

Na temelju članka 48. stavak 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 129/05., 109/07., 125/08. i 36/09.) i članka 32. stavak 1. točke 7. Statuta Grad Vukovara ("Službeni vjesnik" Grada Vukovara br. 4/09.), Gradsko vijeće Grada Vukovara na _____ sjednici održanoj _____ 2011. god., donosi sljedeću

ODLUKU
o zamjeni nekretnina

I.

Grad Vukovar izvršiti će zamjenu nekretnina sa trgovačkim društvom Vupik d.d. Vukovar na način da se zamijeni nekretnina koju čine 3 zgrade i dvor. u ul. I. L. Ribara na k. č. br. 1760, površine 1631 m², upisane u zk. ul. br. 9244 k.o. Vukovar, u vlasništvu Grada Vukovara, vrijednosti 4.583.359 kn, za posebne dijelove nekretnine - etaže 3,4,5,6,7,8 i 9 kuće br. 13 i dvorišta u ul. Dr. Franje Tuđmana na k. č. br. 1846/1, površine 851 m², upisane u zk.ul.br. 4408 k.o. Vukovar i nekretninu, koju čini zgrada MM Prvi maj i dvor., na k. č. br. 2933, površine 793 m², upisana u zk. ul. br. 4585 k. o. Vukovar, u vlasništvu trgovačkog društva Vupik d.d. Vukovar, ukupne vrijednosti 4.781.993,20 kn.

II.

Ugovorom o zamjeni nekretnina uredit će se odnosi između Grada Vukovara i trgovačkog društva Vupik d.d. Vukovar.

III.

Za provođenje ove Odluke zadužuje se Upravni odjel za uređenje grada, upravljanje gradskom imovinom, komunalno gospodarstvo i zaštitu okoliša.

IV.

Za potpisivanje Ugovora o zamjeni nekretnina iz točke I. ove Odluke ovlašćuje se gradonačelnik Grada Vukovara.

V.

Ova će se Odluka objaviti u "Službenom vjesniku" Grada Vukovara.

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VUKOVAR
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 944-01/11-01/01
URBROJ: 2196/01-01-11-13
Vukovar, _____ 2011.

Predsjednik Gradskog vijeća
Tomislav Džanak

Na temelju članka 48. stavak 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 129/05., 109/07., 125/08. i 36/09.) i članka 32. stavak 1. točke 7. Statuta Grad Vukovara ("Službeni vjesnik" Grada Vukovara br. 4/09.), gradonačelnik Grada Vukovara dana 19. rujna 2011. god. donosi slijedeći

ZAKLJUČAK

I.

Utvrđuje se prijedlog Odluke o zamjeni nekretnina između Grada Vukovara i trgovačkog društva Vupik d.d. Vukovar na način da se zamijeni nekretnina koju čini k. č. br. 1760, 3 zgrade i dvor. u ul. I. L. Ribara površine 1631 m², upisane u zk. ul. br. 9244 k. o. Vukovar, u vlasništvu Grada Vukovara, vrijednosti 4.583.359 kn, za posebne dijelove nekretnine koju čini k. č. br. 1846/1, kuća br. 13 i dvorište u ul. Dr. Franje Tuđmana površine 851 m², i nekretninu koju čini k. č. br. 2933, zgrada MM Prvi maj i dvor površine 793 m², upisana u zk. ul. br. 4585 k. o. Vukovar, u vlasništvu društva Vupik d.d. Vukovar, ukupne vrijednosti 4.781.993,20 kn.

II.

Prijedlog Odluke iz točke I. ovoga Zaključka upućuje se Gradskom vijeću Grada Vukovara na razmatranje i donošenje.

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VUKOVAR
GRADONAČELNIK

KLASA: 944-01/11-01/01
URBROJ: 2196/01-02-11-12
Vukovar, 19. rujna 2011.

Gradonačelnik
Željko Sabo, teolog





REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD VUKOVAR

*Upravni odjel za uređenje grada,
upravljanje gradskom imovinom,
komunalno gospodarstvo i zaštitu okoliša*

KLASA: 944-01/11-01/01
URBROJ: 2196/01-2-11-11
Vukovar, 16. rujna 2011.

Gradonačelnik
-ovdje-

PREDMET: Zamjena nekretnina između Grada Vukovara i Vupika d.d. Vukovar

Poštovani,

temeljem zajedničke inicijative ovlaštenih tijela Grada Vukovara i trgovačkog društva Vupik d.d. Vukovar za zamjenu nekretnina između Grada Vukovara i društva Vupik d.d. Vukovar, na način da se zamijeni nekretnina koju čini k. č. br. 1760, 3 zgrade i dvor. u ul. I. L. Ribara površine 1631 m², upisane u zk. ul. br. 9244 k. o. Vukovar, u vlasništvu Grada Vukovara za posebne dijelove nekretnine koju čini k. č. br. 1846/1, kuća br. 13 i dvorište u ul. Dr. Franje Tuđmana površine 851 m², i nekretninu koju čini k. č. br. 2933, zgrada MM Prvi maj i dvor površine 793 m², upisana u zk. ul. br. 4585 k. o. Vukovar, u vlasništvu društva Vupik d.d. Vukovar, ovaj upravni odjel pristupio je analizi procjene vrijednosti navedenih nekretnina.

Nekretnina na k. č. br. 1760, 3 zgrade i dvor. u ul. I. L. Ribara površine 1631 m², upisana u zk. ul. br. 9244 k. o. Vukovar, u naravi je zgrada u postupku obnove- vlastelinska kurija "Perceptoratum", u Vukovaru, Županijska ulica broj 1. Kurija je ugaona građevina, prizemnica, s tlocrtom u obliku slova L. Nastala je u nizu od prvotno šest Eltzovih vlastelinskih zgrada. Izgrađena je oko 1780. godine za potrebe financijske uprave. Tijekom Domovinskog rata, zbog višekratnih pogodaka u potpunosti je ostala bez krova. Teško su oštećeni obodni zidovi i žbuka, svodovi iznad prizemlja, kao i sva stolarija. Unutrašnjost je potpuno uništena. Prema popisu i procjeni ratne štete kategorija oštećenja je 5. Zgrada se obnavlja u sklopu projekta "Istraživanje, obnova i revitalizacija kulturne baštine Ilok-Vukovar-Vučedol", a investitor obnove je Hrvatski restauratorski zavod, Zagreb.

Prema procjeni vrijednosti nekretnine iz ožujka 2011. godine, izvršene od strane stalnog sudskog vještaka građevinsko-urbanističke struke Viktorije Belec, inž. građ. iz Vukovara, tržišna vrijednost nekretnine nakon obnove iznositi će 4.583.359,14 kn.

Nekretnina na k. č. br. 1846/1, kuća br. 13 i dvorište u ul. Dr. Franje Tuđmana površine 851 m², u naravi je zgrada u Vukovaru, ulica dr. Franje Tuđmana broj 13, kuća "Zlatna dolina". Pozicionirana je kao uglovnica, izgrađena u 18. stoljeću na sjeverozapadnom dijelu baroknog trga u samom središtu povijesne jezgre. U Domovinskom ratu 1991. građevina je izravno pogođena u

krovište, pri čemu je došlo do potpunog uništenja pokrova, krovne konstrukcije i stropa nad katom. Zgrada je obnovljena u sklopu projekta "Istraživanje, obnova i revitalizacija kulturne baštine Ilok-Vukovar-Vučedol".

Zgrada je etažirana i sastoji se od 9 posebnih dijelova od kojih su 2 posebna dijela u vlasništvu Grada Vukovara, a u vlasništvu društva Vupik d.d. Vukovar je 7 posebnih dijelova i to:

- 3. etaža udio 533/10000, poslovni prostor u prizemlju- lokal 2 u ukupnoj površini 63,32 m², upisana u poduložak 3;
- 4. etaža udio 174/10000, poslovni prostor u prizemlju- lokal 3 u ukupnoj površini 20,70 m², upisana u poduložak 4;
- 5. etaža udio 263/10000, poslovni prostor u prizemlju- lokal 4 u ukupnoj površini 31,24 m², upisana u poduložak 5;
- 6. etaža udio 260/10000, poslovni prostor u prizemlju- lokal 5 u ukupnoj površini 30,98 m², upisana u poduložak 6;
- 7. etaža udio 161/10000, poslovni prostor u prizemlju- lokal 6 u ukupnoj površini 19,10 m², upisana u poduložak 7;
- 8. etaža udio 2115/1000, poslovni prostor u prizemlju- lokal 7 u ukupnoj površini 123,92 m², upisana u poduložak 8 i
- 9. etaža udio 3244/10000, poslovni prostor na I. katu i neuređenom tavanu u ukupnoj površini 385,64 m², upisana u poduložak 9.

Prema procjeni vrijednosti nekretnine iz kolovoza 2011. godine, izvršene od strane stalnog sudskog vještaka građevinsko-urbanističke struke Viktorije Belec, inž. građ. iz Vukovara, tržišna vrijednost posebnih dijelova nekretnine u vlasništvu društva Vupik d.d. Vukovar iznosi 4.291.646,26 kn.

Nekretnina na k. č. br. 2933, zgrada MM Prvi maj i dvor površine 793 m², upisana u zk. ul. br. 4585 k. o. Vukovar, u naravi je devastirana poslovna zgrada u Vukovaru, Bogdanovačka ulica broj 65.

Prema procjeni vrijednosti nekretnine iz srpnja 2011. godine, izvršene od strane stalnog sudskog vještaka građevinsko-urbanističke struke Viktorije Belec, inž. građ. iz Vukovara, tržišna vrijednost nekretnine iznosi 490.346,94 kn.

Ukupna vrijednost nekretnina u vlasništvu društva Vupik d.d. Vukovar iznosi 4.781.993,20 kn, tj. 198.634,06 kn više od vrijednosti nekretnine u vlasništvu Grada Vukovara.

Slijedom navedenog dostavljamo Vam ovo izvješće radi daljeg postupanja.

S poštovanjem,

Po ovlaštenju
Đorđe Njegić, dipl.ing.arh.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE

KLASA: 940-06/11-01/0309
URBROJ: 532-10-01/2-11-02
Zagreb, 7. srpnja 2011.

2

GRAD VUKOVAR

PRIMLJENO: 15.7.2011. 8256

GRAD VUKOVAR
GRADONAČELNIK

Dr. Franje Tuđmana 1
32000 Vukovar

Predmet: Zamjena nekretnina između Grada Vukovara i VUPIK-a d.d. Vukovar
- mišljenje, dostavlja se;

Veza: KLASA: 944-01/11-01/01, URBROJ: 2196/01-02-11-9 od 29. lipnja 2011.

Vašim dopisom od 29. lipnja 2011. godine zatražili ste suglasnost Ministarstva kulture za zamjenu nekretnine na k.č.br. 1760 k.o. Vukovar u vlasništvu Grada Vukovara za nekretninu na k.č.br. 1761/1 k.o. Vukovar u vlasništvu VUPIK-a d.d. Vukovar. S tim u vezi priopćujemo vam slijedeće.

Člankom 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine" broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10 i 61/11) propisano je kako vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro dužan je najprije istodobno ponuditi ga Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi navodeći cijenu i druge uvjete prodaje (pravo prvokupa). Člankom 40. istog Zakona propisano je da je vlasnik, u slučaju prodaje kulturnog dobra u čiju su zaštitu, očuvanje i obnovu uložena sredstva iz državnog proračuna, dužan prije prodaje vratiti iznos uložених sredstava uplatom u korist državnog proračuna.

Iz naprijed navedenih zakonskih odredbi jasno je vidljivo kako je prodaja određena kao jedini pravni posao kod kojeg vlasnik kulturnog dobra ima obvezu povrata uložених sredstava i dostave ponude za očitovanje o pravu prvokupa.

Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara nije predvidio neki drugi pravni oblik otuđenja kulturnog dobra (darovanje, zamjena i sl.) kod kojeg bi postojala obveza povrata uložених sredstava i ostvarivanja prava prvokupa kod namjere otuđenja kulturnog dobra, što znači, da Grad Vukovar može zamjenom ili drugim pravnim poslom koji nije kupoprodaja, a bez suglasnosti Ministarstva kulture, zamijeniti nekretninu u svom vlasništvu za drugu ponuđenu nekretninu bez obveze da Republici Hrvatskoj i Vukovarskoj - srijemskoj županiji ponudi nekretninu na prodaju po pravu prvokupa.

Napominjemo, da svaki vlasnik kulturnog dobra, mora postupati s kulturnim dobrom sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a naročito odredbama članka 20. do 23. kao i izvršavati i druge obveze propisane ovim Zakonom i drugim propisima.

S poštovanjem,



GRAD VUKOVAR

PRIMLJENO 28.03.2011 fu/3883

NALAZ VJEŠTAČENJA

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

TD broj/datum I/ ožujka,2011.godine

Predmet vještačenja procjena vrijednosti „buduće“
sanirane nekretnine
Vlastelinska kurija I
“ PERCEPTORATUM”
u Županijskoj ulici br.1,Vukovar,
na k.č.1760 k.o.Vukovar

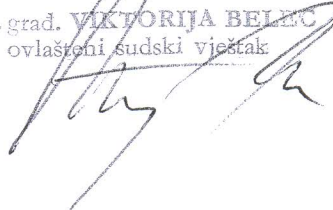
Mjesto Vukovar ,
Županijska ulica br.1

Naručitelj Republika Hrvatska
Vukovarsko-srijemska županija
Grad Vukovar
Vukovar,Ul.Dr.Franje Tuđmana br.1
MB:0423203
Zastupan po gradonačelniku
Željko Sabo,teolog
Klasa:944-01/11-01/01
Ur.broj:2196/01-02-11-3
od 24.siječnja 2011.godine

Sudski vještak

Viktorija Belec, inž.grad.

ing. grad. VIKTORIJA BELEC
ovlašteni sudski vještak



Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija**REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VUKOVARU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR**Stanje na dan: **11.10.2011.**Katastarska općina: **VUKOVAR**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-2827/2011
Aktivne plombe:Broj uloška: **9244****ZK uložak je verificiran****A**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	352	ORANICA	160			
2.	393/1	ORANICA U UL. 08.XII 1944	235			
3.	393/16	ORANICA BUDŽAK- KUD. TROKUT	350			
4.	393/22	ŠKOLA I DVOR	3760			
5.	393/32	ORANICA BUDŽAK KUD. TROKUT	242			
6.	393/33	ORANICA BUDŽAK - KUD. TROKUT	230			
7.	393/38	ORANICA SRIJEMSKA ULICA	16			
8.	393/39	ORANICA SRIJEMSKA ULICA	16			
9.	393/40	ORANICA SRIJEMSKA ULICA	16			
10.	393/45	ORANICA BUDŽAK - KUD. TROKUT	104			
11.	393/47	ORANICA SRIJEMSKA ULICA	16			
12.	393/55	ORANICA SRIJEMSKA ULICA	16			
13.	393/61	ORANICA SRIJEMSKA ULICA	163			
14.	393/63	DVORIŠTE U UL. 08.XII 1944	72			
15.	394/39	DIO KUĆE I DVOR ŽELJEZNIČKA ULICA	242			
16.	520/2	DVORIŠTE 8.XII.1944.	177			
17.	522/2	NEPLODNO UL. 8.XII.1944.	51			
18.	525	ORANICA UL. 08.XII 1944	898			
19.	526	KUĆA BR. 61. I DVOR.	372			
20.	527	DVORIŠTE I ORANICA UL. 08. XII 1944	363			
21.	552	PAŠNJAK ŠVAPSKI VINOGRADI	6748			
22.	567	KUĆA BR. 147 U UL. KUDELJARSKOJ I DVOR	278			
23.	568	ORANICA U UL. KUDELJARSKOJ	279			
24.	569	BARA U UL. KUDELJARSKOJ	292			
25.	591/4	ORANICA U UL. 08.XII. 1944	1040			

127. 1760	3 ZGRAD E I DVOR. U UL. I. L. RIBARA	1631	
138. 1777	KUĆA BR. 1 I ŠKOLA U ŠKOLSKOJ UL.	1294	
139. 1778	KUĆA BR.5, ZGRADA I DVOR. UL. ŽUPANIJSKA	1109	
	KUĆA BR.5 UL. ŽUPANIJSKA	300	
	ZGRADA UL. ŽUPANIJSKA	160	
	DVOR UL. ŽUPANIJSKA	649	
140. 1782	KUĆA BR. 34, ZGRADA I DVOR	649	
141. 1790	CRKVA I DVOR. U UL. M. PIJADE	193	
142. 1795	DVORIŠTE U UL. M. PIJADE	121	
143. 1797	DVORIŠTE U UL. M. PIJADE	66	
144. 1801/1	DVORIŠTE U UL. I. L. RIBARA	150	Pripis iz uložka 10464
145. 1802/1	DVORIŠTE UL. J. J. STROSSMAYERA	717	
146. 1803/1	ORANICA U UL. M. PIJADE	256	
147. 1817/1	PARK TRG REPUBLIKE	680	
148. 1818	TRG REPUBLIKE NEPLODNO - PARK	221	
149. 1831	TRG REPUBLIKE NEPLODNO PARKIRALIŠTE	309	
150. 1836/1	ULICA V. NAZORA	248	
151. 1836/2	TRG REPUBLIKE HRVATSKE	6586	
152. 1836/3	OBALA TRG REPUBLIKE HRVATSKE	757	
153. 1836/4	OBALA TRG REPUBLIKE HRVATSKE	907	
154. 1839/1	TRG REPUBLIKE HRVATSKE	2966	
155. 1840/2	DVORIŠTE TRG REPUBLIKE	168	
156. 1847	DVORIŠTE U UL. V. NAZORA	228	
157. 1850/1	DVORIŠTE TRG REPUBLIKE HRVATSKE	6	
158. 1850/2	TRG TRG REPUBLIKE HRVATSKE	2934	
159. 1854	ORANICA LENJINOVO ŠETALIŠTE	2696	
160. 1856/3	ZGRADA I DVOR.	142	
161. 1875	KUĆA BR. 17 U RIBARSKOJ UL. I DVOR	161	
162. 1876/1	ORANICA LENJINOVO ŠETALIŠTE	187	
163. 1877	KUĆA BR. 19 U UL. J. ŠTROSMAJERA I DVOR.	310	
164. 1878	KUĆA BR. 21 U ŠTROSMAJEROVOJ UL. I DVOR	307	
165. 1892	PAŠNJAK J. ŠTROSMAJERA	105	
166. 1910	KOSINA I ODRON U UL. LJ. GAJA	684	
167. 1911/2	ORANICA GAJEVA ULICA	387	
168. 1926	KUĆA BR. 6, DVOR UL. V. NAZORA	350	
169. 1945	KUĆA BR. 37 I DVOR U UL. M. TITA	217	
170. 1962	KUĆA BR. 3 I DVOR. U UL. LJ. GAJA	498	
171. 1964	KUĆA BR. 35, ZGRADA I DVOR	534	
172. 1965	ZGRADA I PARK	2147	
173. 1966	PAŠNJAK KOD GAJEVE ULICE	1657	
174. 1970	KUĆA BR. 50 U ŠTROSMAJEROVOJ ULICI I DVOR.	230	
175. 1973/1	KUĆA BR. 56 I DVORIŠTE UL. ŠTROSMAJEROVA	349	

6.1. Primljeno: 18. rujna 2003. godine Broj: Z-3795/03

Zabilježuje se preventivno zaštićeno dobro do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra na kč.br. 1782, 1790, 1760, 1778, temeljem rješenja Ministarstva kulture, uprave za zaštitu kulturne baštine od 18. srpnja 2003. godine i kopije katastarskog plana od 27. srpnja 2001. godine.

7.1. Primljeno: 30. svibnja 2005. Broj: Z-2230/05

Temeljem čl. 141 Zakona o gradnji NNRH 175/03 zabilježuje se da je upis dječjeg vrtića i pomoćnog objekta na kč.br. 1152/2 izvršen bez priložene građevinske i uporabne dozvole.

9.1. Primljeno: 02. travnja 2004. godine Broj: Z-1516/04

Temeljem čl. 8. st. 2 Zakona o lukama unutarnjih voda NNRH br. 142/98 i Uredbe o određivanju lučkog područja luke Vukovar NNRH br. 100/01 od 08. studenog 2001. godine, zabilježuje se da kč.br. 1814/2, 1836/2, 1836/3, 1839/1, 1836/4 imaju svojstvo lučkog područja.

27.1. Zaprimljeno 12.01.2010. broj Z-60/10

Temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Vukovaru od 18. prosinca 2009. godine zabilježuje se stavljanje pod preventivnu zaštitu kč.br. 1836/2 do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra sukladno čl. 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže do 18.12.2012. godine.

39.1. Primljeno: 06. lipnja 2006. godine Broj: Z- 2204/06

Temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 23. rujna 2004. godine, zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na kč.br. 1174, 1243/2, 1616/1, 1729/1, 1760, 1777, 1782, 1926, 1965, 1977, 1996, 3876, 3877, 3878.

44.1. Primljeno: 13. svibnja 2002. Broj: Z-1922/02 -----> Z-2819/10

Temeljem čl. 8. st. 2 Zakona o lukama unutarnjih voda NN RH 100/01 od 08. studenog 2001 zabilježuje se da kč.br. 1046/1, 520/2, 522/2 imaju svojstvo lučkog područja

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1. GRAD VUKOVAR VUKOVAR, ULICA DR. FRANJE TUĐMANA 1 OIB: 84060189362		

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	<p>Primljeno: 01. srpnja 1999. Broj: Z-2124/99</p> <p>Prilikom pripisa parcela prenosi se iz zk. ul. 1444 iste k.o. slijedeći teret:</p> <p>Primljeno: 26. prosinca 1963. Broj: Z-2931</p> <p>Iz zk.ul.br. 170 k.o. Vukovar Novi prenosi se:</p> <p>Temeljem kupoprodajnog ugovora od 28. 11. 1927. godine uknjižuje se pravo služnosti uporabe arteškog bunara koji se nalazi na kč.br. 1800 u korist svakidašnjeg vlasnika kč.br. 1799</p>		
2.1.	<p>Primljeno: 22. prosinca 1999. godine Broj: Z-3960/99</p> <p>Temeljem ugovora o osnivanju prava građenja od 27. kolovoza 1999. godine, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 1747/2 u A koje se upisuje u zk.ul.br. 9278 ove k.o.</p>		
3.1.	<p>Primljeno: 03. kolovoza 2000. godine Broj: Z-3185/00</p> <p>Temeljem ugovora od 04. svibnja 2000. godine, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 2602/14 u A koje se upisuje u zk.ul.br. 9327 iste k.o.</p>		

**PROCIJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
VLASTELINSKA KURIJA I - " PARCEPTORATUM "
NAKON SANACIJE I REKONSTRUKCIJE**

Etalonska vrijednost građevine = $J_c = 5.810,05$ kn

Građevinska cijena..... $G_s = J_c \times NKP \times (1-U) \times 0,97 \times 0,80$

A) građevina – Vlastelinska kurija I

Korisna površina građevine - Po+P+ tavan iznosi 647,68 m²
(površina uzeta iz glavnog projekta)

ukupno NKP = 647,68 m²

Etalonska vrijednost = $J_c = 5.810,05$ kn

$G_s = 647,68 \text{ m}^2 \times 5.810,05 \text{ kn/m}^2 \times 0,97 \times 0,80$

$G_s = 2.603.491,47$ kn

B) građevinsko zemljište - I građevinska zona

Vrijednost građevinskog zemljišta = $J_c = 1.332,00$ kn
(u cijenu su uračunata sva komunalna davanja sa priključcima)

k.č. 1760 k.o.Vukovar 1631 m²

$1631 \text{ m}^2 \times 1.332,00 \text{ kn/m}^2 = 2.172.492,00$ kn

REKAPITULACIJA:

A) građevina – Vlastelinska kurija I.....2.920.129,84 kn

B) građevinsko zemljište - I građevinska zona.....2.172.492,00 kn

UKUPNO..... 5.092.621,27 kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Tržišna vrijednost nekretnine je umanjenje građevinske vrijednosti nekretnine radi: starosti, trošnosti, ugrađenih materijala i opreme, starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija kao i lokacije, a sve u odnosu na novi objekt.

Predmetna građevina – Vlastelinska kurija I, je buduća sanirana i rekonstruirana građevina sa ugrađenim novim materijalima, obnovljenom nosivom konstrukcijom ali zbog specifičnosti područja (područje od posebne državne skrbi), i nakon više godina nakon rata 1991. god., još uvijek, teško je procijeniti tržišnu cijenu koja je jako varijabilna i izaziva totalan poremećaj u odnosu na ostali teritorij Republike Hrvatske.

$$T_v = G_s \times (R_p/p + Z + G_s + F_u + P_o_v + P_o_s)$$

$$T_v = G_s \times K_p$$

$$T_v = 5.092.621,27 \text{ kn} \times 0,90$$

$$T_v = 4.583.359,14 \text{ kn}$$

Pri procjeni nekretnine, za preračunavanje vrijednosti na dan procjene primjenjen je tečaj NBH koji je iznosio 1 EUR = 7,40 kn.

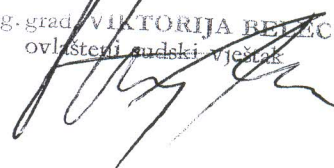
U Vukovaru, 25. ožujka 2011. god.

IZRADILA

Viktorija Belec, inž. građ.

Stalni sudski vještak

inž. građ. VIKTORIJA BELEC
ovlaštena sudski vještak



NALAZ VJEŠTAČENJA

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE I GRAĐEVINSKOG ZAMLJIŠTA

TD broj/datum XXXI/ kolovoza,2011.godine

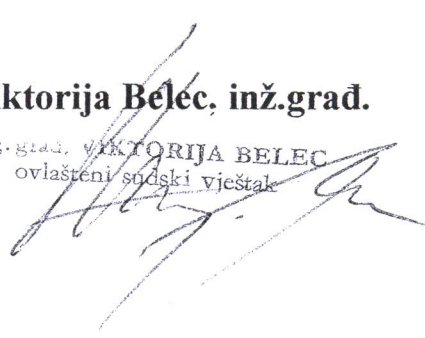
Predmet vještačenja procjena vrijednosti poslovne
građevine „Zlatna dolina“ i
građevinskog zemljišta na
na k.č.1846/1 k.o. Vukovar

Mjesto Vukovar,
ulica Dr.franje Tuđmana br.13
(stari naziv ulice – M.Tita)

Naručitelj VUPIK “ D.D.VUKOVAR
Vukovar, Ul.Sajmište br. 113/c
MBS: 030041432, OIB:06849543412
Dir. Društva-Krešimir Kuterovac
Predsjednik Nadzornog odbora :
Ivica Todorić
Ugovor o djelu,03.kolovoza 2011.god
Narudžbenica br.2011/003744-001
Od 03.kolovoza 2011.god.

Sudski vještak Viktorija Belec, inž.grad.

ing. grad. VIKTORIJA BELEC
ovlaštenu sudski vještak



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar Vukovar
VUKOVAR

KATAST. OPĆINA VUKOVAR
BR. LISTA KAT. PLANA 97
Katastarska čestica broj: 1846/1

Broj: Ur.b.: 541-17-01/ -01-1
Klasa: 935-06/2001-01/

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
MJERILO 1: 1000

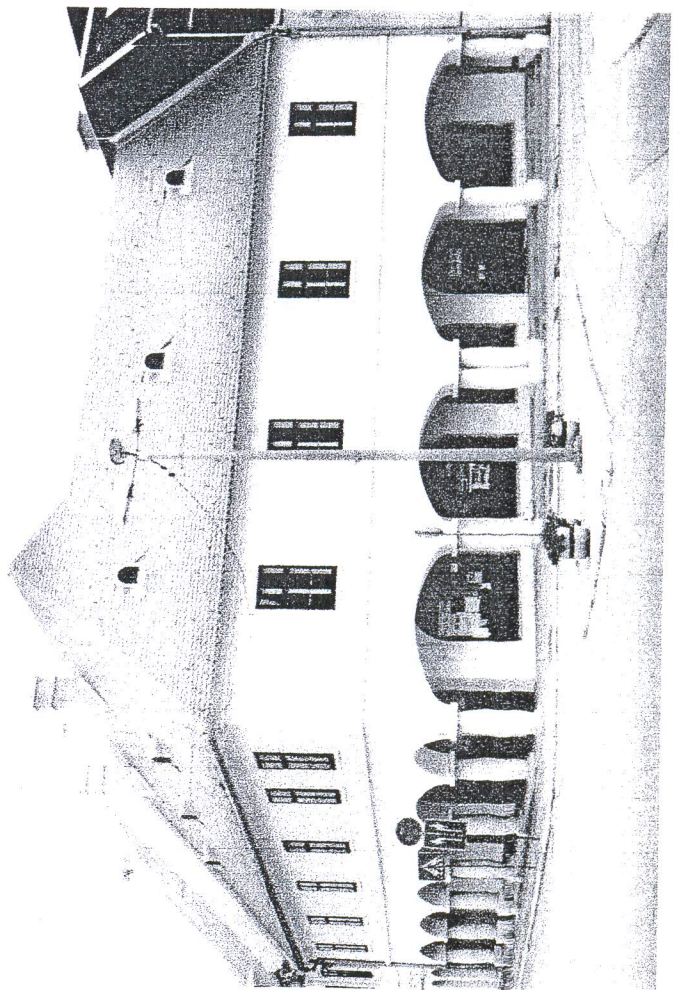
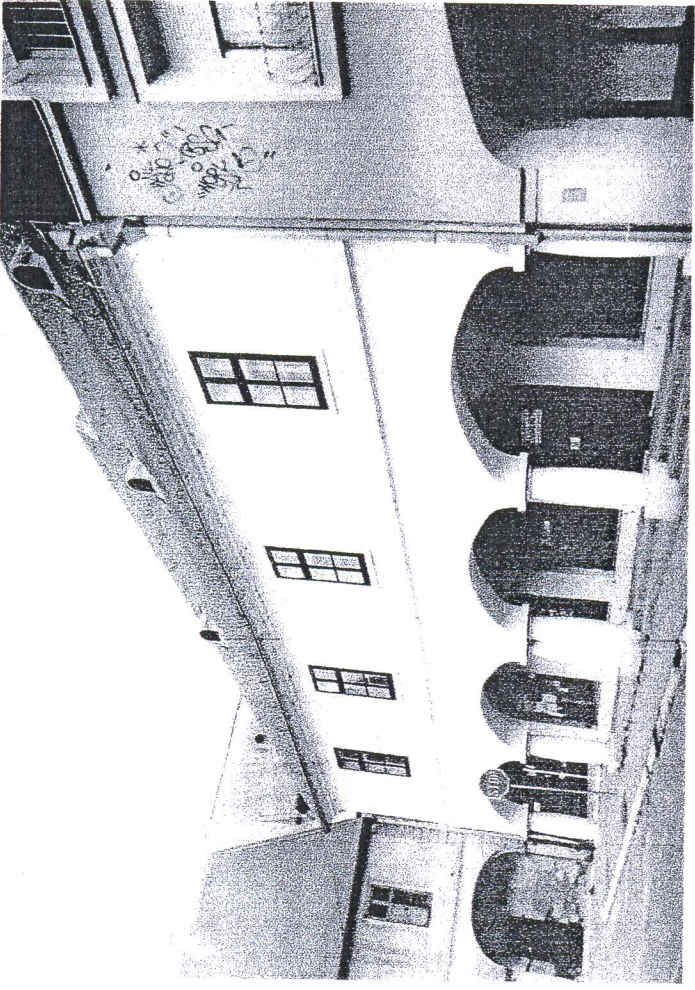
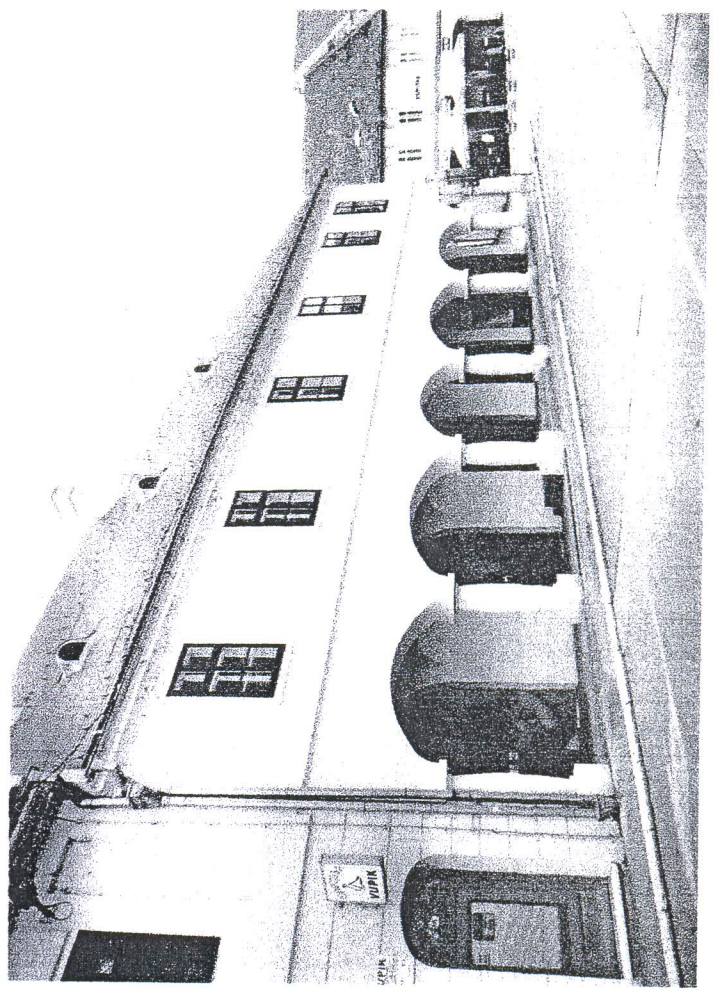
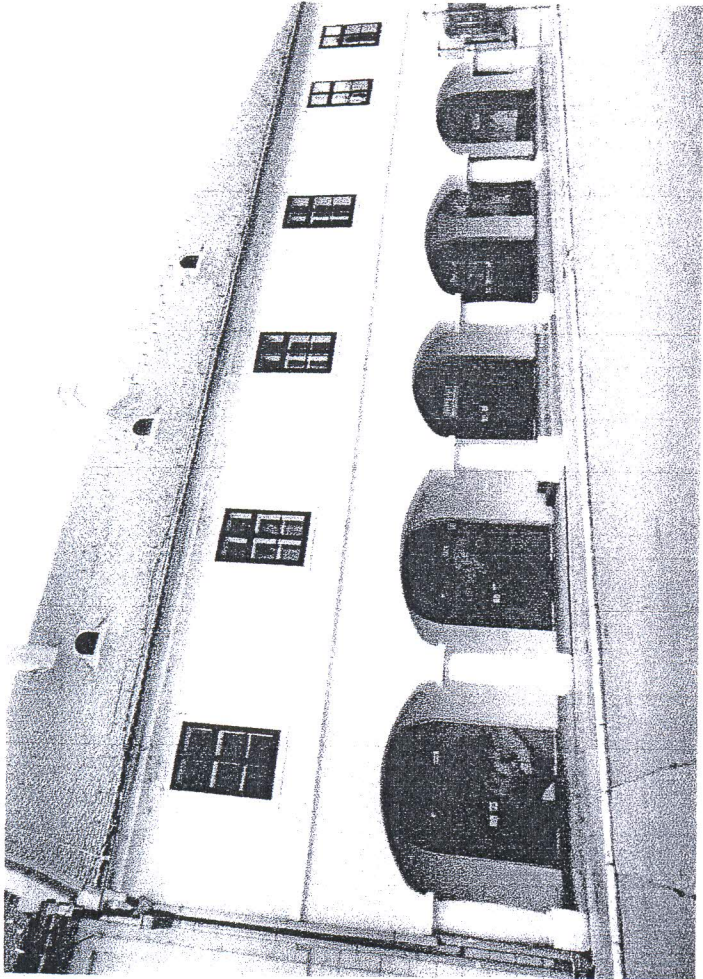


U Vukovaru,

Pročelnik:
Ivica Ivšić, dipl. ing.

IZRADIO.

Izrađeno iz digitaliziranog katastarskog plana





REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
VUKOVARSKO SRIJEMSKOJ ŽUPANIJI
VUKOVAR

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša,
graditeljstvo i imovinsko pravne poslove
Odsjek za graditeljstvo i zaštitu okoliša

KLASA: 361-03/03-01/16

Ur.broj: 2196-03-01-03-1

U Vukovaru, 27. studenog 2003.godine

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko - pravne poslove Ureda državne uprave Vukovarsko-srijemske županije – Odsjek za graditeljstvo i zaštitu okoliša, povodom zahtjeva GRADA VUKOVAR i VUPIK-a d.d.Vukovar putem opunomoćenika Ureda ovlaštenog inženjera geodezije Krunoslav Živković dipl.ing.geod. iz Vinkovaca, temeljem članka 74, stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96 i 137/99), za izdavanje potvrde da po diobnom planu označeni dio čini samostalnu cjelinu, donosi

P O T V R D U

Potvrđuje se da u PLANU POSEBNIH DIJELOVA POSLOVNE ZGRADE, označeni posebni dijelovi zgrade poslovne građevine (minimarket ZLATNA DOLINA) u Vukovaru, ul. Dr. Franje Tuđmana br. 13, na k.č.br. 1846/1, k.o. Vukovar, predstavljaju samostalne uporabne cjeline:

1. poslovni prostor u prizemlju – lokal 1 – ukupne povešine 88,61m².
2. poslovni prostor u podrumu, I katu i neuređenom tavanu – ukupne površine 297,50m²
3. poslovni prostor u prizemlju – lokal 2 – ukupne povešine 63,32m²
4. poslovni prostor u prizemlju – lokal 3 – ukupne povešine 20,70m²
5. poslovni prostor u prizemlju – lokal 4 – ukupne povešine 31,240m²
6. poslovni prostor u prizemlju – lokal 5 – ukupne povešine 30,98m²
7. poslovni prostor u prizemlju – lokal 6 – ukupne povešine 19,10m².
8. poslovni prostor u prizemlju – lokal 7 – povešine 123,92, s pripadajućim podrumom površine 127,42m² – ukupne površine 251,34m²
9. poslovni prostor na I katu i neuređenom tavanu - ukupne povešine 385,64m²

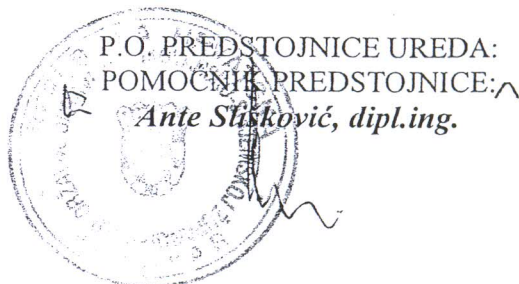
PLAN POSEBNIH DIJELOVA POSLOVNE ZGRADE, od prosinca 2001.godine, izrađen od Krunoslava Živković dipl.ing.geod. iz Vinkovaca, sastavni je dio ove potvrde.

Potvrda se izdaje u svrhu uspostave vlasništva posebnog dijela zgrade.

Upravna pristojba naplaćena je u prema Tbr. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br.8/96)u iznosu od 50,00 kn.

DOSTAVITI:

1. *Grad Vukovar*
2. *VUPIK d.d.*
3. *Ured ovlaštenog inženjera
geodezije Krunoslav Živković
Vinkovci, Grgura Ninskog 13*
4. *Pismohran*



REKAPITULACIJA POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE I ISKAZ
IDEALNIH DIJELOVA

A	GRAD VUKOVAR	LOKAL 1 – PRIZEMLJE	88,61 m ²	7,50 %
B	GRAD VUKOVAR	POSLOVNI PROSTOR - PODRUM - I KAT - TAVAN	65,54 m ² 168,38 m ² 63,58 m ²	
	UKUPNO	POSLOVNI PROSTOR	297,50 m ²	25,00 %
	UKUPNO	GRAD VUKOVAR		32,50 %
C	VUPIK – VUKOVAR	LOKAL 2 LOKAL 3 LOKAL 4 LOKAL 5 LOKAL 6 LOKAL 7	63,32 m ² 20,70 m ² 31,24 m ² 30,98 m ² 19,10 m ² 251,34 m ²	5,33 % 1,74 % 2,63 % 2,60 % 1,61 % 21,15 %
D	VUPIK - VUKOVAR	POSLOVNI PROSTOR I KAT TAVAN	282,55 m ² 103,09 m ²	23,77 % 8,67 %
	UKUPNO	POSLOVNI PROSTOR	385,64 m ²	32,44 %
	UKUPNO	VUPIK VUKOVAR		67,50 %
		SVEUKUPNO	1188,43 m ²	100,00 %

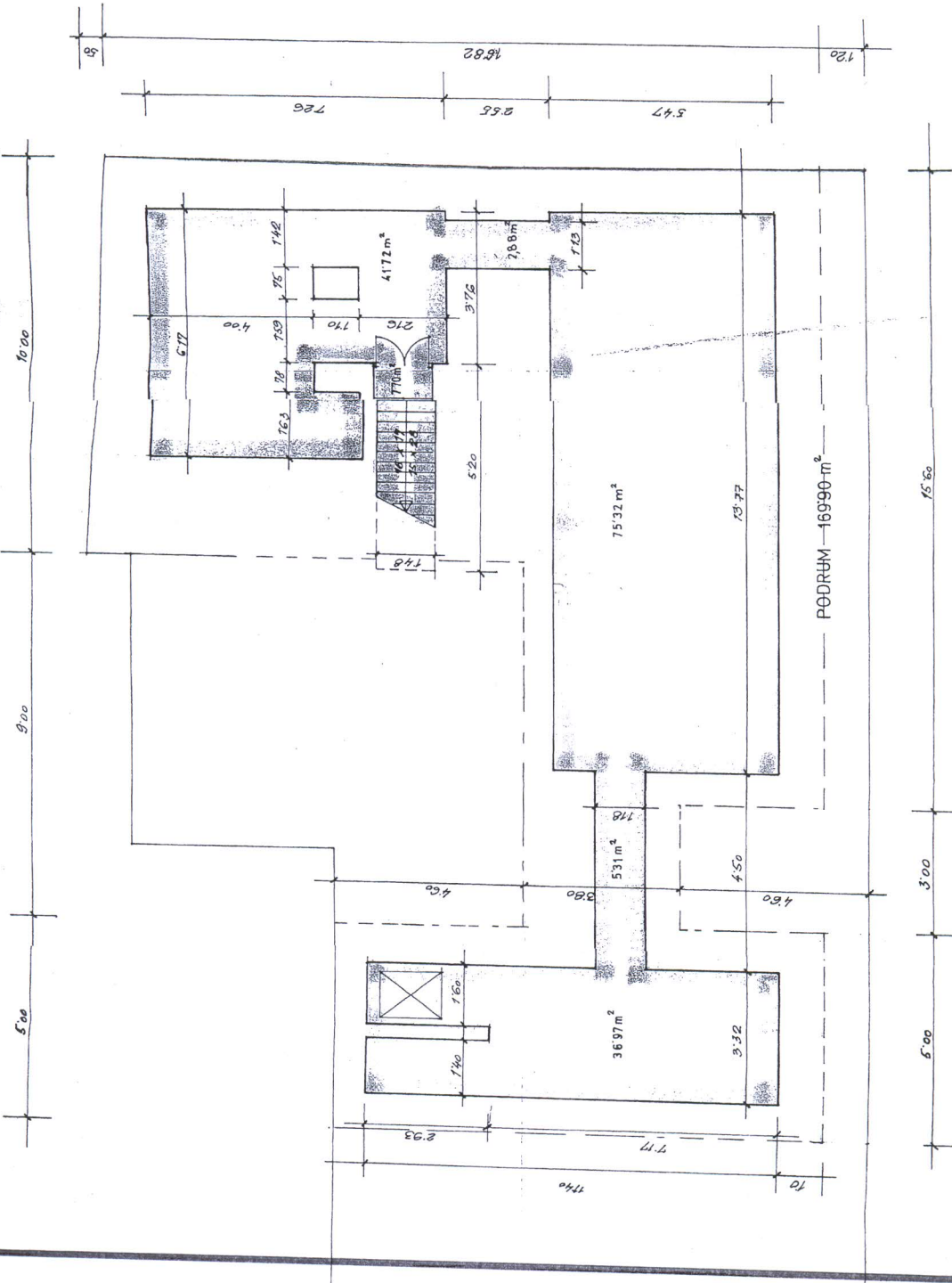
SVEUKUPNO KORISNA POVRŠINA : 1188,43 m²

BRUTTO POVRŠINA ZGRADE :

PODRUM : m² 406,33
PRIZEMLJE : m² 560,80
I KAT : m² 602,70
TAVAN : m² 593,60

SVEUKUPNO BRUTTO POVRŠINA : m² 2163,45

PODRUM



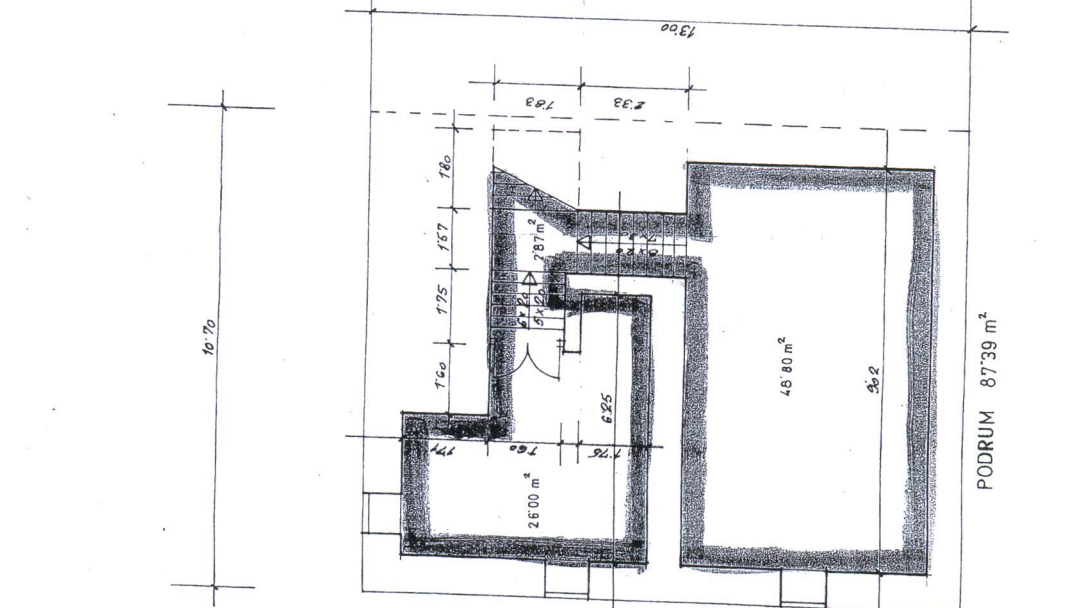
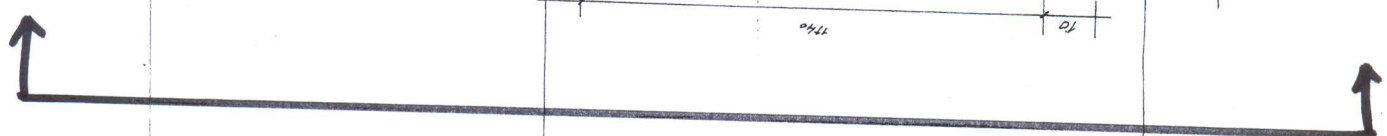
PODRUM - 16990 m²

15.50

3.00

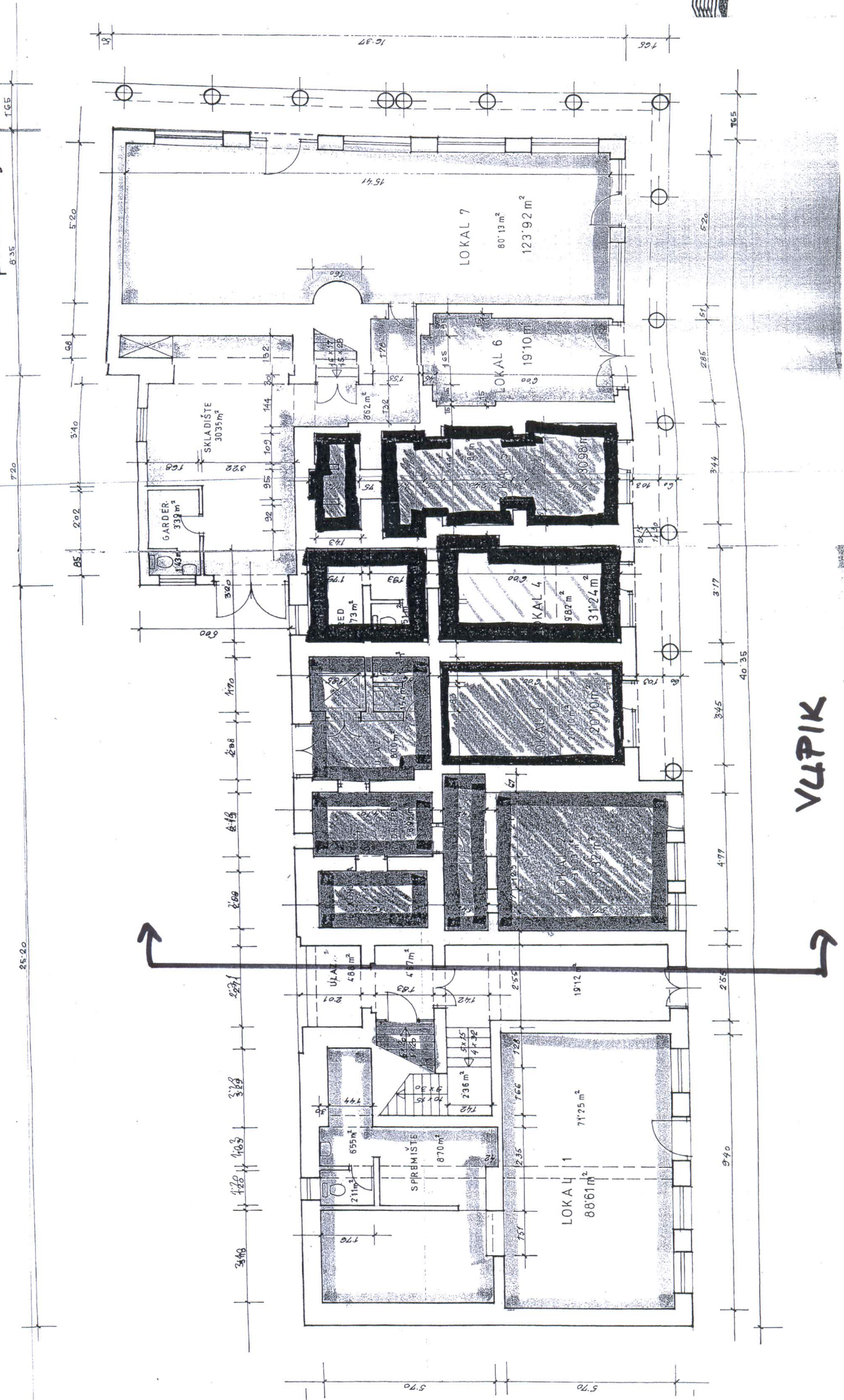
6.00

YUPIK



PODRUM 8739 m²

prizemlje 1:100



VLPIK

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VUKOVARU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR

Stanje na dan: **11.10.2011.**

Katastarska općina: **VUKOVAR**
 Broj zadnjeg dnevnika: **Z-2090/2011**
 Aktivne plombe:

Broj uložka: **4408****ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA****Poduložak 3****ZK uložak je verificiran****A**

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1846/1	KUĆA BR. 13 I DVORIŠTE U UL. DR. FRANJE TUĐMANA	851			

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	<p>Primljeno: 09. lipnja 2006. god. Broj: Z-2252/06.</p> <p>Temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 18. srpnja 2003. g. zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra zgrade stare općine u Vukovaru u ul. Dr. F. Tuđmana br. 13 na kč.br. 1846/1.</p>	

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
3. ETAŽA 533/10000		
1.	Poslovni prostor u prizemlju - lokal 2 u ukupnoj površini 63,32 m ² (u planu posebnih dijelova kuće označen ljubičastom bojom)	
1.	VUPIK D.D. VUKOVAR VUKOVAR, SAJMIŠTE 113/C 1/1	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VUKOVARU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR
Stanje na dan: **11.10.2011.**

Katastarska općina: **VUKOVAR**
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-689/2011**
Aktivne plombe:

Broj uložka: **4408**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Poduložak 4

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1846/1	KUĆA BR. 13 I DVORIŠTE U UL. DR. FRANJE TUĐMANA	851			

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Primljeno: 09. lipnja 2006. god. Broj: Z-2252/06. Temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 18. srpnja 2003. g. zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra zgrade stare općine u Vukovaru u ul. Dr. F. Tuđmana br. 13 na kč.br. 1846/1.	

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
4. ETAŽA 174/10000		
1.	Poslovni prostor u prizemlju - lokal 3 u ukupnoj površini 20,70 m2 (u planu posebnih dijelova kuće označen smeđom bojom)	
1.	VUPIK D.D. VUKOVAR VUKOVAR, SAJMIŠTE 113/C 1/1	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VUKOVARU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR
Stanje na dan: **11.10.2011.**

Katastarska općina: **VUKOVAR**
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-689/2011**
Aktivne plombe:

Broj uložka: **4408**
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Poduložak 5

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1846/1	KUĆA BR. 13 I DVORIŠTE U UL. DR. FRANJE TUĐMANA	851			

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Primitljeno: 09. lipnja 2006. god. Broj: Z-2252/06. Temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 18. srpnja 2003. g. zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra zgrade stare općine u Vukovaru u ul. Dr. F. Tuđmana br. 13 na kč.br. 1846/1.	

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
5. ETAŽA 263/10000		
1.	Poslovni prostor u prizemlju - lokal 4 u ukupnoj površini 31,24 m ² (u planu posebnih dijelova kuće označen tamnocrvenom bojom)	
1.	VUPIK D.D. VUKOVAR VUKOVAR, SAJMIŠTE 113/C 1/1	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VUKOVARU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR

Stanje na dan: **11.10.2011.**

Katastarska općina: **VUKOVAR**
 Broj zadnjeg dnevnika: **Z-689/2011**
 Aktivne plombe:

Broj uložka: **4408****ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA****Poduložak 6****ZK uložak je verificiran****A**

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1846/1	KUĆA BR. 13 I DVORIŠTE U UL. DR. FRANJE TUĐMANA	851			

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	<p>Primljeno: 09. lipnja 2006. god. Broj: Z-2252/06. Temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 18. srpnja 2003. g. zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra zgrade stare općine u Vukovaru u ul. Dr. F. Tuđmana br. 13 na kč.br. 1846/1.</p>	

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
6. ETAŽA 260/10000		
1.	Poslovni prostor u prizemlju - lokal 5 u ukupnoj površini 30,98 m ² (u planu posebnih dijelova kuće označen tamnoplavom bojom)	
1.	VUPIK D.D. VUKOVAR VUKOVAR, SAJMIŠTE 113/C 1/1	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VUKOVARU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR
Stanje na dan: **11.10.2011.**

Katastarska općina: **VUKOVAR**
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-689/2011**
Aktivne plombe:

Broj uložka: **4408**
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Poduložak 7

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1846/1	KUĆA BR. 13 I DVORIŠTE U UL. DR. FRANJE TUĐMANA	851			

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Primljeno: 09. lipnja 2006. god. Broj: Z-2252/06. Temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 18. srpnja 2003. g. zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra zgrade stare općine u Vukovaru u ul. Dr. F. Tuđmana br. 13 na kč.br. 1846/1.	

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
7. ETAŽA 161/10000		
1.	Poslovni prostor u prizemlju - lokal 6 u ukupnoj površini 19,10 m2 (u planu posebnih dijelova kuće označen tamnozelenom bojom)	
1.	VUPIK D.D. VUKOVAR VUKOVAR, SAJMIŠTE 113/C 1/1	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VUKOVARU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR
Stanje na dan: **11.10.2011.**

Katastarska općina: **VUKOVAR**
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-689/2011**
Aktivne plombe:

Broj uložka: **4408**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Poduložak 8

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1846/1	KUĆA BR. 13 I DVORIŠTE U UL. DR. FRANJE TUĐMANA	851			

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Primljeno: 09. lipnja 2006. god. Broj: Z-2252/06. Temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 18. srpnja 2003. g. zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra zgrade stare općine u Vukovaru u ul. Dr. F. Tuđmana br. 13 na kč.br. 1846/1.	

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
8. ETAŽA 2115/10000		
1.	Poslovni prostor u prizemlju - lokal 7 u ukupnoj površini 123,92 m ² (u planu posebnih dijelova kuće označen narančastom bojom)	
1.	VUPIK D.D. VUKOVAR VUKOVAR, SAJMIŠTE 113/C 1/1	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VUKOVARU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR
 Stanje na dan: **11.10.2011.**

Katastarska općina: **VUKOVAR**
 Broj zadnjeg dnevnika: **Z-689/2011**
 Aktivne plombe:

Broj uložka: **4408**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Poduložak 9

ZK uložak je verificiran

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1846/1	KUĆA BR. 13 I DVORIŠTE U UL. DR. FRANJE TUĐMANA	851			

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Primljeno: 09. lipnja 2006. god. Broj: Z-2252/06. Temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 18. srpnja 2003. g. zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra zgrade stare općine u Vukovaru u ul. Dr. F. Tuđmana br. 13 na kč.br. 1846/1.	

B
 Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
9. ETAŽA 3244/10000		
1.	Poslovni prostor na I. katu i neuređenom tavanu u ukupnoj površini 385,64 m ² (u planu posebnih dijelova kuće označen plavom bojom)	
1.	VUPIK D.D. VUKOVAR VUKOVAR, SAJMIŠTE 113/C 1/1	

C
 Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Iz gore narečenog, razvidno je da je udio dijelova u odnosu na ukupnu kvadraturu zgrade po vlasništvu slijedeći:

1) Grad Vukovar.....386,11 m²

2) VUPIK Vukovar.....802,32 m²

Sveukupno posebni dijelovi iznose1.188,43 m²

Sveukupno zajednički dijelovi iznose73,79 m²

UKUPNO.....1.262,22 m²

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE VRŠI SE NA DVA NAČINA I TO KAKO SLIJEDI

A

Neovisno o suvlasničkim dijelovima predmetne poslovne građevine a prema Planu posebnih dijelova poslovne zgrade, procjena se vrši za cijelu poslovnu građevinu.

Etalonska vrijednost građevine = $J_c = 6.808,00$ kn

Građevinska cijena..... $G_s = J_c \times NKP \times (1-U) \times 0,97 \times 0,80$

1. Poslovna građevina – “Zlatna dolina”

Korisna površina građevine - $P_o + P + P_k$

iznosi..... $1.188,43 \text{ m}^2 + 73,79 \text{ m}^2 = 1.262,22 \text{ m}^2$

(površina uzeta iz Plana posebnih dijelova poslovne zgrade + zajednički dijelovi zgrade)

ukupno NKP = 1.262,22 m²

Etalonska vrijednost = $J_c = 6.808,00$ kn

$G_s = 1.262,22 \text{ m}^2 \times 6.808,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,97 \times 0,90$

$G_s = 7.501.858,15$ kn

2. Građevinsko zemljište

građevinsko zemljište - I građevinska zona

Vrijednost građevinskog zemljišta = $J_c = 1.332,00$ kn

(u cijenu su uračunata sva komunalna davanja sa priključcima)

k.č. 1846/1 k.o.Vukovar 851 m²

$851 \text{ m}^2 \times 1.332,00 \text{ kn/m}^2 = 1.133.532,00 \text{ kn}$

REKAPITULACIJA:

A) poslovna građevina – “Zlatna dolina” 7.501.858,15 kn

B) građevinsko zemljište - I građevinska zona..... 1.133.532,00 kn

UKUPNO.....8.635.390,15 kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Tržišna vrijednost nekretnine je umanjenje građevinske vrijednosti nekretnine radi: starosti, trošnosti, ugrađenih materijala i opreme, starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija kao i lokacije, a sve u odnosu na novi objekt.

Predmetna poslovna građevina – „Zlatna dolina“ je sanirana i rekonstruirana građevina sa ugrađenim novim materijalima, obnovljenom nosivom konstrukcijom ali zbog specifičnosti područja (područje od posebne državne skrbi), i nakon više godina nakon rata 1991.god., još uvijek, teško je procijeniti tržišnu cijenu koja je jako varijabilna i izaziva totalan poremećaj u odnosu na ostali teritorij Republike Hrvatske.

Planom posebnih dijelova poslovne zgrade od strane ovlaštenog inženjera geodezije, Živković Krunoslava, dipl.inž.geod., poslovna građevina je podijeljena na poslovne prostore Grada Vukovar i “VUPIK” d.d, Vukovar

Poslovna građevina je djelomično uređena za uporabu –prizemlje - jedan poslovni prostor je u uporabi, tri poslovna prostora su zatvorena ali su bila u uporabi, kat i podrum su van uporabe. Gore narečeni čimbenici utječu na određivanje cijene istog.

$$T_v = G_s \times (R_p/p + Z + G_s + F_u + P_{ov} + P_{os})$$

$$T_v = G_s \times K_p$$

$$T_v = 8.635.390,15 \text{ kn} \times 0,90$$

$$T_v = 7.771.851,13 \text{ kn}$$

B

Procjena se vrši samo na suvlasničkim dijelovima predmetne poslovne građevine a prema "Planu posebnih dijelova poslovne zgrade" ali, procjena se "ne vrši" nad posebnim dijelovima građevine jer su oni zajednički, neodvojivi !

1. Grad Vukovar.....386,11 m²

ukupno NKP = 386,11 m²

$$G_s = 386,11 \text{ m}^2 \times 6.808,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,97 \times 0,90$$

$$G_s = 2.294.799,99 \text{ kn}$$

2. VUPIK d.d.Vukovar.....802,32 m²

ukupno NKP = 802,32 m²

$$G_s = 802,32 \text{ m}^2 \times 6.808,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,97 \times 0,90$$

G_s = 4.768.495,85 kn

Prema udijelu vlastitih dijelova u odnosu na ukupnu kvadraturu zgrade prema Planu posebnih dijelova poslovne zgrade, iznosi:

1. Grad Vukovar.....386,11 m² = 2.294.799,99 kn
2. VUPIK d.d. Vukovar.....802,32 m² = 4.768.495,85 kn

Sveukupno "posebni dijelovi" iznose .1.188,43 m² = 7.063.295,84 kn

Sveukupno "zajednički dijelovi" iznose73,79 m²
UKUPNO.....1.262,22 m²

Procjena se "ne vrši" nad posebnim dijelovima građevine jer su oni zajednički, neodvojivi !

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Tržišna vrijednost nekretnine je umanjeње građevinske vrijednosti nekretnine radi: starosti, trošnosti, ugrađenih materijala i opreme, starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija kao i lokacije, a sve u odnosu na novi objekt.

Predmetna poslovna građevina – „Zlatna dolina“ je sanirana i rekonstruirana građevina sa ugrađenim novim materijalima, obnovljenom nosivom konstrukcijom ali zbog specifičnosti područja (područje od posebne državne skrbi), i nakon više godina nakon rata 1991. god., još uvijek, teško je procijeniti tržišnu cijenu koja je jako varijabilna i izaziva totalan poremećaj u odnosu na ostali teritorij Republike Hrvatske.

Planom posebnih dijelova poslovne zgrade od strane ovlaštenog inženjera geodezije, Živković Krunoslava, dipl.inž.geod., poslovna građevina je podijeljena na poslovne prostore Grada Vukovar i "VUPIK" d.d, Vukovar

Poslovna građevina je djelomično uređena za uporabu –prizemlje - jedan poslovni prostor je u uporabi, tri poslovna prostora su

zatvorena ali su bila u uporabi, kat i podrum su trenutno van uporabe.

Gore narečeni čimbenici utječu na određivanje cijene istog.

1. Grad Vukovar.....386,11 m².... Gs = 2.294.799,99 kn

$$Tv = Gs \times Kp$$

$$Tv = 2.294.799,99 \text{ kn} \times 0,90$$

$$Tv = \mathbf{2.065.319,99 \text{ kn}}$$

2. VUPIK d.d. Vukovar.....802,32 m² ...Gs = 4.768.495,85 kn

$$Tv = Gs \times Kp$$

$$Tv = 4.768.495,85 \text{ kn} \times 0,90$$

$$Tv = \mathbf{4.291.646,26 \text{ kn}}$$

Procjena se ne vrši nad "posebnim dijelovima" građevine jer su oni zajednički, neodvojivi !

Pri procjeni nekretnine, za preračunavanje vrijednosti na dan procjene primjenjen je tečaj NBH koji je iznosio 1 EUR= 7,40 kn.

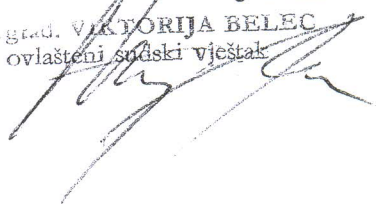
U Vukovaru, 08. kolovoza 2011. god.

IZRADILA

Viktorija Belec, inž. građ.

Stalni sudski vještak

ing. građ. VIKTORIJA BELEC
ovlašteni sudski vještak



NALAZ VJEŠTAČENJA

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE I GRAĐEVINSKIH ZAMLJIŠTA

TD broj/datum XXIX/c, srpnja, 2011. godine

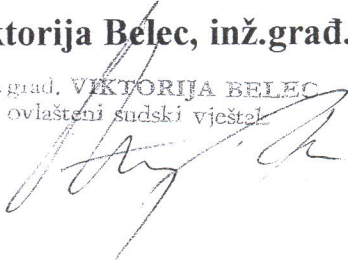
Predmet vještačenja procjena vrijednosti građevinskog zemljišta kao i poslovne građevine na k.č. 2933 k.o. Vukovar

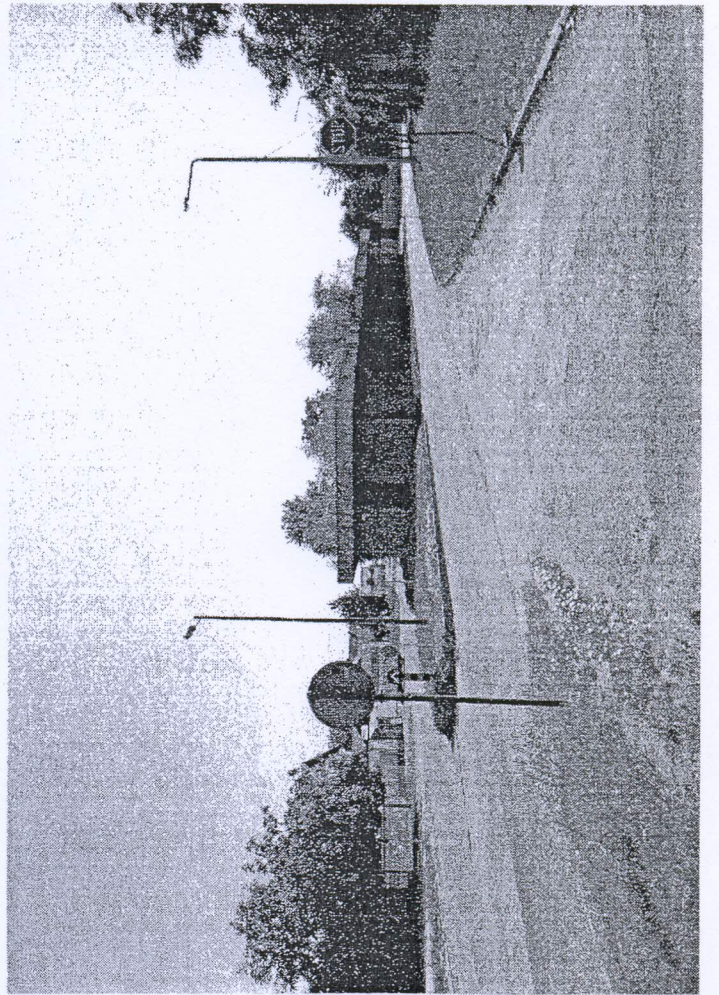
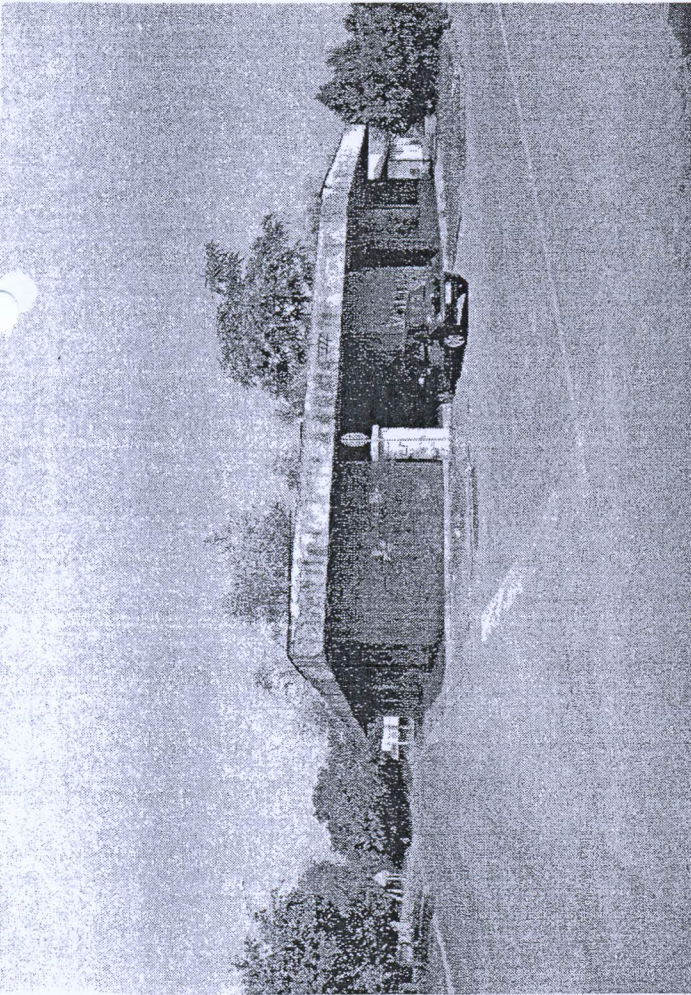
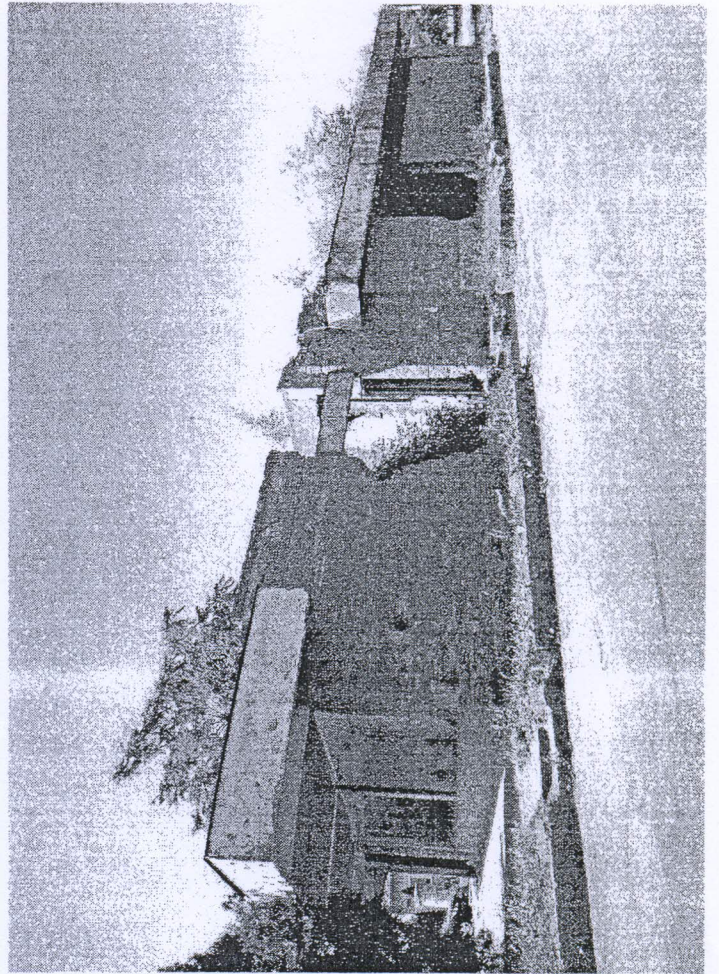
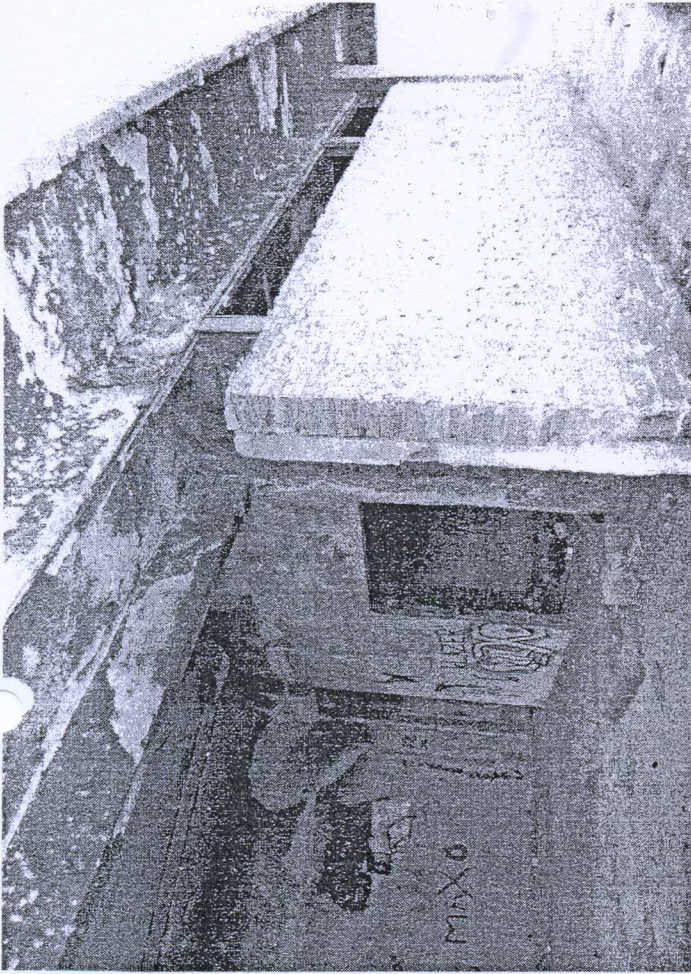
Mjesto Vukovar,
Bogdanovačka ulica
(stari naziv ulice-Prvi maj)

Naručitelj VUPIK " D.D.VUKOVAR
Vukovar, Ul.Sajmište br. 113/c
MBS: 030041432, OIB:06849543412
Dir. Društva-Krešimir Kuterovac
Predsjednik Nadzornog odbora :
Ivica Todorić
Ugovor o djelu od
19.srpnja 2011.godine

Sudski vještak Viktorija Belec, inž.grad.

inž. grad. VIKTORIJA BELEC
ovlaštenj sudski vještak







Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VUKOVARU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR
Stanje na dan: **11.10.2011.**

Katastarska općina: **VUKOVAR**
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-3213/2010**
Aktivne plombe:

Broj uložka: **4585**

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	395/2	DVORIŠTE	92			
2.	466	ORANICA PRILJEVO	2333			
3.	474/3	GRADILIŠTE	12			
4.	475	KUĆA I DVOR	40			
5.	971	LIVADA LUŽAC	4227			
6.	975/1	LIVADA LUŽAC	1846			
7.	977/1	LIVADA LUŽAC	1502			
8.	2933	ZGRADA MM PRVI MAJ I DVOR	793			

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
	1. VUPIK D.D. VUKOVAR, SAJMIŠTE 113 C VUKOVAR	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

1. građevinsko zemljište - II građevinska zona

k.č. 2933 k.o.Vukovar 793 m²

$$793 \text{ m}^2 \times 370,00 \text{ kn/m}^2 = 293.410,00 \text{ kn}$$

Vrijednost građevinskog zemljišta k.č.2933 k.o.Vukovar iznosi

293.410,00 kn

2.devastirana poslovna građevina.....BKP = 534,00 m²

(građevina je ucrtana u kopiji katastarskog plana i izgrađena u skladu sa Građevinskom dozvolom ali sada devastirana sa mogućnošću obnove)

$$\text{Etalonska vrijednost} = Jc = 1.184,00 \text{ kn/m}^2$$

$$\text{Građevinska cijena.....} Gs = Jc \times GKP \times (1-U) \times 0,60$$

$$Gs = 534,00 \text{ m}^2 \times 1.184,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,95 \times 0,60$$

$$Gs = 360.385,92 \text{ kn}$$

REKAPITULACIJA

1. poslovna građevina.....360.385,92 kn

2. građevinsko zemljište.....293.410,00 kn

UKUPNO..... 653.795,92 kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Zbog specifičnosti područja, i nakon deset godina, teško je procijeniti tržišnu cijenu koja je jako varijabilna i izaziva totalan poremećaj u odnosu na ostali teritorij Republike Hrvatske.

$$Pv = Gs \times (Rp/p + Z + Gs + Fu + Pov + Pos)$$

$$Pv = Gs \times Kp$$

$$Pv = 653.795,92 \text{ kn} \times 0,75$$

$$Pv = 490.346,94 \text{ kn}$$

Pri procjeni nekretnine, za preračunavanje vrijednosti na dan procjene primjenjen je tečaj NBH koji je iznosio 1 EUR-o = 7,40 kn.

U Vukovaru, 22. srpnja 2011. god.

IZRADILA
Viktorija Belec, inž. građ.
Stalni sudski vještak

ing. građ. VIKTORIJA BELEC
ovlašteni sudski vještak

