



REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO - POSAVSKA ŽUPANIJA



GRAD SLAVONSKI BROD

Upravni odjel za gospodarstvo

KLASA: 940-01/12-01/132

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. 4112/1 k.o. Slavonski Brod

Grad Slavonski Brod vlasnik je slijedeće nekretnine:

- k.č.br. **4112/1**, neplodno u Ulici A. Starčevića, ukupne površine 709 m², k.o. Slavonski Brod.

Navedena nekretnina nalazi se u mješovitoj namjeni - M.

Ovlašteni vještak Dušan Bošnjak, dip.ing. izvršio je procjenu navedene nekretnine. Prema njegovoj procjeni tržišna vrijednost iste je 135.014,87 Eura ili 1.009.371,17 kuna.

Navedena nekretnina se prodaje u viđenom 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 rađena 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 navedene nekretnine, odredi početnu cijenu, te istu uputi Gradskom vijeću na razmatranje i usvajanje.

S poštovanjem,

Obradio:

Danijel Odobašić, dip.iur.

Danijel Odobašić

Pročelnica:

Ankica Majetić, dipl. iur.

Ankica Majetić

Dostaviti:

1. Naslovu,

2. Pismohrana

NARUČITELJ
PROCJENE :

**Grad Slavonski Brod
SLAVONSKI BROD
Vukovarska 1**

NEKRETNINA :

**Kuća i dvorište u Slavonskom Brodu,
Ul. Petra Preradovića - k.o. Sl. Brod k.č. 4111 ,
gradilište u Slavonskom Brodu,
Šetalište braće Radić - k.o. Sl. Brod k.č. 4110/1 i
nepolodno tlo u u Slavonskom Brodu,
A. Starčevića - k.o. Slavonski Brod k.č. 4112/1**

SADRŽAJ :

**ELABORAT O PROCIJENJENOJ
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

BROJ T.D. :

11 - 042 - 21

OBRADIO :

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO
Dušan Bošnjak, dipl.ing. grad.
SLAV. BROD, A. Starčevića 10

Slavonski Brod 17. 10. 2011.

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 042 - 21

SADRŽAJ :

1. Procjena vrijednosti nekretnina
2. Izvadak iz kopije plana
3. Izvadak iz zemljišne knjige
4. Fotodokumentacija

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 042 - 21

1. OPĆENITO

Na parceli u ul. Petra Preradovića (k.č. 4111 k.o. Sl. Brod), postoji izgrađena stambena prizemnica s podrumom i pomoćnim zgradama, ukupne razvijene površine cca 400 m².

Procijena je izvršena zajedno za parcele k.č. 4110/1 i 4111 radi povoljnijeg utjecaja povećanja površina na vrijednost nekretnina.

Datum očevida: 13. 09. 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.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak :

Katastarska općina : Slavonski Brod

Čestica :	Uložak broj :	Poduložak broj :	Opis nekretnine :	Vlasnici :	Površina (m ²) :
4110/1	12397	-	Gradilište u šetalištu braće Radić	Grad Sl. Brod	291
4111	12398	-	Kuća i dvorište u ul. P.Preradovića	Grad Sl. Brod	498
4112/1	7569	-	Nepolodno zemljište u ulici A. Starčevića	Grad Sl. Brod	709

$\Sigma =$ 1 498

Teret : bez tereta

Zabilježba : -

Legalitet : da

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 042 - 21

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Zemljište (parcela) :

Površina parcele : 1 498 m²
Opis Građevinsko zemljište u prvoj gradskoj zoni, prometno dostupno i dobro povezano. Parcela ima mogućnost priključena na :
- javnu vodovodnu mrežu
- javnu kanalizacijsku mrežu
- elektro mrežu
- telefonske instalacije
- plinsku instalaciju

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Vrijednost zemljišta

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

Pz1 =	291 m ²	Pgz1 =	291 m ²
Pz2 =	498 m ²	Pgz2 =	498 m ²
Pz3 =	709 m ²	Pgz3 =	709 m ²
Pz =	1498 m ²	Pgz =	1498 m ²

Cijena građevinskog zemljišta za lokaciju iznosi : 190 €/m² Pgz

Cijena građ. zemljišta (Cgz) = 1498 m² x 190 €/m² Pgz 284 620.00 €

Ukupno cijena zemljišta : 284 620.00 €

4.2. Zgrada

Objekt :	Godina gradnje	1935
	Katnost	Po + P
	Položaj	uži centar
	Temelji	zidani punom opekom
	Nosiva konst.	zidovi zidani punom opekom
	Međukatna konstr.	drveni grednik
	Krovna konstrukcija i pokrov	dvostruka visulja - dvostrešno krovnište - biber crijep
	Limarija	-
	Pročelje	ožbukana pročelja
	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 - 042 - 21

4.3. Priklučci

Vrijednost priključka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ brutto volumena (BV) zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa i pristojbi iznosi : 3.40 €/m³ BV

Jedinična cijena vodoprivredne naknade iznosi : 3.78 €/m³ BV

Ukupno : 7.18 €/m³ BV

$$BV = 0.90 \times V = 0.9 \times 1176.00 = 1058.4 \text{ m}^3$$

$$K1 = 1058.4 \times 7.18 = 7\,600.00 \text{ €}$$

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

$$\text{Ukupna vrijednost priključka (K) = } 7\,600.00 + 2\,800.00 = 10\,400.00 \text{ €}$$

4.3. Zgrada

$$NGP = 355.00 \text{ m}^2$$

$$\text{Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = } 500 \text{ €/m}^2 \text{ NGP}$$

$$\text{Umanjenje Je zbog nedovršenosti objekta : } k = 1 \text{ dovršen objekt}$$

$$Jc = 500 \times 355.00 \times 1 = 177\,500.00 \text{ €}$$

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

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

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti :

Vrsta radova	Nova vrijednost		Vijek trajanja san. elementa (god)	Umanjenje		Sad. Vrij. €/m ²
	€/m ²	%		%	€/m ²	
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
UKUPNO	500	100		%		129

$$\text{Sadašnja vrijednost objekta (SV) = } 355.00 \times 129 = 45\,795.00 \text{ €}$$

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 042 - 21

5. REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1.	Zemljište	284 620.00	€
2.	Priključci	10 400.00	€
3.	Zgrada	45 795.00	€
SGV SVEUKUPNO :		340 815.00	€

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 stanje objekta	-0.12
f. Pos	posebni elementi	0.00
Ukupno a - f		-0.07
g. Ft	faktor tržišta	0.90

$$\text{Tržišna vrijednost (TV)} = 340\,815.00 \times 0.93 \times 0.90 = 285\,262.00 \text{ €}$$

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina kuće (Po + P) i dvorište u Slavonskom Brodu, u ul. Petra Preradovića, k.č. 4110/1 i 4111, u vlasništvu grada Slavonskoga Broda, utvrdio sam da :

Tržišna vrijednost nekretnina (TV) iznosi :

285 262.00 € ili **2 132 665.00 kn** $1€ = 7.476 \text{ kn}$

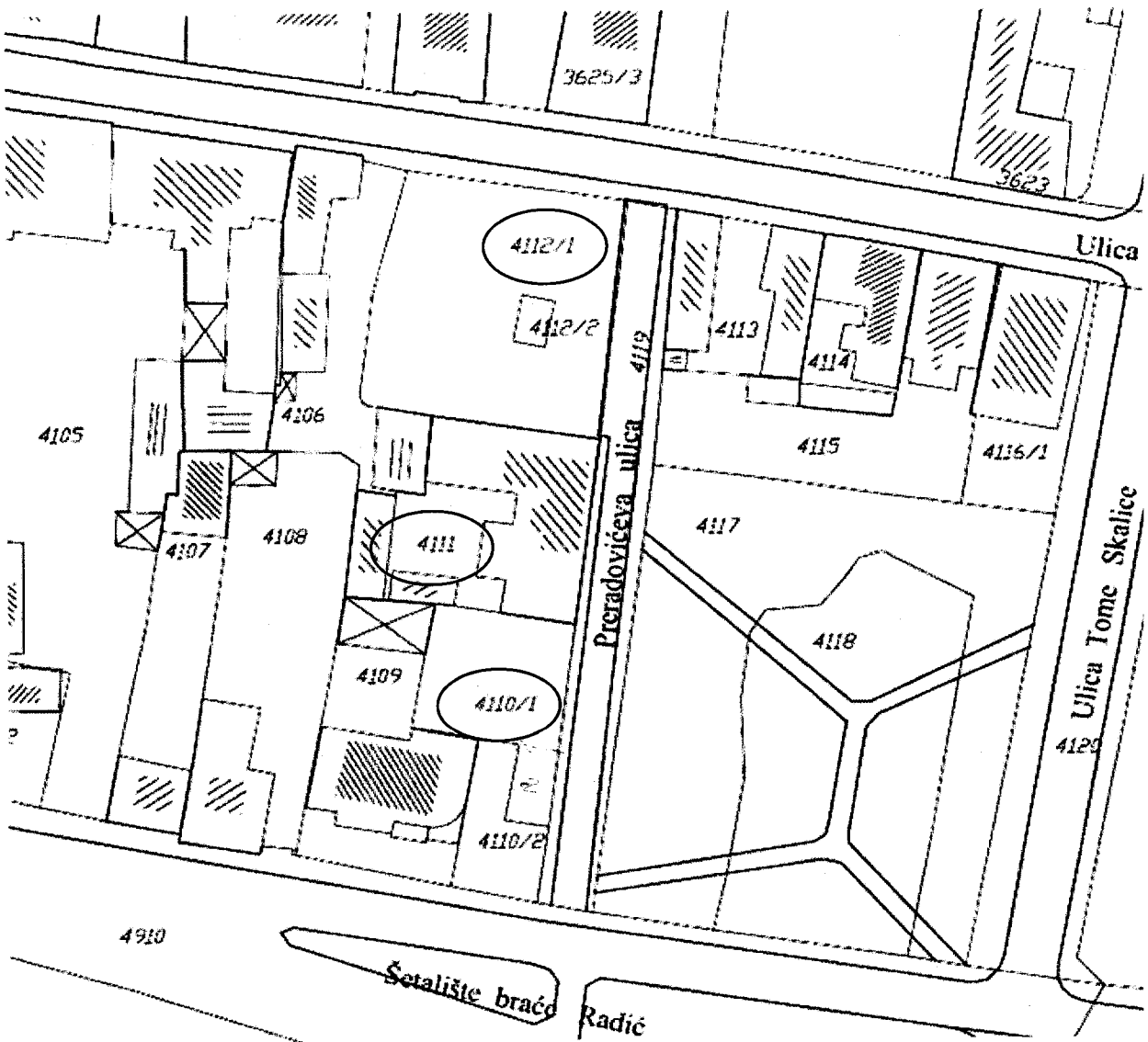
U Slavonskom Brodu, 17. listopada 2011. godine

SUDSKI VJEŠTAK

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO
Dušan BOŠNIAK dipl.ing.građ.

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 042 - 21



Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 042 - 21



Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 042 - 21



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI
BROD

Stanje na dan: 19.09.2011.

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD

Broj uloška: 12397

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3804/2011

Aktivne plombe:

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

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

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izveštaj broj : 11 - 042 - 21



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
ZEMLJIŠNOKUŽNI ODJEL SLAVONSKI
BROD

Stanje na dan: 19.09.2011.

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD

Broj uloška: 12398

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3804/2011

Aktivne plombe:

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čiv	
1.	4111	KUĆA I DVORIŠTE U ULICI P. PRERADOVIĆA	498			Prpis iz uloška 6949

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izvještaj broj : 11 - 042 - 21

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM
BRODU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI
BROD

Stanje na dan: 16.10.2011.

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

Broj uložka: 7569

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	4112/1	NEPLODNO U ULICI A. STARČEVIĆA	799			
2.	4112/2	TRAFOSTANICA U ULICI A. STARČEVIĆA	20			

B
Vlastovnica

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

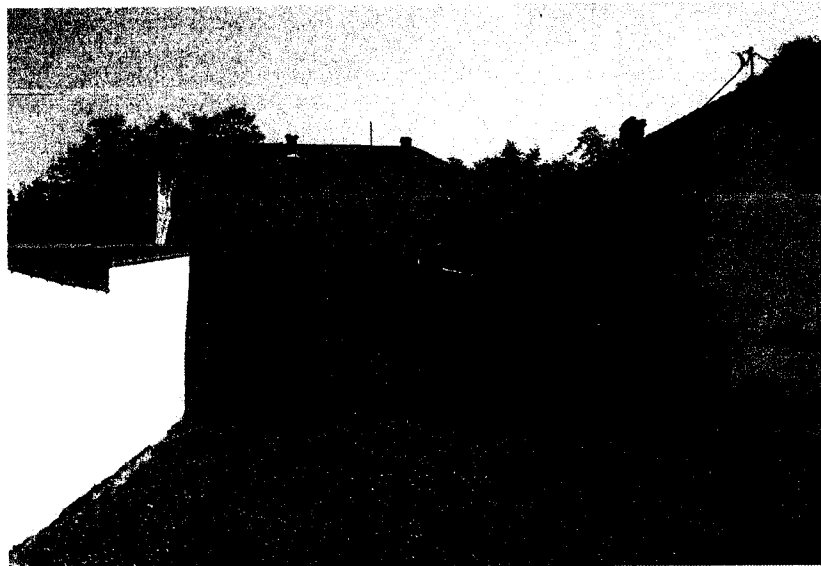
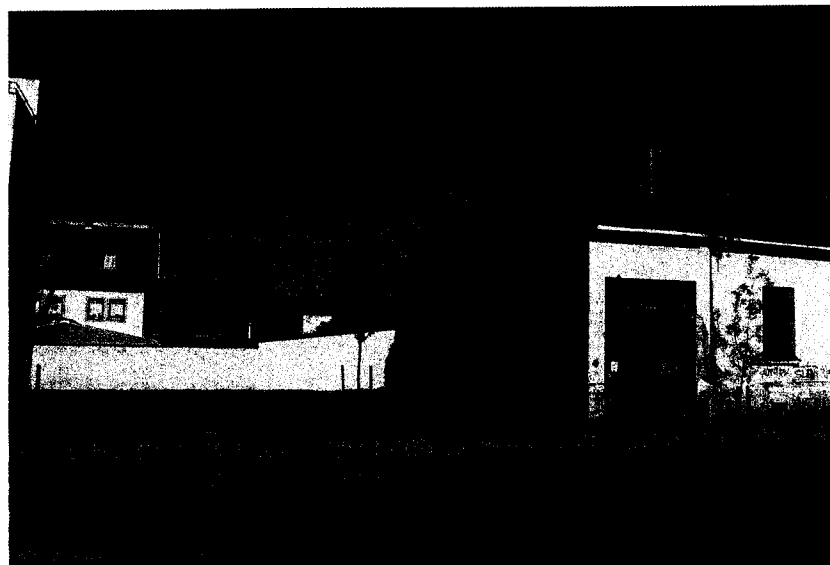
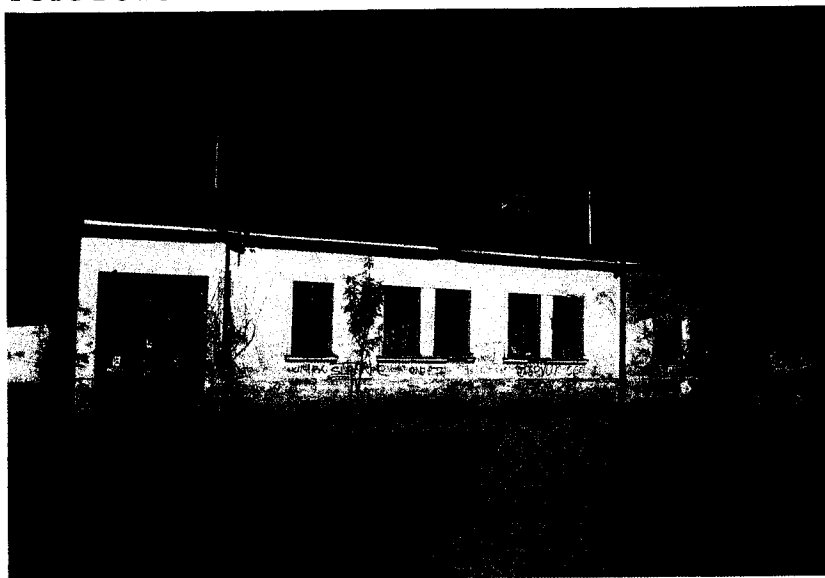
C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
	Tereta nema		

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnina

Izvještaj broj : 11 - 042 - 21

FOTO DOKUMENTACIJA :





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:

Ivica Kopic dipl. ing.

POMOĆNICA PROČELNIKA:

Albina Anđelić dipl. iur.

Dostaviti:

1. Naslovu
2. Dosje
3. Pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO - POSAVSKA ŽUPANIJA



GRAD SLAVONSKI BROD

UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO,
PROSTORNO UREĐENJE I ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 350-07/11-01/80

URBROJ: 2178/01-10-11-2

Slavonski Brod, 16.06.2011.

UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO

PREDMET: PRODAJA NEKRETNINA PRERADOVIĆEVA ULICA

Prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji – UPU "Povijesna urbanistička cjelina s gradskom tvrđavom" (Sl. glasnik grada Slav. Brod broj 01/11) predmetne parcele k.č.br. 4112/1, 4111 i 4110/1 k.o. Brod se nalaze u mješovitoj namjeni – M.

Upravni odjel za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša je suglasan sa prodajom navedenih parcela.

S poštovanjem

Privitak:

1. Izvod iz UPU-a "Povijesna urbanistička cjelina s gradskom tvrđavom"

Pročelnik:

Damir Klaić, dipl.ing.grad.

Dostaviti:
1. Naslovu
2. Pismohrana

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM
BRODU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL
SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: **15.04.2012.**

Katastarska općina: **SLAVONSKI BROD**Broj uložka: **7569**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3804/2011

Aktivne plombe:

ZK uložak je verificiran**A**

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	4112/1	NEPLODNO U ULICI A. STARČEVIĆA	709			
2.	4112/2	TRAFOSTANICA U ULICI A. STARČEVIĆA	20			

B

Vlastovnica

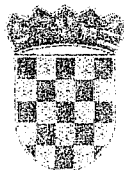
Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
	1. GRAD SLAVONSKI BROD	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
	Tereta nema!		

FRANJETA



REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO - POSAVSKA ŽUPANIJA



GRAD SLAVONSKI BROD

UPRAVNI ODJEL ZA FINACIJE
I RAČUNOVODSTVO
KLASA: 401-01/12-01/9
URBROJ: 2178/01-08-12-01
Slavonski Brod, 24.siječnja 2012. god.

UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO
- ovdje-

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

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

Temeljem čl.48 stavkom 1. točkom 5. Zakona o lokalnoj i područnoj(regionalnoj) samoupravi (NN broj 33/01,60/01,129/05,109/07,125/08,36/09) propisano je da općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina 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 pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000.000,00 kn, te ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina planirano u proračunu, a stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Slijedom navedenog dostavljamo Vam podatak o 0,5% prihoda bez primitaka ostvarenih u 2011. godini, a koji iznosi 688.968,87 kn. Navedeni iznos temelji se na do sada ostvarenim i proknjiženim prihodima i na podacima o decentraliziranim sredstvima koja će se nakon uplate provesti u 2011. godini.



Pročelnica:
Ksenija Knežević, dipl. oec.

Dostaviti:

- 1. Naslov
- 2. Dosje
- 3. Pismohrana