



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD VUKOVAR

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

Klasa: 940-01/12-01/39
Urbroj: 2196/01-2-12-8
Vukovar, 21. svibnja 2012. god.

Gradonačelnik
- ovdje-

**PREDMET: Zamjena nekretnina između Grada Vukovara i „Vukovaršped“ d.o.o.
- donošenje Zaključka o utvrđivanju prijedloga Odluke o zamjeni nekretnina
između Grada Vukovara i tvrtke Vukovaršped d.o.o.**

Poštovani,

temeljem zajedničke inicijative ovlaštenih tijela Grada Vukovara i tvrtke Vukovaršped d.o.o. iz Vukovara za zamjenu nekretnina između Grada Vukovara i osnivača gore naznačene tvrtke, na način da se zamijeni suvlasnički dio Grada Vukovara na nekretnini upisanoj na k.č. br. 395/19 a koju u naravi čini 1/6 predmetne k.č. u površini od 5179 (u Idejnom rješenju uređenja Gospodarske zone označena kao P-1), za nekretnine u vlasništvu osnivača Vukovaršpeda gosp. Antuna Čulig iz Vukovara, Dalmatinska 45, i to nekretnine na slijedećim k.č. br. 772/1, 772/2, 792/1, 793/1, 772/6, 800/73, 800/74 površine 2824m², sve u k.o. Borovo II, ovaj upravni odjel pristupio je analizi opravdanosti predložene zamjene i procijeni vrijednosti navedenih nekretnina.

Nekretnina na k.č. br. 395/19 k.o. Vukovar (suvlasništvo Grada Vukovara u 1/6 idealnog dijela nekretnine), nalazi se unutar Gospodarske zone Grada Vukovara uz sporednu prometnicu industrijske zone, sa prilazom s glavne prometnice Vukovar, te je u Idejnom rješenju uređenja Gospodarske zone označena kao parcela broj P-1.

Predmetna nekretnina pogodna je za poslovanje i širenje tvrtke Vukovaršped koja se bavi međunarodnim i tuzemnim cestovnim prijevozom, tvrtka planira izgradnju servisa, odnosno automehaničarske i vulkanizerske radionice kao i autopraonice za teretna vozila, te dodatno zaposlenje 5-8 djelatnika.

Prema procijeni vrijednosti nekretnine izvršene od strane stalnog sudskog vještaka građevinsko-urbanističke struke gđe Viktorije Belec, tržišna vrijednost nekretnine iznosi 296 kn/m² ili cca 40 €/m².

Nekretnine na k.č.br. 772/1, 772/2, 792/1, 793/1, 772/6, 800/73, 800/74 sve k.o. Borovo II nalaze se uz državnu prometnicu D-2 (na Trpinjskoj cesti), namjena određena GUP-om Grada Vukovara je mješovita, što omogućuje gradnju i uređivanje prostora za javne i društvene namjene, stanovanje, sport i rekreaciju na otvorenom, parkove, dječja igrališta,

male benzinske postaje. Predmetne nekretnine uvjetima gradnje kao i atraktivnom lokacijom interesantne su Gradu Vukovaru za daljnju realizaciju gradnje i uređenja toga dijela grada. Prema procijeni vrijednosti nekretnina od strane Ministarstva financija – Porezna uprava Vukovar tržišna vrijednost nekretnina kreće se od 20-150 €/m², budući da na tržišnu vrijednost utječu i slijedeći faktori- zona u kojoj se nekretnina nalazi, opremljenost nekretnine i uređenost, realna vrijednost predmetne nekretnine u orijentacijskoj vrijednosti iznosila bi 560 kn/m² ili cca 75 €/m².

Slijedom navedenog predlažemo donošenje predmetnog Zaključka.

S poštovanjem,



Privitak:

-nacrt Zaključka

- nacrt prijedloga Odluke

Na temelju članka 48. stavak 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („NN“ br. 33/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09) i članka 32. stavak 1. točke 7. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara br. 4/09), gradonačelnik Grada Vukovara dana 21. svibnja 2012. god. donosi slijedeći

ZAKLJUČAK

I.

Utvrđuje se prijedlog Odluke o zamijeni nekretnina između Grada Vukovara i Antuna Čulig iz Vukovara, Dalmatinska 45 vlasnika tvrtke Vukovaršped d.o.o. iz Vukovara na način da se zamijeni nekretnina koju čini 1/6 idealnog dijela nekretnine na k.č. br. 395/19 upisana u zk. ul. br. 10946 k.o. Vukovar, površine 5179 m² u vlasništvu Grada Vukovara, tržišne vrijednosti 1.553.700, 00 kn, za nekretnine na k.č. br. 772/1, 772/2, 792/1, 793/1, 772/6, 800/73, 800/74 sve u k.o. Borovo II, ukupne površine 2824m² u vlasništvu Antuna Čulig iz Vukovara, Dalmatinska 45, tržišne vrijednosti 1.588.500,00 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: 940-01/12-01/39
Urbroj: 2196/01-2-12-9
Vukovar, 21. svibnja 2012. god.

Gradonačelnik
Željko Sabo, teolog



Na temelju članka 48. stavak 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („NN“ br. 33/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09) i članka 32. stavak 1. točke 7. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara br. 4/09), Gradsko vijeće Grada Vukovara na ___ sjednici održanoj dana _____ 2012. god., donosi slijedeću

ODLUKU
o zamjeni nekretnina

I.

Grada Vukovar izvršit će zamjenu nekretnina na način da zamijeni nekretninu koju čini 1/6 idealnog dijela nekretnine na k.č. br. 395/19 upisana u zk. ul. br. 10946 k.o. Vukovar, površine 5179 m2 u vlasništvu Grada Vukovara, tržišne vrijednosti 1.553.700, 00 kn, za nekretnine na k.č. br. 772/1 površine 346 m2, k.č. br. 772/2 površine 365 m2 obje upisane u zk. ul. br. 991 k.o. Borovo II, k.č. br. 792/1 površine 774 m2 upisana u zk. ul. br. 328 k.o. Borovo II, k.č. br. 793/1 površine 590 m2 upisana u zk. ul.br. 298 k.o. Borovo II, k.č. br. 772/6 površine 79 m2, k.č.br. 800/73 površine 362 m2 i k.č. br. 800/74 površine 308 m2 sve upisane u zk. ul.br. 2691 k.o. Borovo II, ukupne površine 2824m2 u vlasništvu Antuna Čulig iz Vukovara, Dalmatinska 45, tržišne vrijednosti 1.588.500,00 kn.

II.

Ugovorom o zamjeni nekretnina uredit će se odnosi između Grada Vukovara i Antuna Čulig iz Vukovara, Dalmatinska 45.

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 zamijeni nekretnina iz točke I. ove Odluke ovlašćuje se gradonačelnik Grada Vukovara.

V.

Ova će se Odluka objaviti u „Službenu vjesniku“ Grada Vukovara.

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VUKOVAR
GRADSKO VIJEĆE

Klasa: 940-01/12-01/39
Urbroj: 2196/01-2-12-10
Vukovar, _____ 2012. god.

Predsjednik Gradskog vijeća
Tomislav Džanak

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VUKOVARU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR
 Stanje na dan: **05.03.2012.**

Katastarska općina: **BOROVO II**
 Broj zadnjeg dnevnika: Z-909/2010
 Aktivne plombe: Z-3123/2010

Broj uložka: **991**

ZK uložak je verificiran

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	772/1	KUĆA I DVOR.	346			
2.	772/2	KUĆA I DVOR.	365			

B
 Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
2. UDIO 1/1		
1.	ČULIG (JANKOV) ANTUN VUKOVAR, DALMATINSKA 45 OIB: 32719134691	

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: **05.03.2012.**

Katastarska općina: **BOROVO II**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-909/2010
Aktivne plombe: Z-3123/2010

Broj uložka: **328**

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	792/1	KUĆA, DVOR. I 1 GOSP. ZGRADA	774			

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
2. UDIO 1/1		
1.	ČULIG (JANKOV) ANTUN VUKOVAR, DALMATINSKA 45 OIB: 32719134691	

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: **05.03.2012.**

Katastarska općina: **BOROVO II**
Broj zadnjeg dnevnika: **POČETNO STANJE**
Aktivne plombe: Z-3123/2010

Broj uložka: **298**

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	793/1	KUĆA I DVOR	590			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.	UDIO 1/1	
	1. ČULIG (JANKOV) ANTUN VUKOVAR, DALMATINSKA 45	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
	Tereta nema!		

Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija**REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VUKOVARU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR**Stanje na dan: **05.03.2012.**Katastarska općina: **BOROVO II**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-4216/2010
Aktivne plombe:Broj uloška: **2691****ZK uložak je verificiran****A**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	772/6	DVORIŠTE BLOK " MAJEVIČKA "	79			Pripis iz uloška 2095
2.	800/73	ORANICA BLOK " MAJEVIČKA "	362			Pripis iz uloška 2095
3.	800/74	ORANICA BLOK " MAJEVIČKA "	308			Pripis iz uloška 2095

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
	1. ČULIG ANTUN VUKOVAR, DALMATINSKA 45 OIB: 32719134691	

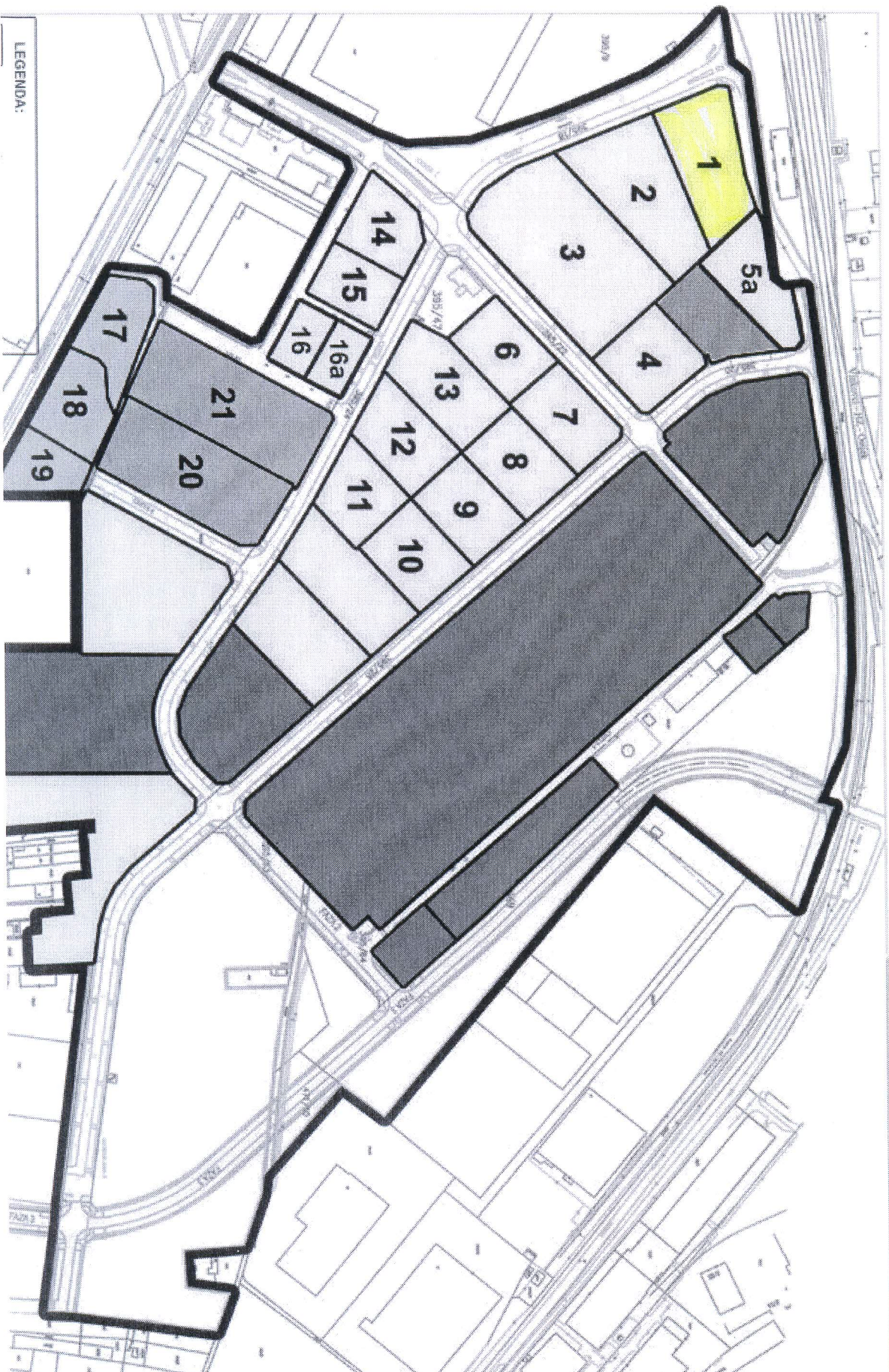
C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Zona Plan

Plan gospodarske zone



LEGENDA:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: VUKOVAR

Broj zemljišnoknjižnog uloška: 10946

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1729/12

A

Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvati	m2	
1.	395/19	ZGRADA BR. 1, TVORNIČKO DVORIŠTE GOSPODARSKA ZONA			32565	Pripis iz uloška 9895
		ZGRADA BR. 1 GOSPODARSKA ZONA			510	
		TVORNIČKO DVORIŠTE GOSPODARSKA ZONA			32055	
		UKUPNO:			32565	

B

Vlasnički list

Rbr.	U P I S I	Primjedbe
1.	UDIO: 5/6 1. VUKOVARSKA GOSPODARSKA ZONA D.O.O., VUKOVAR, GOSPODARSKA ZONA 10 OIB: 37862172935 MB: 30092813	
2.	UDIO: 1/6 1. GRAD VUKOVAR, VUKOVAR, DR. FRANJE TUĐMANA 1 OIB: 84060189362	

C

Teretni list

Rbr.	U P I S I	Iznos	Primjedbe
	TERETA NEMA !		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.05.2012.

Kao predmet iz Članka 15 stavak 1 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) oslobođeno plaćanja sudske pristojbe. ZK izvadak zaveden je u Knjizi izvadaka pod brojem KI-5558/2012.

ZK referent:

DIKONIĆ MARICA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA-POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED VUKOVAR
ISPOSTAVA VUKOVAR
Klasa:410-20/12-01/89
Ur.broj:513-07-16-02/12-02
Vukovar, 18.05.2012.god.

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

PREDMET: Tržišna vrijednost nekretnina
- Vaš dopis klasa: 940-01/12-01/39

Povodom Vašeg zahtjeva za dostavom podataka o tržišnoj vrijednosti nekretnina i to k.č. br. 772/1, 772/2, 772/6, 792/1, 793/1, 800/73, 800/74 i dio k.č. br. 395/19, koje u naravi (prema zahtjevu) predstavljaju neizgrađeno građevinsko zemljište, obavještavamo Vas da se orijentacijska tržišna vrijednost, u zoni gdje se nalaze predmetne nekretnine, ovisno o opremljenosti, izgrađenosti, uređenosti, lokaciji i drugom što utječe na tržišnu vrijednost, kreće od 20,00 do 150,00 EUR-a (srednji tečaj HNB), po m2. Orijentacijska tržišna vrijednost okućnice (vrta) kreće se od 4,00 do 8,00 kn.

Napominjemo da Porezna uprava vrši procjenu vrijednosti nekretnina za svoje potrebe, odnosno za porez na promet nekretnina po ispravi o stjecanju (kupoprodajni ugovor), te se za detaljniju procjenu obratite ovlaštenom vještaku.

S poštovanjem!

VODITELJ ISPOSTAVE
Ljubica Čorak, dipl. oec.



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.

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA - $J_c = 296,00 \text{ kn/m}^2$

Veličina građevinskih zemljišta iznosi:

k.č. 395/19 k.o.Vukovar iznosi: 32 565 m²

$$32\,565 \text{ m}^2 \times 296,00 \text{ kn/m}^2 = 9.639.240,00 \text{ kn}$$

Poslovna građevina-zgrada br.1

Brutto površina poslovne građevine iznosi 510,00 m²

Građevina je devastirana !

$$\text{ukupno NKP} = 510,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Etalonska vrijednost} = J_c = 1.480,00 \text{ kn}$$

$$G_s = 510,00 \text{ m}^2 \times 8.030,00 \text{ kn/m}^2 \times 0,97 \times 0,50$$

$$G_s = \text{kn}$$

REKAPITULACIJA:

Poslovna građevina-zgrada br.1366.078,00 kn

k.č. 395/19 k.o.Vukovar.....9.639.240,00 kn

UKUPNO =10.005.318,00 kn

Vrijednost građevinskog zemljišta i građevine iznosi 8.146.512,00 kn