad Sl. Brod	303
4316	11915	-	Kuća i dvorište u ul. J.J. Strossmayera	Grad Sl. Brod	930
Σ =					1 233

Opaska :

Iako u posjedovnici, u oznaci zemljišta piše "Kuća i dvorište u ulici J.J. Strossmayera" za obje parcele, u naravi kuća nema što se vidi iz kopije plana, a i iz priloženih fotografija, te se procijena vrši za prazne parcele.

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Zemljište (parcela) :

Površina parcele : 1 233 m²

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Vrijednost zemljišta

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

Pz1 =	1233 m ²	Pgz1	1233 m ²	
Cijena građevinskog zemljišta za lokaciju iznosi :		180 € m ² Pgz		
Cijena građ. zemljišta (Cgz) =	1233 m ² x	180 € m ² Pgz		221 940,00 €
Ukupno cijena zemljišta :				221 940,00 €

REKAPITULACIJA GRADEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1. Zemljište	221 940,00 €
SGV SVEUKUPNO :	221 940,00 €

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 3

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

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

Tržišna vrijednost nekretnina (TV) iznosi :

221 940,00 €

ili

1 656 861,00 kn

1 € = 7,465 kn

Obrazloženje

Radi se o građevinskom zemljištu u prvoj gradskoj zoni, i samom središtu grada velike površine, s izgrađenom kompletnom infrastrukturom te doirrom s ulicom J. J. Strossmayera te je procijenjena vrijednost realna.

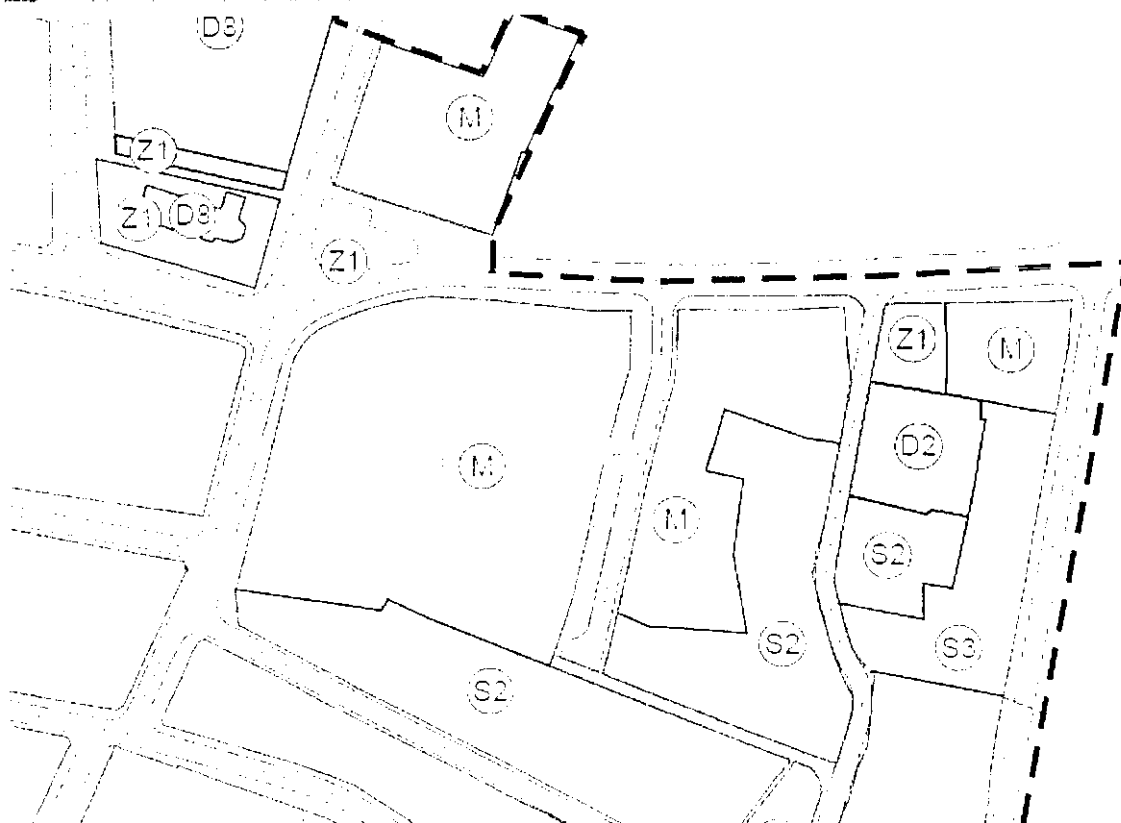
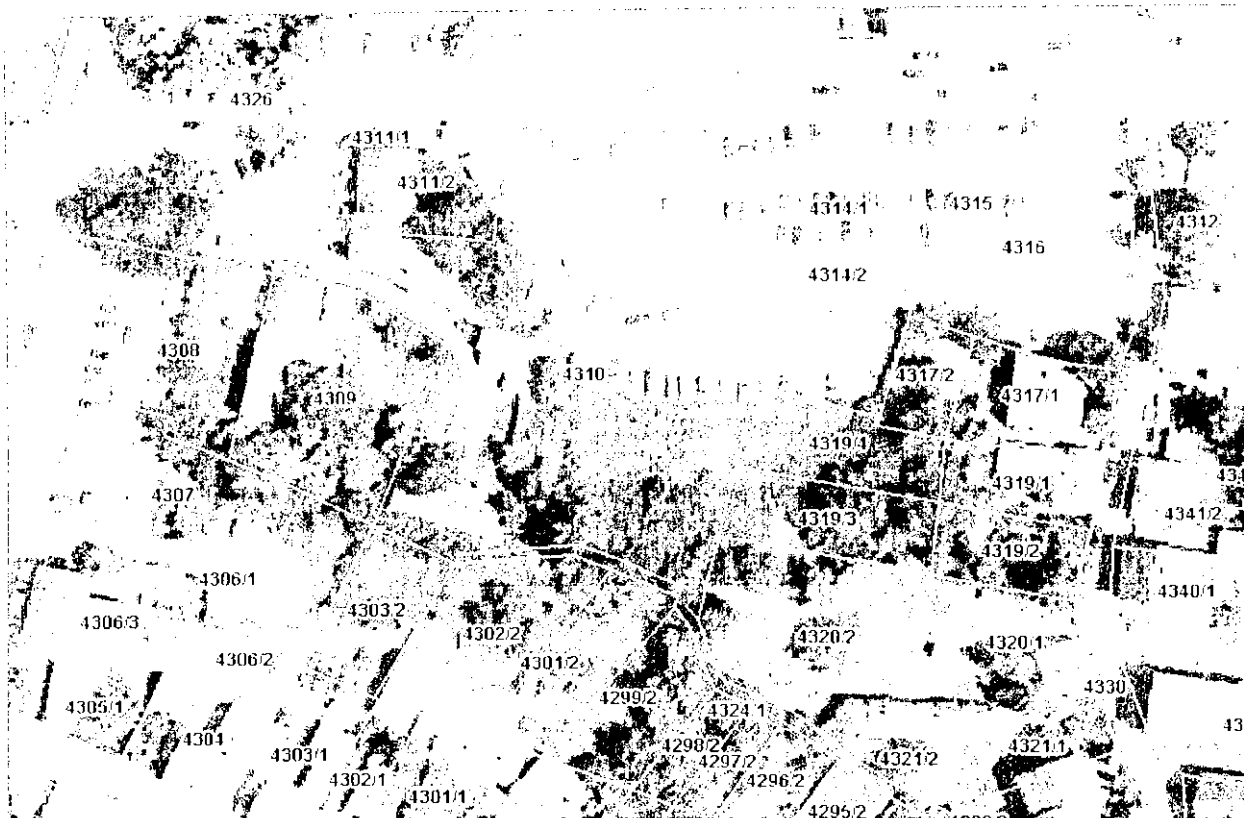
U Slavonskom Brodu, 19. listopada 2011. godine

SUDSKI VJEŠTAK

Dušan BOŠNJAK dipl.ing. građ.

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 3



Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 3

Prilog 1. Katalozi i snimci iz katastra



REPUBLIKA HRVATSKA
SUDSKI VEŠTAČKI IZVEŠTAJ
IZ OBLASTI NEKRETNOSTI
IZ OBLASTI NEKRETNOSTI
IZ OBLASTI NEKRETNOSTI
19. 10. 2011.

SLAVONSKI BROD

11/11

ZK indeks : 12/2011/10/1

A

Ime i Prezime
Prezime i Ime

Adresa zemljošta

Prostorna
općina

Općina

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 3

B

Mjesto i broj	Datum	Klasifikacija

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 3

Priloga 10. - zemljiska i posjednička kopija



REPUBLIKA CROVATSKA
SUDSKI VEŠTAČKI I SLAVONSKI ŽUPANI
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM
PRAVNIM
POSJEDIMA

IZJAVLJENJE

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM
PRAVNIM POSJEDIMA U
SLAVONSKOM ŽUPANU

19115

ZK uložak p. v. n. b. o. r. a. n.

A

1/1

Redni broj	Broj zemljišta (kat. oznaka)	Oznaka zemljišta	Prostorna jedinica	Priloga
1	1/1	1/1	1/1	1/1

B

1/1

Redni broj	Tip	Tip	Priloga
1	1/1	1/1	1/1

C

1/1

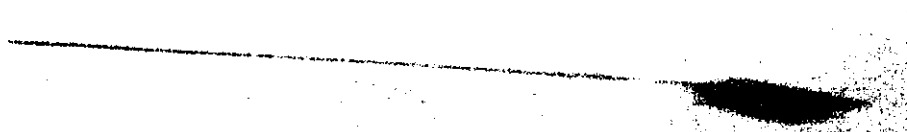
Redni broj	Tip	Iznos tereta	Priloga
1	1/1	1/1	1/1

Opaska :

Iako u posjedovnici, u oznaci zemljišta piše "kuća i dvorište u ulici J.J. Strossmayera" za obje parcele, u naravi kuća nema što se vidi iz kopije plana, a i iz priloženih fotografija.

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 043 - 3





REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO POSAVSKA ŽUPANIJA



GRAD SLAVONSKI BROD

Upravni odjel za komunalni sustav
i komunalno redarstvo

KLASA: 340-01/12-01/139

URBROJ: 2178-01/09-12-1

Slavonski Brod, 16. 04. 2012. godine

UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO
-ovdje-

**PREDMET: Prodaja nekretnina u Strossmayerovoj
i Preradovićevoj ulici
-suglasnost, dostavlja se**

V e z a: Vaš broj: KLASA: 940-01/12-01/91

Daje se suglasnost za prodaju nekretnina – Strossmayerovoj ulici na k.č.br. 4311/1, 4311/2, 4310/1, 4310/2, 4314/1, 4315, 4316, 4314/2, 4319/4, 4319/3, 4309, 4307, 4306/1, 4303/2, k.o. Slavonski Brod – te nekretnine u Preradovićevoj ulici na k.č.br. 4111, 4112/1, 4110/1 k.o. Slavonski Brod.

S poštovanjem,

STRUČNI SURADNIK:

Erica Koptić dipl. ing.

POMOĆNICA PROČELNIKA:

Albina Andrić dipl. ing.

2

Dostaviti:

1. Naslovni
2. Dosić
3. Pismohrana

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM
BRODU
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL
SLAVONSKI BROD
Izdat: 15.04.2012.

Općinska općina: SLAVONSKI BROD
Dne zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Ažurirano: 15.04.2012.

Broj uložka: 11915

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m ²	jutra čhv	
1.	1010	KUCA - DVOKATNA U ULICI J. J. STROSSHAYERA	3,40		

B

Vaistovnica

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

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.			



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA KRALJEVIĆI
URBROJ: 2178/01-05-12-01
KLASA: 940-01/12-31/18

UPRAVNI ODJEL ZA FISKALNO
I RAČUNOVODSTVO
KLASA: 940-01/12-31/18
URBROJ: 2178/01-05-12-01
Slavonski Brod, 14. rujna 2012. god.

UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO
- ovdje -

PREDMET: Podaci o visini 0,5% prihoda iz 2011. godine
- dostavlja se.

Veza KLASA: 940-01/12-31/18 URBROJ: 2178/01-05-12-01

Temačjem čl.46 stavkom 1. točkama 5. Zakona o pokretnoj i nekretnoj imovini, samoupravi (NN broj 63/01, 20/01, 120/05, 109/07, 125-08, 36/09) propisano je da općinski načelnik gradonačelnik odnosno zupan odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretna i nekretna imovna jedinica lokalne i područne regionalne samouprave čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretna i nekretna imovna jedinica, a najviše do 1.000.000,00 kn, te ako je stjecanje i otuđivanje nekretna i pokretna planirano u proračunu, a stjecanje i otuđivanje pokretna i nekretna provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Slijedom navedenog dostavljamo Vam podatak o 0,5% prihoda bez primitaka ostvarenih u 2011. godini, a koji iznosi 689.968,87 kn. Navedeni znis temelji se na do sada ostvarenim i priknjiženim prihodima na podacima o učešćima u sredstvima koja će se naknadno platiti provesti u 2011. godini.

Pročelnica:
Ksenija Knežević, dipl. ing.