

Na temelju članka 47. stavka 3. točke 14. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara broj 4/09., 7/11., 4/12., 7/13. i 7/15.) gradonačelnik Grada Vukovara donosi sljedeći

ZAKLJUČAK

I.

Utvrđuje se prijedlog Odluke o prodaji dijela nekretnine oznake k.č.br. 395/8, zgrada br. 36 u Kolodvorska ul. i tvorničko dvorište, površine 36521 m², upisane u zk.ul. 9596 k.o. Vukovar, buduće oznake k.č.br. 385/89 k.o. Vukovar, gospodarsko dvorište površine 5687, putem javnog nadmetanja sa početnom cijenom jednako procijenjenoj tržišnoj vrijednosti.

II.

Tržišna cijena nekretnine iz točke I. ovog zaključka, prema procjeni stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu nekretnina, iznosi 1. 100.000,00 kn.

III.

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:940-01/17-01/11
URBROJ:2196/01-02-17-8
Vukovara, 29. lipnja 2017.



Na temelju članka 32. stavak 1. točke 7. Statuta Grad Vukovara (Službeni vjesnik Grada Vukovara broj 4/09., 7/11., 4/12., 7/13. i 7/15.) Gradsko vijeće Grada Vukovara na sjednici održanoj _____ 2017. god., donosi slijedeću

ODLUKU
o prodaji nekretnine

I.

Grada Vukovara prodati će putem javnog nadmetanja dio nekretnine oznake k.č.br. 395/8, zgrada br. 36 u Kolodvorska ul. i tvorničko dvorište, površine 36521 m², upisane u zk.ul. 9596 k.o. Vukovar, i to dio koji će nakon parcelacije predstavljati k.č.br. 385/89 k.o. Vukovar, gospodarsko dvorište površine 5687, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište.

II.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se u visini procijenjene tržišne vrijednosti i iznosi 1.100.000,00 kn.

III.

Gradonačelnik Grada Vukovara ovlašćuje se na raspisivanje poziva za javno nadmetanje i zaključenje ugovora o kupoprodaji sa najpovoljnijim ponuditeljem, sukladno odredbama Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara broj 10/16.)

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VUKOVAR
GRADSKO VIJEĆE

KLASA:940-01/17-01/11
URBROJ:2196/01-01-17-9
Vukovara, _____ 2017.

Predsjednik Gradskog vijeća
Tomislav Šota, dr.vet.med.

11 8/11



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD VUKOVAR

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

KLASA:940-01/17-01/11

URBROJ:2196/01-2-17-7

Vukovara, 28. lipnja 2017.

Gradonačelnik
-ovdje

PREDMET: Prijedlog zaključka i odluke o prodaji dijela k. č. br. 395/8 u k. o. Vukovar
- dostavljaju se

Poštovani,

Grad Vukovar vlasnik je nekretnine k.č.br. 395/8, zgrada br. 36 u Kolodvorska ul. i tvorničko dvorište, površine 36521 m², upisane u zk.ul. 9596 k.o. Vukovar, a koja u naravi predstavlja dio nogometnog igrališta i prostorije HNK Radnički, dio nerazvrstane ceste ulica Gospodarska zona i neizgrađeno građevinsko zemljište gospodarske namjene. Prema prostornoj namjeni određenoj Generalnim urbanističkim planom Grada Vukovara nekretnina je jednim dijelom u području određenom za sport i rekreaciju (R1) jednim dijelom u području gospodarske namjene (I).

Nekretnina je opterećena pravom služnosti puta i pravom služnosti nužnog prolaza za korist vlasnika k.č.br. 397 k.o. Vukovar, pravom služnosti prolaza za korist vlasnika k.č.br. 398 te pravom građenja radi izgradnje sportskih objekata za potrebe kluba i tribina uz nogometni stadion za korist HNK „Radnički“ Borovo naselje- Vukovar. Navedeni tereti upisani su kao teret cijele nekretnine iako se odnose samo na njene dijelove i to prava služnosti na dio nekretnine koji predstavlja nerazvrstanu cestu, a pravo građenja na dio koji predstavlja dio nogometnog igrališta.

Upravljanje pojedinim dijelovima predmetne nekretnine uređeno je različitim propisima i u nadležnosti je različitih upravnih odjela pa je radi učinkovitog i svrsishodnog upravljanja istu potrebno fizički razdijeliti, odnosno parcelirati, na tri cjeline i to dio namijenjen za sport i rekreaciju, dio koji predstavlja nerazvrstanu cestu i građevinsko zemljište.

Slijedom navedenog izrađen je geodetski elaborat izvedenog stanja nerazvrstane ceste- dijela ulice Gospodarska zona u Vukovaru, kojim se predmetna nekretnina dijeli na k.č.br. 395/8 zgrada br. 36 i gospodarsko dvorište površine 28296 m², k.č.br. 385/89 gospodarsko dvorište površine 5687 m² i k.č.br. 385/90 nerazvrstana cesta površine 2546 m². Za buduću k.č.br. 385/89 gospodarsko dvorište površine 5687 m² iskazan je interes za kupnju pa je izrađena procjena tržišne vrijednosti nekretnine i ista je utvrđena u iznosu od 1.100.000,00 kn.

Obzirom na vrijednost nekretnine donošenje odluke o prodaji u nadležnosti je Gradskog vijeća Grada Vukovara pa je potrebno istome zaključkom uputiti prijedlog odluke o prodaji na razmatranje i donošenje.

S poštovanjem,

Privitak:

- prijedlog Zaključka
- prijedlog Odluke o prodaj
- izvod iz procjemenog elaborata
- izvod iz geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste

Privremena pročelnica
Lidija Nikšić



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR
Stanje na dan: 23.06.2017. 23:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334316, VUKOVAR

Broj ZK uložka: 9596

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4922/2008
Aktivne plombe:

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	395/8	ZGRADA BR. 36 U KOLODVORSKA UL. I TVORNIČKO DVORIŠTE ZGRADA BR. 36 KOLODVORSKA ULICA TVORNIČKO DVORIŠTE			36521 43 36478	
		UKUPNO:			36521	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD VUKOVAR, VUKOVAR, DR.F.TUĐMANA 1	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno: 09. listopada 2006. god. Z-3777/06 Temeljem ugovora o osnivanju prava služnosti od 12. srpnja 2006. god. i Odluke od 20. lipnja 2006. god. prenosi se iz zk.ul.br. 9413 o.o. sljedeći teret: Primljeno: 13. listopada 2000. godine Broj: Z- 4207/00 Temeljem prijavnog lista i kopije plana Ureda za katastar Vukovar od 10. listopada 2000. godine i prijedloga od 05. rujna 2000. godine, uknjižuje se pravo služnosti puta na kč.br. 395/8 za korist vlasnika kč.br. 397 u zk.ul.br. 9417 ove k.o. 1.2 uknjižuje se pravo služnosti nužnog prolaza rubnim dijelom kč.br. 395/8 u A, uz sjeverozapadnu međnu liniju kč.br. 397 najkraćim putem prema javnom putu u širini 7 metara u korist kč.br. 397 u zk.ul.br. 9417 ove k.o.		
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Primljeno: 09. listopada 2006. god. Z-3777/06</p> <p>Temeljem ugovora o osnivanju prava služnosti od 12. srpnja 2006. g. i Odluke Gradskog poglavarstva od 20. lipnja 2006. god. uknjižuje se pravo služnosti prolaza preko kč.br. 395/8 u površini od 7m širine i 42 m dužine, a uz sjeverozapadnu međnu liniju kč.br. 398 i sjeveroistočnu međnu liniju kč.br. 395/12, kao poslužnog dobra u korist sadašnjeg vlasnika kč.br. 398 u zk.ul.br. 9418 o.o. kao poslužnog dobra i kč.br. 395/12 u zk.ul. 3223 kao povlasnog dobra.</p>		
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 19.12.2008. broj Z-4922/08</p> <p>Na temelju Ugovora o osnivanju prava građenja od 19.studenog 2008.godine,Klasa:940-01/07-01/26 i Odluke o osnivanju prava građenja od 29.listopada 2008.godine, Klasa: 940-01/07-01/26 radi izgradnje sportskih objekata za potrebe kluba i tribina uz nogometni stadion koje se upisuje u zk.ul.br. 9892 ove k.o. kao nositelja prava građenja:</p> <p>HNK "RADNIČKI" BOROVO NASELJE-VUKOVAR, VUKOVAR, KUDELJARSKA BB</p>		NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.06.2017.

**ZAJEDNIČKI GEODETSKI URED
SNJEŽANA RAKO I IGOR MIHELIC
K. A. Stepinca br. 6
32 000 VUKOVAR**

Tel/Fax: (032) 44 11 22

Mob: (098) 783 – 231 (Igor)

Mob: (098) 1888 – 192 (Snježana)

e-mail: geoured@vu.t-com.hr

www.geodezija-vukovar.com

Žiro račun: HR872500091102138587 Addiko Bank d.d.

OIB: 57225768605

Na izradi ovog geodetskog elaborata sudjelovali su slijedeći geodetski stručnjaci:
Snježana Rako, dipl.ing.geod.
Igor Mihelić, dipl.ing.geod.

RJEŠENJE DRŽAVNE GEODETSKE UPRAVE za obavljanje poslova državne izmjere i katastra
nekretnina tvrtki: **Zajednički geodetski ured Snježana Rako i Igor Mihelić**
KLASA:UP/I-930-03/08-02/256; Ur.broj:541-01-1/1-08-2 od 21.02.2008. godine

Redni broj elaborata
 /2017

TD: 48/2017

GEODETSKI ELABORAT

**Izvedenog stanja nerazvrstane ceste (Gospodarska zona)
na k.č.395/8 u katastarskoj općini Vukovar**

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar Vukovar

KLASA: 932-06/_____

URBROJ: 541-_____

Ovaj geodetski elaborat izvedenog stanja ceste odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastarskom operatu. Za provođenje promjena temeljem ovog elaborata u katastarskom operatu potrebna je prethodna provedba u zemljišnoj knjizi.

Ovlaštena osoba:

U Vukovaru, lipnju 2017.

Igor Mihelić, dipl.ing.geod.



SKICA IZMJERE

Br. ___ list: 1/2

Katastarska općina VUKOVAR

Godina snimanja : 2017

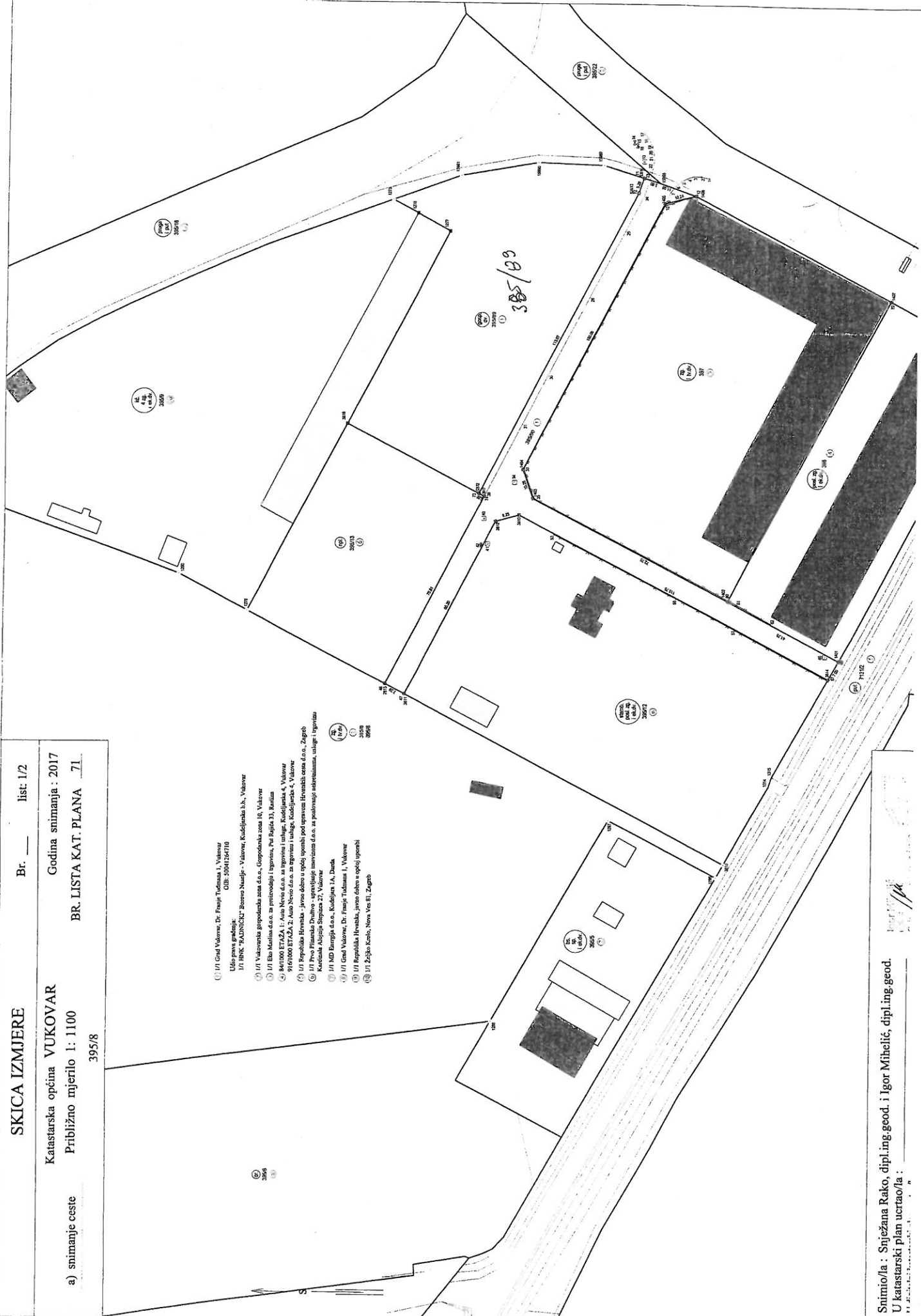
Približno mjerilo 1: 1100

BR. LISTA KAT. PLANA 71

a) snimanje ceste

395/8

- ① 1/1 Grad Vukovar, Dr. Franje Tuđmana 1, Vukovar
OIB: 30041267110
- ② 1/1 BHK "RADNIČKI" Bivona Nautilje - Vukovar, Kudežijanska l.b., Vukovar
- ③ 1/1 Vukovarska gospodarska zona d.o.o., Gospodarska zona 10, Vukovar
- ④ 1/1 Eko Matulina d.o.o. za proizvodnju i trgovinu, Put Bajica 33, Matulina
- ⑤ 84/000 ETGAZA 1: Auto Nevo d.o.o. za trgovinu i usluge, Kudežijanska 4, Vukovar
- ⑥ 91/000 ETGAZA 2: Auto Nevo d.o.o. za trgovinu i usluge, Kudežijanska 4, Vukovar
- ⑦ 1/1 Republika Hrvatska - javno dobro u općoj uporabi pod upravom Hrvatski ceste d.o.o., Zagreb
- ⑧ 1/1 Prva Plišanilo Duhovo - upravljanje imovinom d.o.o. za poslovanje nekretnosima, usluge i trgovina
Kaptićke Aljošije Štupara 27, Vukovar
- ⑨ 1/1 MD Energija d.o.o., Kudežijanska 1A, Darda
- ⑩ 1/1 Grad Vukovar, Dr. Franje Tuđmana 1, Vukovar
- ⑪ 1/1 Republika Hrvatska, javno dobro u općoj uporabi
- ⑫ 1/1 Božjo srebro, Nova Ves 81, Zagreb



Snimio/la : Snježana Rako, dipl.ing.geod. i Igor Mihelić, dipl.ing.geod.
 U katastarski plan ucrtao/la : _____

PRIKAZ POVRŠINA

snimanje izvedenog stanja nerazvrstane ceste na k.č.395/8 K.o. Vukovar

k.č.	površina rač. m ²	Nova parcela	Površina k.č. za prijavni list	
395/8	36529	395/8	28296	zgrada br.36 i gospodarsko dvorište
		385/89	5687	gospodarsko dvorište
		385/90	2546	nerazvrstana cesta

Stranka je upoznata s činjenicom da su površine katastarskih čestica izračunate iz koordinata lomnih točaka (čl. 73 Pravilnika o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima NN 86/2007 do 148/2009.) te da se (sukladno odredbama članka 44 istog pravilnika) zbroj površine prema stanju prije izrade elaborata i stanju koje proizlazi iz elaborata može razlikovati.

Izradio:
Igor Mihelić dipl.ing.geod.

Igor Mihelić
Dipl.ing.geod.
Vukovar

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Svetislav Lađarević, struč.spec.ing.građ.
OIB: 33817481910
tel: +385(0) 97 631 0155
e-mail: svetislav.ladarevic@gmail.com

6
GRAD VUKOVAR

PRIMLJENO: 26.6.2017./7979 m

PREDMET: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u vlasništvu Grada Vukovara:

Nekretnina, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište u Gospodarskoj zoni Vukovar, koja je dio k. č. broj 395/8 k.o. Vukovar, a koji dio prema projeklogu parcelacije nosi oznaku k.č. broj 395/89 k.o. Vukovar, površine 5.687,00 m².

NARUČITELJ:

GRAD VUKOVAR,
Upravni odjel za prostorno uređenje, provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje i upravljanje imovinom,
Dr. Franje Tuđmana 1
32000 Vukovar

PROCJEMBENI ELABORAT

IZRADIO:

Svetislav Lađarević, struč.spec.ing.građ.



Broj: 15-05/2017-SL
Vukovar, lipanj 2017. godine

3.2.6. Tablica STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R. br.	Katastarska općina	k.č. broj	Površina m ²	Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Međuvremenska izjednačena cijena kn/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Vukovar	517	3.214	12.12.2013.	186,22	175,05	175,05	-9,57
2.	Vukovar	506	1.046	29.11.2013.	225,62	212,08	212,08	+9,57
6.	Vukovar	518/1	3.214	12.12.2013.	186,22	175,05	175,05	-9,57
7.	Vukovar	507	1.046	29.11.2013.	225,62	212,08	212,08	+9,57

Obilježja koja utiču na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	5.687
Vrsta	I
Mjera	2,7
Kategorija	1.
Lokacija	Vukovar
Dan vrednovanja:	20.06.2017.

Prosjek : 193,57 kn/m²

Izračun: 5.687,00 m² x 193,57 kn/m² = 1.100.832,59 kn

Zaokruženo: 1.100.000,00 kn

3.3. Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Uspoređujući cijene po m^2 poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, niti jedna kupoprodajna cijena poredbenih nekretnina ne odstupa od prosječne cijene za više od $\pm 30\%$ (odstupanja su navedena u Tablici 3.2.4.), te će se sve koristiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljni postupak uzimaju se 4 poredbene nekretnine.

3.4. Izračun

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir s tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini: građevinsko zemljište površine $5.687,00 m^2$, ista se dodatno ne korigira te iznosi: $(175,05 + 212,08 + 175,05 + 212,08) / 4 = 193,57 kn/m^2$.

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Obzirom na činjenice iz točke 3.4. pristupa se procjeni tržišne vrijednosti nekretnine. Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta po m^2 , utvrđuje se kao aritmetička sredina poredbenih nekretnina prema iznosima navedenim u izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena s korigiranom cijenom prema HNB indexu, te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi iznosi: $193,57 kn/m^2$.

Prema navedenom u točki 3.4. Izračun, utvrđena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine navedene površine $5.687,00 m^2$ koja iznosi:

Izračun: $5.687,00 m^2 \times 193,57 kn/m^2 = 1.100.832,59 kn$

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjuje se slijedeće:

JEDINIČNA CIJENA: 193,57 kn/m².

UKUPNA TRŽIŠNA CIJENA NEKRETNINE: 1.100.000,00 kn

5. ZAKLJUČAK

Utvrdeni iznos procijenio sam u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2014) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

6. IZJAVA

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.

7. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE

Opći uvjeti:

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine izvršio sam u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015). U postupku izrade elaborata sudjelovao sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Ovi opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Ograničavajući uvjeti:

Pri izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnine pretpostavio sam da je dokumentacija o predmetnoj nekretnini točna, te da su Naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa. Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora ne snosim odgovornost za njihovu točnost. Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa i ne može se koristiti u druge svrhe. Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti bez prethodnog pisanog pristanka njegovog autora. S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjembenog elaborata preslika bez vlastoručnog potpisa i otisnutog pečata procjenitelja.

Napomena:

Zadržavam pravo na ispravak procjene tržišne vrijednosti nekretnine proizašle iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

8. PRILOZI:

- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- izvadak iz zemljišne knjige
- skica izmjere
- prijavni list
- izvadak iz prostornog plana
- snimak s geoportala

