



REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD VUKOVAR

Upravni odjel za prostorno uređenje, provedbu  
dokumenata prostornog uređenja i gradnje  
i upravljanje gradskom imovinom

KLASA:944-01/14-01/11

URBROJ: 2196/01-2-15-3

Vukovar, 28. kolovoza 2015.

Gradonačelnik  
-ovdje

PREDMET: Vukovarska gospodarska zona d.o.o. Vukovar- isplata naknade za izvlašteno  
zemljište  
-dostavlja se

Poštovani,

sukladno članku 131. Zakona o cestama („Narodne novine“ broj 84/11., 18/13., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.) ceste koje se na dan stupanja na snagu Zakona (20. srpnja 2011. godine) koriste za promet vozila po bilo kojoj osnovi i koje su pristupačne većem broju korisnika, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu Zakona, postaju nerazvrstane ceste i upisuju se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi.

Temeljem navedenih odredbi i prijedloga Grada Vukovara, 23. listopada 2014. godine doneseno je rješenje Općinskog suda u Vukovaru, Zemljišnoknjižnog odjela, broj Z-1672/14., kojim se dozvoljava, među ostalima, otpis k. č. br. 395/28, put Gospodarska zona, površine 15441 m<sup>2</sup>, upisanoj u zk.ul. 10133 k.o. Vukovar, od nekretnina vlasništvo trgovačkog društva Vukovarska gospodarska zona d.o.o. Vukovar, uz istodobnu uknjižbu prava vlasništva za korist javnog dobra u općoj uporabi u vlasništvu Grada Vukovara.

Društvo Vukovarska gospodarska zona d.o.o. Vukovar uputilo je Gradu Vukovaru zahtjev za naknadu za izvlašteno zemljište.

Na zahtjev Grada Vukovara stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i arhitekture i procjene nekretnina Vlasta Ivšić, dipl. ing. arh., izradila je elaborat o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine, broj EPN-01/01-2015, sukladno kojem elaboratu tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 10.167.964,10 kn. Procjenom je obuhvaćena vrijednost zemljišta i vrijednost izgrađene infrastrukture (prometnica, sanitarna i oborinska kanalizacija, vodovod, plinske instalacije, telekomunikacijske instalacije i javna rasvjeta). Vrijednost zemljišta utvrđena je poredbenom metodom u iznosu od 40,00 €/m<sup>2</sup>, pri čemu su u obzir uzeta tri kupoprodajna ugovora zaključena u protekle tri godine, predmet kojih je zemljište u gospodarskoj zoni. U elaboratu se navodi i vrijednost neizgrađenog zemljišta u Vukovarskoj gospodarskoj zoni prije izgradnje prometnica i infrastrukture, te ona sukladno Izvješću o obavljenoj reviziji Državnog ureda za reviziju, Područnog ureda Vukovar iz listopada 2013. godine, iznosi 70,35 kn/m<sup>2</sup>.

Predmet naknade je samo vrijednost zemljišta, budući je investitor infrastrukture bio Grad Vukovar, a kako je uslijed izgradnje infrastrukture došlo i do porasta vrijednosti zemljišta zaključeno je da prilikom određivanja naknade treba uzeti u obzir samo vrijednost zemljišta prije izgradnje prometnice i infrastrukture u iznosu od 70,35 kn/m<sup>2</sup>, odnosno u ukupnom iznosu od 1.086.274,30 kn.

Sredstva za isplatu naknade osigurana su u proračunu Grada Vukovara na pozicijama 190 i 761. Kako sukladno čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11. i 144/12.) gradonačelnik može odlučivati o stjecanju imovine pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini, a najviše do 1.000.000,00 kuna, odluka o isplati naknade štete za k. č. br. 395/28 u k. o. Vukovar u nadležnosti je Gradskog vijeća pa je potrebno prijedlog odluke uputiti Gradskom vijeću na razmatranje i odlučivanje.

S poštovanjem,



Pročelnica  
mr.sc. Ivana Arambašić, dipl. iur.

Privitak:  
-zaključak  
-prijedlog odluke

Na temelju članka 48. stavak 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11. i 144/12.) i članka 32. stavak 1. točke 7. Statuta Grad Vukovara ("Službeni vjesnik" Grada Vukovara br. 4/09., 7/11., 4/12. i 7/13.), gradonačelnik Grada Vukovara donosi slijedeći

## ZAKLJUČAK

### I.

Utvrđuje se prijedlog Odluke o isplati naknade trgovačkom društvu Vukovarska gospodarska zona d.o.o. Vukovar, Gospodarska zona 10, Vukovar, OIB 37862172935, za nekretninu oznake k.č.br. 395/28, put Gospodarska zona, površine 15441 m<sup>2</sup>, upisanoj u zk.ul. 10133 k.o. Vukovar, u iznosu od 1.086.274,30 kn.

### II.

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

## Obrazloženje

Sukladno članku 131. Zakona o cestama („Narodne novine“ broj 84/11., 18/13., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.) ceste koje se na dan stupanja na snagu Zakona (20. srpnja 2011. godine) koriste za promet vozila po bilo kojoj osnovi i koje su pristupačne većem broju korisnika, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu Zakona, postaju nerazvrstane ceste i upisuju se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi.

Temeljem navedenih odredbi i prijedloga Grada Vukovara, 23. listopada 2014. godine doneseno je rješenje Općinskog suda u Vukovaru, Zemljišnoknjižnog odjela, broj Z-1672/14., kojim se dozvoljava, među ostalima, otpis k. č. br. 395/28, put Gospodarska zona, površine 15441 m<sup>2</sup>, upisanoj u zk.ul. 10133 k.o. Vukovar, od nekretnina vlasništvo trgovačkog društva Vukovarska gospodarska zona d.o.o. Vukovar, uz istodobnu uknjižbu prava vlasništva za korist javnog dobra u općoj uporabi u vlasništvu Grada Vukovara.

Društvo Vukovarska gospodarska zona d.o.o. Vukovar uputilo je Gradu Vukovaru zahtjev za naknadu za izvlašteno zemljište.

Na zahtjev Grada Vukovara stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i arhitekture i procjene nekretnina Vlasta Ivšić, dipl. ing. arh., izradila je elaborat o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine, broj EPN-01/01-2015, sukladno kojem elaboratu tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 10.167.964,10 kn. Procjenom je obuhvaćena vrijednost zemljišta i vrijednost izgrađene infrastrukture (prometnica, sanitarna i oborinska kanalizacija, vodovod, plinske instalacije, telekomunikacijske instalacije i javna rasvjeta). Vrijednost zemljišta utvrđena je poredbenom metodom u iznosu od 40,00 €/m<sup>2</sup>, pri čemu su u obzir uzeta tri kupoprodajna ugovora zaključena u protekle tri godine, predmet kojih je zemljište u gospodarskoj zoni. U elaboratu se navodi i vrijednost neizgrađenog zemljišta u Vukovarskoj gospodarskoj zoni prije izgradnje prometnica i infrastrukture, te ona sukladno Izvješću o obavljenoj reviziji Državnog ureda za reviziju, Područnog ureda Vukovar iz listopada 2013. godine, iznosi 70,35 kn/m<sup>2</sup>.

Predmet naknade je samo vrijednost zemljišta, budući je investitor infrastrukture bio Grad Vukovar, a kako je uslijed izgradnje infrastrukture došlo i do porasta vrijednosti zemljišta

zaključeno je da prilikom određivanja naknade treba uzeti u obzir samo vrijednost zemljišta prije izgradnje prometnice i infrastrukture u iznosu od 70,35 kn/m<sup>2</sup>, odnosno u ukupnom iznosu od 1.086.274,30 kn.

Sredstva za isplatu naknade osigurana su u proračunu Grada Vukovara na pozicijama 190 i 761. Kako sukladno čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11. i 144/12.) gradonačelnik može odlučivati o stjecanju imovine pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini, a najviše do 1.000.000,00 kuna, odluka o isplati naknade štete za k. č. br. 395/28 u k. o. Vukovar u nadležnosti je Gradskog vijeća.

REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA  
GRAD VUKOVAR  
GRADONAČELNIK

KLASA:944-01/14-01/11  
URBROJ:2196/01-02-15-4  
Vukovar, 31. kolovoza 2015.

Gradonačelnik  
Ivan Penava, prof.



m

4

Na temelju članka 48. stavak 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11. i 144/12.) i članka 32. stavak 1. točke 7. Statuta Grad Vukovara ("Službeni vjesnik" Grada Vukovara br. 4/09., 7/11., 4/12. i 7/13.), Gradsko vijeće Grada Vukovara na \_\_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2015. godine, donosi sljedeću

## O D L U K U

### I.

Grad Vukovar isplatiti će trgovačkom društvu Vukovarska gospodarska zona d.o.o. Vukovar, Gospodarska zona 10, Vukovar, OIB 37862172935, naknadu za nekretninu oznake k.č.br. 395/28, put Gospodarska zona, površine 15441 m<sup>2</sup>, upisanoj u zk.ul. 10133 k.o. Vukovar, na kojoj je sukladno članku 131. Zakona o cestama („Narodne novine“ broj 84/11., 18/13., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.) društvu prestalo pravo vlasništva i ista je prešla u vlasništvo Grada Vukovara.

### II.

Naknada iz točke I. ove odluke isplatiti će se u iznosu od 1.086.274,30 kn.

### III.

Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Vukovara da temeljem ove odluke zaključi nagodbu sa društvom Vukovarska gospodarska zona d.o.o. Vukovar.

### IV.

Ova odluka objaviti će se u „Službenom vjesniku“ grada Vukovara.

## Obrazloženje

Sukladno članku 131. Zakona o cestama („Narodne novine“ broj 84/11., 18/13., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.) ceste koje se na dan stupanja na snagu Zakona (20. srpnja 2011. godine) koriste za promet vozila po bilo kojoj osnovi i koje su pristupačne većem broju korisnika, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu Zakona, postaju nerazvrstane ceste i upisuju se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi.

Temeljem navedenih odredbi i prijedloga Grada Vukovara, 23. listopada 2014. godine doneseno je rješenje Općinskog suda u Vukovaru, Zemljišnoknjižnog odjela, broj Z-1672/14., kojim se dozvoljava, među ostalima, otpis k. č. br. 395/28, put Gospodarska zona, površine 15441 m<sup>2</sup>, upisanoj u zk.ul. 10133 k.o. Vukovar, od nekretnina vlasništvo trgovačkog društva Vukovarska gospodarska zona d.o.o. Vukovar, uz istodobnu uknjižbu prava vlasništva za korist javnog dobra u općoj uporabi u vlasništvu Grada Vukovara.

Društvo Vukovarska gospodarska zona d.o.o. Vukovar uputilo je Gradu Vukovaru zahtjev za naknadu za izvlašteno zemljište.

Na zahtjev Grada Vukovara stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i arhitekture i procjene nekretnina Vlasta Ivšić, dipl. ing. arh., izradila je elaborat o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine, broj EPN-01/01-2015, sukladno kojem elaboratu tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 10.167.964,10 kn. Procjenom je obuhvaćena vrijednost zemljišta i vrijednost izgrađene infrastrukture (prometnica, sanitarna i oborinska kanalizacija, vodovod, plinske

instalacije, telekomunikacijske instalacije i javna rasvjeta). Vrijednost zemljišta utvrđena je poredbenom metodom u iznosu od 40,00 €/m<sup>2</sup>, pri čemu su u obzir uzeta tri kupoprodajna ugovora zaključena u protekle tri godine, predmet kojih je zemljište u gospodarskoj zoni. U elaboratu se navodi i vrijednost neizgrađenog zemljišta u Vukovarskoj gospodarskoj zoni prije izgradnje prometnica i infrastrukture, te ona sukladno Izvješću o obavljenoj reviziji Državnog ureda za reviziju, Područnog ureda Vukovar iz listopada 2013. godine, iznosi 70,35 kn/m<sup>2</sup>.

Predmet naknade je samo vrijednost zemljišta, budući je investitor infrastrukture bio Grad Vukovar, a kako je uslijed izgradnje infrastrukture došlo i do porasta vrijednosti zemljišta zaključeno je da prilikom određivanja naknade treba uzeti u obzir samo vrijednost zemljišta prije izgradnje prometnice i infrastrukture u iznosu od 70,35 kn/m<sup>2</sup>, odnosno u ukupnom iznosu od 1.086.274,30 kn.

Kako sukladno čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11. i 144/12.) gradonačelnik može odlučivati o stjecanju imovine pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini, a najviše do 1.000.000,00 kuna, odluka o isplati naknade štete za k. č. br. 395/28 u k. o. Vukovar u nadležnosti je Gradskog vijeća,

REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA  
GRAD VUKOVAR  
GRADSKO VIJEĆE

KLASA:944-01/14-01/11  
URBROJ:2196/01-01-15-5  
Vukovar, \_\_\_\_\_ 2015.

Predsjednik Gradskog vijeća  
Igor Gavrić, mag.ing.



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U VUKOVARU  
Zemljišnoknjižni odjel  
Vukovar, Županijska 31

Primljeno: 29. svibnja 2014. g.  
Broj: Z- 1672/14.

### R J E Š E N J E

Općinski sud u Vukovaru, OIB: 69370038985, Zemljišnoknjižni odjel po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Senki Ivančić, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja Grada Vukovara, OIB: 50041264710, Vukovar, Dr. F. Tuđmana 1, zastupanom po povjereniku Vlade Republike Hrvatske za obavljanje poslova iz nadležnosti Gradskog vijeća i gradonačelnika Grada Vukovara Damiru Grizelju dipl. iur., radi uknjižbe prava vlasništva u zk.ul.br. 10133, 10138, 10135, 10131, 9900 k. o. Vukovar, dana 23. listopada 2014. g.

riješio je:

Na temelju čl. 131 stavak 1 Zakona o cestama (NN br. 84/11), uvjerenja Grada Vukovara Upravnog odjela za uređenje grada, upravljanje gradskom imovinom, komunalno gospodarstvo i zaštitu okoliša od 26. svibnja 2014. g., te kopije katastarskog plana Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Vukovar od 13. svibnja 2014. g., a sukladno Odluci o nerazvrstanim cestama na području Grada Vukovara (Službeni vjesnik grada Vukovara broj 10/2012.), dopušta se:

besteretni otpis kč. br. 7149/4 Put Gospodarska zona sa 119 m<sup>2</sup> iz zk.ul.br. 9900 k. o. Vukovar, od nekretnina vlasništvo Vukovarske gospodarske zone d.o.o., Vukovar, te prijenos u novi zk.ul.br. 11525 iste k. o., uz istodobnu uknjižbu prava vlasništva, za korist:

1. JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI u vlasništvu Grada Vukovara  
Vukovar, Dr. Franje Tuđmana 1, OIB: 50041264710

Zatim;

teretna uknjižba prava vlasništva na nekretninama Vukovarske gospodarske zone d.o.o.,m Vukovar, Gospodarska zona 10, OIB: 37862172935, upisanim u zk.ul.br. 10133 k. o. Vukovar, a koje se sastoje od: kč. b. 395/28 Put Gospodarska zona sa 15441 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 10138 k. o. Vukovar, a koje se sastoje od: kč. br. 395/30 Put Gospodarska zona sa 7687 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 10135 k. o. Vukovar, a koje se sastoje od: kč. br. 395/25 Put Gospodarska zona sa 2682 m<sup>2</sup>, zk.ul.br. 395/20 Put Gospodarska zona sa 3824 m<sup>2</sup>, za korist:

1. JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI u vlasništvu Grada Vukovara,  
Vukovar, Dr. Franje Tuđmana 1, OIB: 50041264710

Nalaže se provedba ovog rješenja u zemljišnoj knjizi.

U zbirku isprava ulaže se primjerak isprave (uvjerenje Grada Vukovara, kopija plana), a rješenje ostaje u sudskom predmetu.

Oslobođeno plaćanja sudske pristojbe po čl. 15. st 1. ZOSP-a

U Vukovaru, dana 23. listopada 2014. g.

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:  
Senka Ivančić v. r.

### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopušten je prigovor. Prigovor se izjavljuje ovom sudu u roku od 15 dana od dana dostave odluke, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu i uz dokaz uplaćenju sudskoj pristojbi u iznosu od 250,00 kuna.

Dostaviti:

1. Grad Vukovar, Vukovar, Dr. F. Tuđmana 1
2. Vukovarska gospodarska zona d.o.o., Vukovar, Gospodarska zona 10

O tome obavijest:

1. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar i geodetske poslove Vukovar
2. Ministarstvo financija, Porezna uprava Vukovar, Područni ured Vukovar, Ispostava Vukovar, Dr. F. Tuđmana 1
3. Hep d.d. Zagreb, Ulica Grada Vukovara 37 – na znanje

Za točnost otpravka ovlaštenu zemljišnoknjižni referent:

Senka Ryancić





Broj. I-11-81/14

Vukovar, 10. prosinca 2014.

2 H

GRAD VUKOVAR

PRIMJENO: 10.12.2014. N/12325 N

**GRAD VUKOVAR**

**n/p Ivan Penava, gradonačelnik**

*Dr.F.Tuđmana 1*

32000 VUKOVAR

**PREDMET: Zahtjev za naknadu za izvlašteno zemljište**

Poštovani,

Rješenjem Općinskog suda u Vukovaru, broj: Z-1672/14 od 23. listopada 2014.godine, na temelju članka 131. stavak 1 Zakona o cestama, zemljište u vlasništvu Vukovarske gospodarske zone d.o.o., na kojem su izgrađene nerazvrstane ceste, prenjeto je u vlasništvo Grada Vukovara kao javno dobro.

Slijedeće zemljište je prenjeto u vlasništvo Grada Vukovara:

zk.ul.br.	k.o.	k.č.br.	površina m2
11525	Vukovar	7149/4	119
10133	Vukovar	328/28	15.441
10138	Vukovar	395/30	7.687
10135	Vukovar	395/25	2.682
10131	Vukovar	395/20	3.824
		<i>Ukupno:</i>	<b>29.753</b>

Ukupna knjigovodstvena vrijednost izvlaštenog zemljišta iznosi **2.570.440,50** kuna. Sukladno članku 5. stavak 5 Zakona o cestama, vlasnik izvlaštenog zemljišta ima pravo na novčanu naknadu.

Temeljem navedenog, molimo Vas da razmotrite ovaj Zahtjev, te sukladno Zakonu predložite adekvatnu naknadu za izvlašteno zemljište.

S poštovanjem,

**REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA  
GRAD VUKOVAR**

Primijeno: 10.12.2014.		
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.	
944-01/14-01/11	2	
Uredžbeni broj:	Pril.	Vrij.
383-14-1		

**VUKOVARSKA GOSPODARSKA ZONA**  
d.o.o.

Vukovar, Gospodarska zona  
OIB: 37862172935

*Dragan Njegić, dipl.oec.*

# ELABORAT O PROCJENI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Evidencijski broj : EPN – 01/01 – 2015



**NEKRETNINA :** JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI – NERAZVRSTANE  
CESTE

- k.č.br. 395/20 k.o. Vukovar
- k.č.br. 395/25 k.o. Vukovar
- k.č.br. 395/28, k.o. Vukovar
- k.č.br. 395/30 k.o. Vukovar i
- k.č.br.7149/4 k.o. Vukovar

**LOKACIJA :** VUKOVARSKA GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR, k.č.br. 395/20,  
k.č.br. 395/25, k.č.br. 395/28, k.č.br. 395/30 i k.č.br.7149/4 k.o. Vukovar

**NARUČITELJ :** GRAD VUKOVAR, DR. FRANJE TUĐMANA 1  
OIB 50041264710

**Elaborat izradila :**

**Vlasta Ivšić, dipl. ing. arh.**

Stalni sudski vještak iz područja  
građevinarstva i arhitekture  
i procjene nekretnina

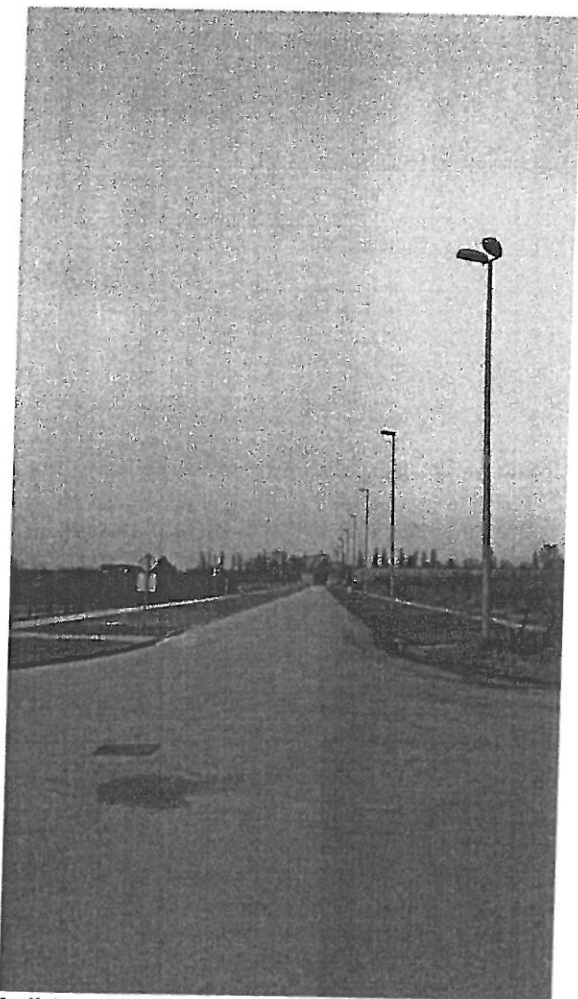


**Direktor :**  
Vlasta Ivšić, dipl. ing. arh.

**"GEOARH" g.o.o.**  
ZA GRAĐEVINSKO I ARHITEKTONSKO  
PROJEKTIRANJE I USLUGE  
VINKOVCI



**k.č.br. 395/28, k.o. Vukovar**



**k.č.br. 395/28, k.o. Vukovar**

Za predmetne nekretnine na k.č.br. 395/28, k.č.br. 395/30, k.č.br. 395/25 i k.č.br. 395/20, k.o. Vukovar izdana je Građevinska dozvola – izdana od strane Ureda državne uprave u vukovarsko – srijemskoj županiji, Vukovar, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko – pravne poslove KLASA: UP/I-361-03/06-01/132, Ur.broj: 2196-03-01-06-07 od 30. svibnja 2006. god. kojom se Gradu Vukovaru kao investitoru dozvoljava gradnja infrastrukture gospodarske zone Vukovar FAZA 1- prometnice, kanalizacija, vodovod, plinska instalacija i elektroinstalacija. K.č.br.7149/4 u naravi predstavlja put ( za navedenu k.č. nije izdana Građevinska dozvola).

## 2. NAČELA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

---

### 2.1. Općevrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

#### 2.1.1. Gospodarsko stanje u RH

Hrvatsko gospodarstvo se vrlo teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat naše slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neravnoteža naslijeđenih iz prijašnjeg razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Već nekoliko godina zaredom kretanja u realnom sektoru gospodarstva zato su iznimno nepovoljna.

Priljevi kapitala, uključujući inozemna izravna ulaganja vrlo su slaba.

Da bi se preokrenuli nepovoljni trendovi u realnom sektoru, nužne su strukturne reforme za podizanje konkurentnosti domaćeg gospodarstva i povećanje inozemnih izravnih ulaganja, a time i veći izvoz.

#### 2.1.2. Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Očekivani utjecaj globalne financijske krize na pad cijena nekretnina još uvijek nije vidljiv, ali moramo priznati kako pojedini investitori laganim spuštanjem cijena pokušavaju privući potencijalne kupce, a neke banke i u vrijeme trenutne krize zasipaju građane ponudom stambenih kredita.

Analizirajući kretanje cijena na tržištu nekretnina u RH možemo zaključiti kako stagnacija cijena i dalje traje te da će stanje na financijskom tržištu utjecati i na cijene nekretnina. To se posebno odnosi na cijene nekretnina koje se prodaju od strane investitora koji su opterećeni velikim investicijskim kreditima koji dolaze na naplatu.

### 2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

Analizirajući nekoliko kupoprodajnih ugovora vezanih uz prodaju zemljišta u neposrednoj blizini građevinskih čestica koje su predmet ove procjene, vidljivo je da nema cijene zemljišta koje značajno odstupaju od ostalih cijena

## 3. POSTUPAK UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 3.1. Odabir postupka

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta i nerazvrstanih cesta je kombinacija poredbene i troškovne metode procjene.

### 3.2. Usporedive nekretnine

U promatranom području u kojem se nalaze nekretnine koje je potrebno procijeniti pronađene su tri realizirane kupoprodaje unatrag 3 godine približno istih obilježja, i to:

Zemljišne knjige			GUP	Kupoprodajni ugovor		
R.br.	K.O.	k.č.br.		Datum kupoprod.	Površina	Cijena €/m <sup>2</sup>
1	Vukovar	395/78	Vukovarska gospodarska zona	11.11.2013.	1.602,0 m <sup>2</sup>	40,00 €/m <sup>2</sup>
2	Vukovar	395/71		12.06.2014.	1.892,0 m <sup>2</sup>	40,00 €/m <sup>2</sup>
3	Vukovar	395/48		30.11.2012.	927,0 m <sup>2</sup>	40,00 €/m <sup>2</sup>

k.č.br. 395/28 k.o. Vukovar

<b>A</b>	<b>Vrijednost zemljišta</b> (poredbenom metodom) 15441 m <sup>2</sup> x 40,0 €/m <sup>2</sup> =		<b>617.640 EUR</b>
<b>B</b>	<b>Normalni troškovi gradnje</b> (građevinska vrijednost prometnica) Prema javno dostupnim podacima za vrijednost građenja, uzgrednim i drugim troškovima Okončanoj situaciji za izgradnju : Prometnica:	15441m <sup>2</sup> x 26,8 €/m <sup>2</sup> =	<b>413.818,8EUR</b>
<b>C</b>	<b>Smanjenje vrijednosti zbog starosti:</b> Godina procjene Godina izgradnje Starost prometnica  OVK Preostali vijek korištenja Odabrani faktor korištenja FK (prema uvjetima in situ)  OOVK Relativna starost  Zamjenska starost  Linearni otpis  Preostala vrijednost	2015. 2008. 7 godina  30 god 23 god 1,0  84%; 30 x 0,84=25,2 g. 7/30=0,233(23%)  30-25,2=4,8 god  4,8/30=0,16(16%) 1-0,16=0,84	
	Reducirana ukupna vrijednost	413.818,8x0.84=	<b>347.607,8EUR</b>
<b>D</b>	<b>Normalni troškovi gradnje vodova</b> Prema javno dostupnim podacima za vrijednost građenja, uzgrednim i drugim troškovima Okončanoj situaciji za izgradnju : Sanitarne i oborinske kanalizacije, Vodovod, Plinske instalacije, Telekomunikacijske instalacije, Javna rasvjeta	1.053 m x 216,0 €/m= 711m x 70,4 €/m= 1.428 m x 23,1 €/m= 707 m x 17,7 €/m= 697 m x 53,7 €/m=	<b>227.448,0EUR</b> <b>50.054,4EUR</b> <b>32.986,8EUR</b> <b>12.513,9EUR</b> <b>37.428,9EUR</b>
	<b>Tržišna vrijednost</b>	<b>A+C+D=</b>	<b>360.432,0EUR</b> <b>1.325.679,8</b> <b>EUR</b>
	<b>Tržišna vrijednost (kn ) 1€=7,67kn</b>	<b>A+C+D=</b>	<b>10.167.964,1kn</b>

k.č.br. 7149/4 k.o. Vukovar

Vrijednost zemljišta (poredbenom metodom) 119 m <sup>2</sup> x 40,0 €/m <sup>2</sup> =		4.760 EUR
Tržišna vrijednost (kn) 1€=7,67kn		36.509,2kn

#### 4. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Razmatranjem svih navedenih okolnosti utvrđujem tržišne vrijednosti navedene u tablici

	POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)	VRIJEDNOST IZVEDENIH PROMETNICA (€)	VRIJEDNOST IZVEDENIH VODOVA (€)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (€)
k.č.br.395/20 k.o. Vukovar	3824	152.960	86.085,9	53.401,7	292.447,6
k.č.br.395/25 k.o. Vukovar	2682	107.280	60.377,2	72.192,1	239.849,3
k.č.br.395/28 k.o. Vukovar	15441	617.640	347.607,8	360.432,0	1.325.679,8
k.č.br.395/30 k.o. Vukovar	7687	307.480	173.049,7	144.509,8	625.039,5
k.č.br.7149/4 k.o. Vukovar	119	4.760	-	-	4.760,0
<b>UKUPNO</b>	<b>29753</b>	<b>1.190.120</b>	<b>667.120,6</b>	<b>630.535,6</b>	<b>2.487.776,2</b>

Sve vrijednosti su iskazane bez PDV-a.

#### 5. VRIJEDNOST NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U VUKOVARSKOJ GOSPODARSKOJ ZONI PRIJE IZGRADNJE PROMETNICA I INFRASTRUKTURE

Grad Vukovar je tijekom 2007. i 2008. godine darovao navedene parcele zajedno s još 30 drugih parcela Vukovarskoj gospodarskoj zoni d.o.o. ukupne površine 38ha5662m<sup>2</sup> kao neizgrađeno građevinsko zemljište čija je vrijednost iskazana u Izvješću o obavljenoj reviziji Državnog ureda za reviziju, Područnog ureda Vukovar iz listopada 2013. Iznosi 27.129.814,00kn odnosno **70,35kn/m<sup>2</sup>**.

## 6. IZJAVA VJEŠTAKA

Procjena je izrađena na temelju očevida na terenu i uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata.

Utvrđeni iznos vrijednosti zemljišta i nerazvrstanih cesta procijenili smo u skladu s važećim propisima i zakonom, te pravilima struke.

U Vinkovcima, siječanj 2015.god.

**Vlasta Ivšić, dipl. ing. arh.**

*Stalni sudski vještak iz područja  
građevinarstva i arhitekture  
i procjenu nekretnina*

