

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

## ZAKLJUČAK

### I.

Utvrđuje se prijedlog Odluke o prodaji nekretnine oznake k.č.br. 508/1, zemljište pod poslovnom zgradom ulica Priljevo 22a, zemljište pod 4 gospodarske zgrade, zemljište pod nadstrešnicom, zemljište pod 4 spremnika za gorivo, zemljište pod bazenom i dvorište površine 20862 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. br. 5761 k. o. Vukovar, po tržišnoj cijeni, bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, javnoj ustanovi Lučka uprava Vukovar, Dunavski prilaz 15, Vukovar, OIB 43504091006, u ime Republike Hrvatske.

### II.

Kupoprodajna cijena nekretnine iz točke I. ovog zaključka iznosi 4.000.000,00 kn.

### III.

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

## Obrazloženje

Javna ustanova Lučka uprava Vukovar, Dunavski prilaz 15, Vukovar, uputila je Gradu Vukovaru prijedlog kupoprodaje k. č. br. 508/1, zemljište pod poslovnom zgradom ulica Priljevo 22a, zemljište pod 4 gospodarske zgrade, zemljište pod nadstrešnicom, zemljište pod 4 spremnika za gorivo, zemljište pod bazenom i dvorište površine 20862 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. br. 5761 k. o. Vukovar, u vlasništvu Grada Vukovara.

Na predmetnoj čestici osnovano je pravo građenja u korist trgovačkog društva Terminal Dunav d.o.o. koje, prema Ugovoru o koncesiji zaključenim sa Lučkom upravom Vukovar kao davateljem koncesije, na istoj obavlja lučku djelatnost pretovara i skladištenja naftnih derivata. Ugovor o koncesiji uskoro istječe, a navedeno trgovačko društvo je uputilo Lučkoj upravi Vukovar zahtjev za proširenje djelatnosti. Sukladno odredbama Zakona o koncesijama („Narodne novine“ broj 143/12.) preduvjet dodjele nove koncesije je vlasništvo zemljišta od strane Republike Hrvatske.

Središnje tijelo za upravljanje i raspolaganje imovinom Republike Hrvatske je Državni ured za upravljanje državnom imovinom pa je istom upućen dopis u kojem je izražena namjera prodaje predmetne nekretnine na kojoj Republika Hrvatska, sukladno odredbama Zakona o plovidbi i lukama unutarnjih voda („Narodne novine“ broj 109/07. i 132/07.) ima pravo prvokupa budući se ista nalazi na unutar lučkog područja.

Državni ured za upravljanje državnom imovinom odgovorio je pozitivno, tj. dao je suglasnost za kupoprodaju predmetne nekretnine po cijeni od 3.650.000,00 kn, sukladno procjeni stalnog sudskog vještaka iz područja građevine mr. sc. Slavka Živkovića, dipl. ing. građ., broj LUV508/1-1/14, iz kolovoza 2014. godine.

Radi provjere procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine zatražena je dodatna procjena od stalne sudske vještakinje građevinske struke Vesne Premuž-Štajcer, dipl.ing.arh. i ista je izrađena 25. kolovoza 2014. godine. Ovim elaboratom tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjena je na 10.328.446,00 kn.

Zbog znatnih odstupanja u procijenjenoj vrijednosti nekretnina održan je sastanak između predstavnika Grada Vukovara i Lučke uprave Vukovar s ciljem razjašnjavanja dvojbi oko znatno različitih visina procijenjene tržišne vrijednosti. Na sastanak su pozvani i sudski vještaci koji su



izradili elaborate, ali se oni pozivu nisu odazvali. Utvrđeno je kako je vještak mr.sc. Slavko Živković, dipl.ing.građ. elaborat izradio sukladno Uredbi o procjeni vrijednosti nekretnina («Narodne novine» broj 74/14.) primjenom poredbene metode temeljem dva kupoprodajna ugovora predmet kojih su nekretnine u neposrednoj blizini predmetnog zemljišta, a koje ugovore je dobio na uvid od naručitelja elaborata, Lučke uprave Vukovar, dok je vještakinja Vesna Premuž-Štajcer, dipl.ing.arh., primjenila troškovnu metodu, budući su joj podaci potrebni za poredbenu metodu bili nedostupni. Zaključeno je da će se podaci kojima je raspolagao vještak mr.sc. Slavko Živković, dipl.ing.građ. (kupoprodajni ugovori) dostaviti vještakinji Vesni Premuž-Štajcer, dipl.ing.arh. kako bi revidirala svoj elaborat.

Na temelju dostavljenih podataka vještakinja Vesna Premuž-Štajcer, dipl.ing.arh., 25. rujna 2014. godine, revidirala je elaborat i procijenila vrijednost nekretnine na 5.242.560,00 kn.

Budući je i dalje postojala znatna razlika u visini procijenjenih tržišnih vrijednosti nekretnine održan je još jedan sastanak između predstavnika Grada Vukovara i Lučke uprave Vukovar na kojem je utvrđeno kako je vještakinja Vesna Premuž-Štajcer prilikom izrade elaborata, osim kupoprodajnih cijena utvrđenih iz dostavljena tri kupoprodajna ugovora, u obzir uzela i dvije prodajne cijene, podatke o kojima je utvrdila na web stranici [www.njuškalo.hr](http://www.njuškalo.hr) (oglasnik), a što je utjecalo na procijenjenu vrijednost, u smislu njenog povećanja, budući su cijene koje prodavatelji postave više od onih koje postižu na tržištu. Zaključeno je kako nije svrsishodno tražiti dodatne procjene i pokušano je postizanje dogovora oko kompromisne cijene, ali je njena visina ograničena iznosom koji Lučka uprava Vukovar ima na raspolaganju, a koji iznosi 4.000.000,00 kn, koliko je osigurano u državnom proračunu u 2014. godini za ovu namjenu.

Zatraženo je pravno mišljenje stručnih suradnika zaposlenih u gradskoj upravi Grada Vukovara, i njihov je stav da su pregovori o kupoprodajnoj cijeni u skladu sa zakonskim normama, ukoliko su u okvirima procijenjenih tržišnih vrijednosti. Osim toga, budući je stjecatelj javna ustanova koja nekretninu stječe za Republiku Hrvatsku, a zakonske norme predviđaju mogućnost darovanja zemljišta između Republike Hrvatske i jedinica lokalne samouprave (obostrano), svaka ugovorena kupoprodajna cijena je u skladu sa propisima.

Nakon pomnog razmatranja prijedloga Lučke uprave Vukovar, a budući je, obzirom na vrijednost nekretnine, donošenje odluke o prodaji u nadležnosti Gradskog vijeća Grada Vukovara, upućujem prijedlog odluke o prodaji predmetne nekretnine Lučkoj upravi Vukovar po cijeni od 4.000.000,00 kn.

Smatram kako prilikom razmatranja prijedloga, osim kupoprodajne cijene, u obzir treba uzeti sve okolnosti a naročito činjenice da Lučka uprava Vukovar, čije je sjedište u Vukovaru, ostvaruje prihode od koncesije na predmetnom zemljištu, a bez kojih prihoda bi ostala ukoliko ne stekne pravo vlasništva na ovom zemljištu prije zaključenja novog ugovora o koncesiji. Pored navedenog, i Grad Vukovar ostvaruje prihode s osnove komunalne naknade za zemljište i građevine na njemu te s osnove posebnih poreza koji su prihod proračuna lokalne samouprave, a koji prihodi se također dovode u pitanje u slučaju ne produženje ugovora o koncesiji.

REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA  
GRAD VUKOVAR  
GRADONAČELNIK

KLASA:944-01/14-01/01  
URBROJ:2196/01-02-14-13  
Vukovar, 3. listopada 2014.



Na temelju 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 \_\_\_\_\_ 2014. god., donosi slijedeću

**O D L U K U**  
**o prodaji nekretnine**

**I.**

Grada Vukovara prodati će nekretninu oznake k.č.br. 508/1, zemljište pod poslovnom zgradom ulica Priljevo 22a, zemljište pod 4 gospodarske zgrade, zemljište pod nadstrešnicom, zemljište pod 4 spremnika za gorivo, zemljište pod bazenom i dvorište površine 20862 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. br. 5761 k. o. Vukovar, bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, javnoj ustanovi Lučka uprava Vukovar, Dunavski prilaz 15, Vukovar, OIB 43504091006, za Republiku Hrvatsku.

**II.**

Nekretnina iz točke I. ove odluke prodati će se po cijeni od 4.000.000,00 kuna.

**III.**

Gradonačelnik Grada Vukovara ovlašćuje se na zaključenje ugovora o kupoprodaji temeljem kojega će javna ustanova Lučka uprava Vukovar steći pravo vlasništva nekretnine iz točke I. ove odluke i isto upisati u zemljišne knjige.

REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA  
GRAD VUKOVAR  
GRADSKO VIJEĆE

KLASA:944-01/14-01/01  
URBROJ:2196/01-01-14-14  
Vukovar, \_\_\_\_\_ 2014.

Predsjednik Gradskog vijeća  
Igor Gavrić, mag. ing.



- Geni -



LUČKA UPRAVA VUKOVAR  
PORT AUTHORITY VUKOVAR  
Dunavski prilaz 15 ♦ 32 000 Vukovar  
Tel: (032) 450 255, 450 256  
Telefax: (032) 450 258  
e-mail: office@port-authority-vukovar.hr  
www.port-authority-vukovar.hr

211

GRAD VUKOVAR

PRIMLJENO: 11.7.2014./5302 W



Vukovar, 09.07.2014.

RV-14-04/09/BM

**Grad Vukovar**  
**Trg Franje Tuđmana 1**  
**32 000 Vukovar**  
**n/p Gradonačelnika**

PREDMET: Otkup zemljišta na lučkom području luke Vukovar

Poštovani,

na lučkom području luke Vukovar lučku djelatnost temeljem Ugovora o koncesiji obavljaju 4 koncesionara. Jedan od njih je i Lukoil čija tvrtka Terminal Dunav d.o.o. u luci Vukovar obavlja lučku djelatnost pretovara i skladištenja naftnih derivata. Vlasnik zemljišta ukupne površine 20862 m<sup>2</sup> na kojem se nalazi područje na kojem koncesionar obavlja djelatnost je Grad Vukovar.

Obzirom da Ugovor o koncesiji s navedenom tvrtkom uskoro istječe, a prema Zakonu o koncesiji preduvjet dodjele nove koncesije je vlasništvo zemljišta od strane Republike Hrvatske, Lučka uprava Vukovar osigurala je svojim financijskim planom potrebna sredstva za otkup predmetnog zemljišta u 2014. godini.

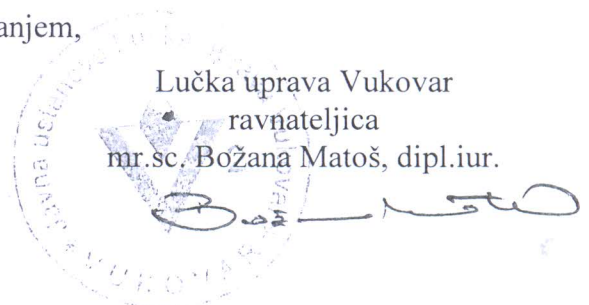
Slijedom navedenog i procedure otkupa zemljišta po pravu prvokupa Republike Hrvatske koje na lučkom području provodi Lučka uprava, Grad Vukovar uputio je 17. siječnja 2014. godine ponudu Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za otkup predmetnog zemljišta te je isti Ured po ovoj ponudi dao svoju suglasnost dana 30. svibnja 2014. godine.

Ovim putem obraćamo Vam se sa zamolbom da nas obavijestite o mogućem datumu potpisivanja Ugovora o kupoprodaji kako bismo na vrijeme pribavili procjenu ovlaštenog sudskog vještaka prema traženju Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.

U slučaju bilo kakvih dodatnih pitanja ili potrebe za održavanje sastanka na ovu temu prije potpisivanja Ugovora, stojimo Vam na raspolaganju.

S poštovanjem,

Lučka uprava Vukovar  
ravnateljica  
mr.sc. Božana Matoš, dipl.iur.





## SKRAĆENI ZAPISNIK

sa sastanka održanog dana 12. rujna 2014. godine, u dvorani za sastanke gradonačelnika Grada Vukovara, Dr. Franje Tuđmana 1, Vukovar, III. kat, radi razjašnjavanja dvojbi oko utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na lučkom području luke Vukovar oznake k. č. br. 508/1, zemljište pod poslovnom zgradom ulica Priljevo 22a, zemljište pod 4 gospodarske zgrade, zemljište pod nadstrešnicom, zemljište pod 4 spremnika za gorivo, zemljište pod bazenom i dvorište površine 20862 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. br. 5761 k. o. Vukovar (velika razlika u procjeni tržišne vrijednosti nekretnine u elaboratima dva stalna sudska vještaka građevinske struke), s početkom u 13:30 sati

Na sastanku su nazočni:

1. Ivan Penava, prof., gradonačelnik Grada Vukovara
2. mr.sc. Božana Matoš, dipl.iur., ravnateljica Lučke uprave Vukovar
3. Miroslav Ištuk, dipl.ing.građ., pomoćnik ravnatelja sektora zajedničke službe u Agenciji za vodne putove
4. Domagoj Centner, dipl.iur., savjetnik za pravna pitanja u Upravnom odjelu za uređenje grada, upravljanje gradskom imovinom, komunalno gospodarstvo i zaštitu okoliša Grada Vukovara

Utvrđuje se da sastanku ne nazoče, uredno pozvani, mr.sc. Slavko Živković, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak građevinske struke i Vesna Premuž-Štajcer, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak građevinske struke

Gradonačelnik ispred Grada Vukovara pozdravlja sve nazočne, otvara sastanak te uvodno izlaže razloge održavanja sastanka, a to je razjašnjavanja dvojbi oko utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na lučkom području luke Vukovar oznake k. č. br. 508/1, zemljište pod poslovnom zgradom ulica Priljevo 22a, zemljište pod 4 gospodarske zgrade, zemljište pod nadstrešnicom, zemljište pod 4 spremnika za gorivo, zemljište pod bazenom i dvorište površine 20862 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. br. 5761 k. o. Vukovar (velika razlika u procjeni tržišne vrijednosti nekretnine u elaboratima dva stalna sudska vještaka građevinske struke), koje Lučka uprava namjerava kupiti od Grada Vukovara.

Kako stalni sudski vještaci građevinske struke koji su izradili elaborate ne nazoče sastanku gradonačelnik Ivan Penava upitao je jesu li pismeno obaviješteni ili su obaviješteni usmeno na što je Domagoj Centner odgovorio da je Vesna Premuž-Štajcer, dipl.ing.arh. obaviještena telefonom, a Božana Matoš odgovorila je da je mr.sc. Slavko Živković, dipl.ing.građ., također, obaviješten telefonom te da se isti opravdao putom u Zagreb. Nadodala je i kako u pravilu sudski vještaci izbjegavaju ovakve sastanke jer su svoja mišljenja već dali u izrađenim elaboratima. Domagoj Centner, također je nadodao kako je Vesna Premuž-Štajcer, dipl.ing.arh. izjavila kako najvjerojatnije neće doći na sastanak.

Nakon uvodnog izlaganja razloga održavanja sastanka i odgovora gradonačelniku Ivanu Penavi o načinu obavještavanja sudskih vještaka, Domagoj Centner izlaže nazočnima elaborate o procijenjenoj vrijednosti nekretnine na lučkom području luke Vukovar oznake k. č. br. 508/1, upisane u zk. ul. br. 5761 k. o. Vukovar, a koje su izradili mr.sc. Slavko Živković, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak građevinske struke i Vesna Premuž-Štajcer, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak građevinske struke. Također, navodi kako su Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 74/14) propisane metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine za utvrđivanje vrijednosti nekretnina. Prema navedenoj uredbi postoje tri metode odabira: poredbena, prihodovna i troškovna metoda, a za navedenu nekretninu najprimjerenija je poredbena metoda kojom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. U izlaganju elaborata navodi kako je mr.sc. Slavko Živković, dipl.ing.građ. u svom elaboratu koristio poredbenu metodu temeljem dva kupoprodajna ugovora iz neposredne blizine predmetnog zemljišta, a



kako je Vesna Premuž-Štajcer, dipl.ing.arh. koristila troškovnu metodu, a poredbenu metodu kao potporu. Ista je u elaboratu navela kako je procjena zemljišta izvršena troškovnom metodom kao osnovnom iz razloga jer su drugi potrebni pouzdani podaci nedostupni (dovoljan broj kupoprodajnih cijena na navedenom području).

Na izlaganje Domagoja Centnera, Božana Matoš izjavila je kako je Slavko Živković u izradi svog elaborata koristio dva kupoprodajna ugovora dobijena od Lučke uprave, a koji su iz 2013. godine i odnose se na kupoprodaje zemljišta u neposrednoj blizini predmetnog zemljišta te da Lučka uprava posjeduje oko desetak kupoprodajnih ugovora koji se odnose na kupoprodaje zemljišta u blizini predmetnog zemljišta. Također je naglasila kako je sudska vještakinja Vesna Premuž-Štajcer, s obzirom da u svom elaboratu navodi kako se poredbena metoda nije mogla koristiti kao osnovna jer nema dovoljan broj kupoprodajnih cijena navedenim području, od Lučke uprave mogla dobiti ugovore o kupoprodaji zemljišta.

Božana Matoš istakla je i kako je Republika Hrvatska u svom proračunu za 2014. godinu predvidjela 4.000.000,00 kn za kupnju navedenog zemljišta od Grada Vukovara te da za istu Lučka uprava ne plaća porez na promet nekretnina.

Nakon kraće rasprave i svega iznesenog, gradonačelnik Ivan Penava predložio je da se stalnom sudskom vještaku građevinske struke Vesna Premuž-Štajcer, dipl.ing.arh. uputi, ispred Grada Vukovara dopis sa zahtjevom da revidira izrađeni i dostavljeni elaborat o procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine, sa sada dostupnim podacima (tri kupoprodajna ugovora zemljišta s lučkog područja), a kupoprodajne ugovore će Grad Vukovar pribaviti od Lučke uprave Vukovar.

Na prijedlog gradonačelnika Ivana Penave, Božana Matoš zamolila je da Grad Vukovar na web stranicama Lučke uprave ispuni zahtjev za pristup informacijama te da će ugovore dobiti u što skorijem roku.

Nakon što su se svi nazočni složili s prijedlogom gradonačelnika Ivana Penave zaključeno je da se, u što skorijem roku, pribave od Lučke uprave Vukovar tri kupoprodajna ugovora zemljišta s lučkog područja te da se stalnom sudskom vještaku građevinske struke Vesna Premuž-Štajcer, dipl.ing.arh., ispred Grada Vukovara uputi dopis sa zahtjevom da, u određenom roku, revidira izrađeni i dostavljeni elaborat o procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine od 25. kolovoza 2014. godine, sa sada dostupnim podacima (kupoprodajnim ugovorima), koji će joj biti dostavljeni uz dopis te je gradonačelnik Ivan Penava zaključio sastanak.

Završeno u 14:15 sati.

KLASA: 944-01/14-01/01  
URBROJ: 2196/01-2-14-10  
Vukovar, 12. rujna 2014.

Potpisi nazočnih:

Ivan Penava



Božana Matoš



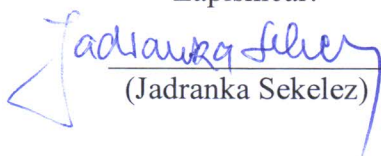
Miroslav Ištuk



Domagoj Centner



Zapisničar:

  
(Jadranka Sekelez)



## SKRAĆENI ZAPISNIK

sa sastanka održanog dana 3. listopada 2014. godine, u dvorani za sastanke gradonačelnika Grada Vukovara, Dr. Franje Tuđmana 1, Vukovar, III. kat, radi razjašnjavanja dvojbi oko utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na lučkom području luke Vukovar oznake k. č. br. 508/1, zemljište pod poslovnom zgradom ulica Priljevo 22a, zemljište pod 4 gospodarske zgrade, zemljište pod nadstrešnicom, zemljište pod 4 spremnika za gorivo, zemljište pod bazenom i dvorište površine 20862 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. br. 5761 k. o. Vukovar (razlika u procijenjenim tržišnim vrijednostima nekretnine u elaboratima dva stalna sudska vještaka građevinske struke), s početkom u 9:00 sati

Na sastanku su nazočni:

1. Ivan Penava, prof., gradonačelnik Grada Vukovara
2. mr.sc. Božana Matoš, dipl.iur., ravnateljica Lučke uprave Vukovar
3. Igor Antolović, dipl.iur., viši stručni suradnik za imovinsko pravne poslove u Upravnom odjelu za uređenje grada, upravljanje gradskom imovinom, komunalno gospodarstvo i zaštitu okoliša Grada Vukovara

Gradonačelnik ispred Grada Vukovara pozdravlja nazočne, otvara sastanak te uvodno izlaže razloge održavanja sastanka, a to je razjašnjavanja dvojbi oko utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na lučkom području luke Vukovar oznake k. č. br. 508/1, zemljište pod poslovnom zgradom ulica Priljevo 22a, zemljište pod 4 gospodarske zgrade, zemljište pod nadstrešnicom, zemljište pod 4 spremnika za gorivo, zemljište pod bazenom i dvorište površine 20862 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. br. 5761 k. o. Vukovar, koje Lučka uprava namjerava kupiti od Grada Vukovara, a na koju temu je već održan jedan sastanak.

Nakon uvodnog izlaganja Igor Antolović izvješćuje nazočne kako su, sukladno zaključku sa sastanka održanog 12. rujna 2014. godine, Vesni Premuž-Štajcer, dipl. ing. arh., dostavljena tri kupoprodajna ugovora, pribavljena od Lučke uprave Vukovar, te kako je vještakinja 25. rujna 2014. godine izradila revidirani elaborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnine, sukladno kojemu ista iznosi 5.242.560,00 kn. Vještakinja Vesna Premuž-Štajcer prilikom izrade elaborata koristila se poredbenom metodom, a osim kupoprodajnih cijena utvrđenih iz dostavljena tri kupoprodajna ugovora, u obzir je uzela i dvije prodajne cijene, podatke o kojima je utvrdila na web stranici [www.njuškalo.hr](http://www.njuškalo.hr) (oglasnik).

Na izlaganje Igora Antolovića, Božana Matoš izjavila je kako je uzimanje u obzir prodajnih cijena iz oglasnika utjecalo na procijenjenu vrijednost, u smislu njenog povećanja, budući su cijene koje prodavatelji postave više od onih koje postižu na tržištu. Sa ovom konstatacijom nazočni su se složili.

Gradonačelnik Ivan Penava postavio je pitanje Igoru Antoloviću što propisi predviđaju u ovakvim slučajevima te je li potrebno zatražiti novu procjenu. Igor Antolović odgovorio je kako smatra da nije svrsishodno tražiti dodatnu procjenu budući bi se ista razlikovala od dvije postojeće procjene, tj. u praksi nije moguće dobiti dva elaborata sa istom visinom procijenjene vrijednosti, a postojeća razlika u procijenjenoj vrijednosti je unutar 30 % (sa pozicije procjene vještakinje Vesne Pramuč-Štajcer), što je, prema saznanjima o stavovima struke, dozvoljeno odstupanje. Dalje izlaže kako prisilni propisi ne daju odgovor na pitanje što činiti u ovakvim situacijama pa smatra da treba primijeniti dispozitivne propise (Zakon o obveznim odnosima) koji dozvoljavaju pregovore između zainteresiranih strana. Osim toga, budući je stjecatelj javna ustanova koja nekretninu stječe za Republiku Hrvatsku, a zakonske norme predviđaju mogućnost darovanja zemljišta između Republike Hrvatske i jedinica lokalne samouprave (obostrano), svaka ugovorena kupoprodajna cijena je u skladu sa propisima.

Božana Matoš istakla je i kako je Republika Hrvatska u svom proračunu za 2014. godinu predvidjela 4.000.000,00 kn za kupnju navedenog zemljišta od Grada Vukovara što ujedno predstavlja i najviši iznos koji može i spremna je platiti.

Gradonačelnik Ivan Penava izjavljuje da će, uzimajući u obzir sve okolnosti, a naročito činjenice da ugovor o koncesiji zaključen između Lučke uprave Vukovar i trgovačkog društva Terminal Dunav d.o.o. istječe za dvije godine; novi ugovor o koncesiji, sukladno odredbama Zakona o koncesiji, neće moći biti zaključen ukoliko Republika Hrvatska nije vlasnik zemljišta; Lučka uprava Vukovar, čije je sjedište u Vukovaru, ostvaruje prihode od koncesije na predmetnom zemljištu, a bez kojih prihoda će ostati ukoliko ne stekne pravo vlasništva na ovom zemljištu prije zaključenja novog ugovora o koncesiji; Grad Vukovar ostvaruje prihode s osnove komunalne naknade za zemljište i građevine na njemu te s osnove posebnih poreza koji su prihod proračuna lokalne samouprave, a koji prihodi se također dovode u pitanje u slučaju ne produženje ugovora o koncesiji, a posljedično svemu navedenom mogući gubitak radnih mjesta koja trenutno postoje u trgovačkom društvu Terminal Dunav d.o.o., uputiti Gradskom vijeću Grada Vukovara prijedlog odluke o prodaji predmetne nekretnine po cijeni od 4.000.000,00 kn.

Ovime je gradonačelnik Ivan Penava zaključio sastanak.

Završeno u 9:30 sati.

KLASA: 944-01/14-01/01  
URBROJ: 2196/01-2-14-12  
Vukovar, 3. listopada 2014.

Potpisi nazočnih:

Ivan Penava



Božana Matoš



Igor Antolović





**Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ, dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak iz područja građevine

VINKOVCI, Duga 139

telefon: 032/304844; 098/431698

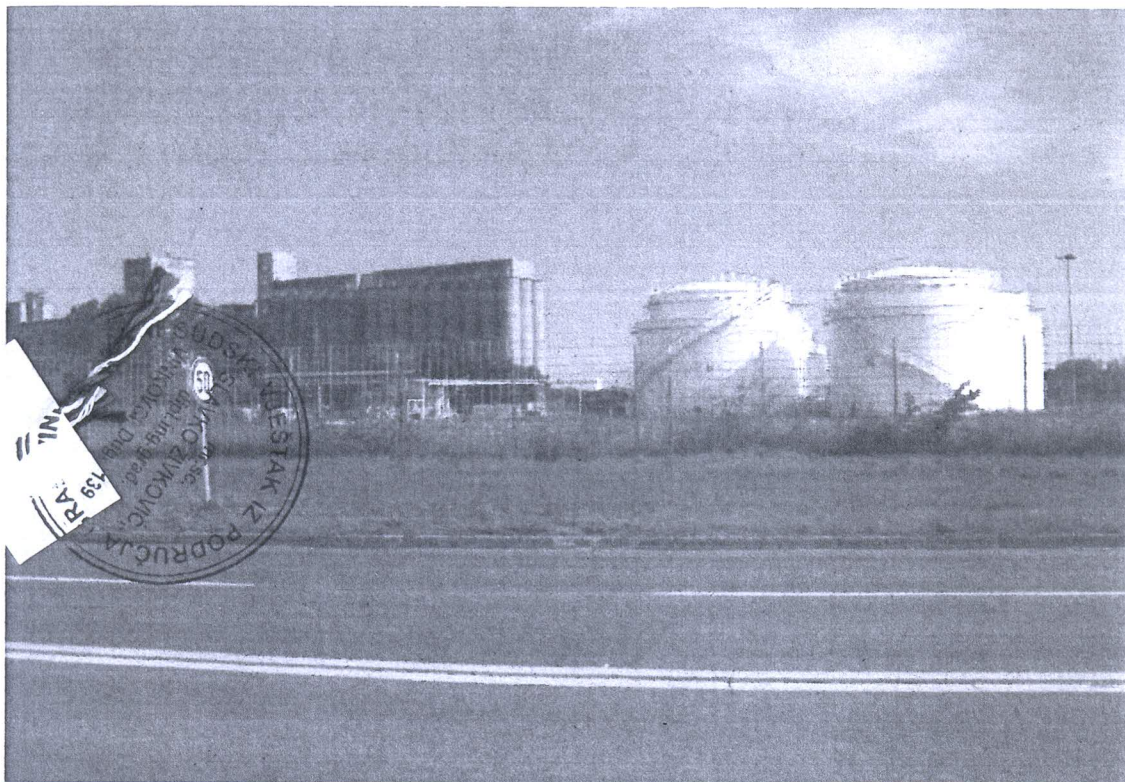
E-mail: slavko.zivkovic1@optinet.hr

BROJ: LUV508/1-1/14

U Vinkovcima: kolovoz 2014.



## **ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - PROCJENA ZEMLJIŠTA**



**Predmet:** LUV508/1-1/14

**Lokacija:** k.o. Vukovar  
k.č. 508/1  
zk. ul. 5761

**Naručitelj:** JAVNA USTANOVA  
LUČKA UPRAVA VUKOVAR  
Dunavski prilaz 15, Vukovar

U Vinkovcima: kolovoz 2014.

## 5. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOST

Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbne metode.  
Sa stanovišta poredbene metode možemo navesti kupoprodaje u neposrednoj blizini predmetnog zemljišta za k.o. Vukovar:

kč.br. 517 - 1198 m<sup>2</sup> i

kč.br. 518/1 - 2016 m<sup>2</sup> ukupno 3214 m<sup>2</sup> kupoprodajna cijena 598.521,94 kuna ili 186,22 kuna/m<sup>2</sup>.

Ugovor o kupoprodaji nekretnina od prosinac 2013. godine.

kč.br. 506 - 523 m<sup>2</sup> i

kč.br. 507 - 523 m<sup>2</sup> ukupno 1046 m<sup>2</sup>, kupoprodajna cijena 236.000,00 kuna ili 225,62 kuna/m<sup>2</sup>.

Ugovor o kupoprodaji nekretnina od prosinac 2013. godine.

Iz gore navedenih podataka imamo prosječnu vrijednost zemljišta 27 EUR-a/m<sup>2</sup>, uz činjenicu da s povećanjem veličine čestice opada vrijednost zemljišta (nije nužno).

Prema podacima:

MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA  
PODRUČNI URED VUKOVAR  
ISPOSTAVA VUKOVAR  
Vukovar, 23.05.2011. godine

za II zonu za poslovni prostor zemljište se kreće u rasponu od 25-50 Eura za opremljeno zemljište.

Od 2011. godine do 2014. godine imamo trend opadanja vrijednosti nekretnina pa tako i samog zemljišta.

Iz gore navedenog, uzimajući u obzir veličinu građevinskog zemljišta, lokaciju, oblik katastarske čestice, te trend opadanja vrijednosti nekretnina, mišljenja sam:

Prosječna vrijednost od 27 EUR-a/m<sup>2</sup> se zbog veličine zemljišta i trenda opadanja vrijednosti umanjuje za 15 %:

**Vrijednost zemljišta na**

**k.č. 508/1**

**P= 20862**

**m<sup>2</sup>**

**Prosječna cijena**

**22,95 Eura/m<sup>2</sup>**

**Z= 478.782,9 EURA**

**1EURO = 7,62 kuna**

**Z= 3.648.325,70 kuna**

Prema Pravilnik o metodama procijene vrijednosti nekretnina iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem. Vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn se zaokružuju na cijele deset tisućice:

**Z= 3.650.000,00 kuna.**



## 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina - zemljišta, predloženih od

**LUČKA UPRAVA VUKOVAR**

**k.o. Vukovar  
k.č. 508/1**

mišljenja sam da je prihvatljiva tržišna vrijednost:

k.č.508/1	<b>3.650.000,0</b>	<b>kuna</b>
-----------	--------------------	-------------

( 1EURO : 7.62 kuna)

PRILOZI:

1. Preslika kopije plana
2. Preslika Izvadka
3. Rješenje o imenovanju

U Vinkovcima, kolovoz 2014.



**ELABORAT IZRADIO**  
**Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ**  
dipl. inž. grad.

VESNA PREMUŽ-ŠTAJČER DIPL.ING.ARH.  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE, 32000 VINKOVCI, UL. BREZA 3

## ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



**Nekretnina :** GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U LUČKOM PODRUČJU  
k.č. br. 508/1 površine 20.862 m<sup>2</sup>

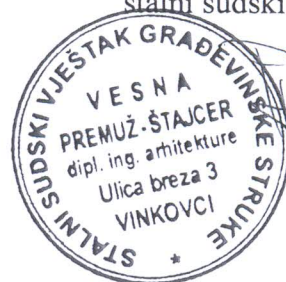
**Lokacija :** VUKOVAR, UL. PRILJEVO BR 22 A, lučko područje

**Naručitelj:** GRAD VUKOVAR, DR. FRANJE TUĐMANA BR. 1

**Vlasnik :** GRAD VUKOVAR, DR. FRANJE TUĐMANA BR. 1

U Vinkovcima, 25. kolovoza 2014. god .

Procjenitelj:  
Vesna Premuž-Štajcer, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak građev.struke





PODACI	ZABILJEŽBA
Ime komitenta	Grad Vukovar, Franje Tuđmana br. 1
Tip nekretnine	građevinsko zemljište
z.k.ul.	5761
z.k.č.	508/1
k.o.	Vukovar
Netto korisna površina	20.862 m <sup>2</sup>
Adresa	Ul. Priljevo br. 22A - Lučko područje

**Procjena zemljišta je izvršena Troškovnom metodom, kao osnovnom metodom**, iz razloga jer su drugi potrebni pouzdani podaci nedostupni (dovoljan broj kupoprodajnih cijena na navedenom području, podataka o prihodima o iznajmljivanju i dr. )

**Poredbena metoda** - utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta je primjenjena u ovom elaboratu kao potpora i služi za provjeru rezultata, jer se na navedenom području ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena, a druga poredbena područja ne pokazuju dovoljno podudarnih obilježja sukladno čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Osim toga jedini podaci o vrijednosti zemljišta koji postoje su stariji od tri godine, a to su podaci Porezne uprave, Područnog ureda Vukovar još od **03. svibnja 2011 god. Kl: 410-01/11-01/28: Ur.br.513-07-16-02/11-1**, prema kojima vrijednost zemljišta u II zoni grada iznosi 25 - 50 €/m<sup>2</sup> na istom području, kao i na sličnom području grada Vukovara gdje su parcele međusobno usporedive, obzirom na položaj, vrstu, veličinu i oblik, te namjenu prema GUP-u grada Vukovara.

**Prihodovna metoda** je neprimjenjiva, jer moguće prihode od zakupa u budućnosti nije moguće pretvoriti u sadašnju vrijednost, kao kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Ne postoje propisi o visini najma nekretnina.

Radi se o zemljištu koje ima svojstvo lučkog područja temeljem Zakona o lukama unutarnjih voda ( NN 142/98 ) i Uredbe o određivanju lučkog područja Luke Vukovar ( NN 100/01 ), te je način i izbor gospodarskih građevina koje se mogu na njemu graditi znatno sužen.

Osim toga već je zemljište i izgrađeno temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja od 10. 04. 2007 god., na vrijeme do 04. prosinca 2025. godine i izvršena je uknjižba za korist Terminal Dunav d.o.o. Vukovar, Priljevo 22 A.

Kako nije moguće zbog specifičnosti lokacije utvrditi vrijednost na temelju najmanje tri kupoprodajne poredbene nekretnine, a nije moguće utvrditi niti vrijeme čekanja koriste se orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta u skladu sa tablicom iz priloga 4 Pravilnika, koji za II kategoriju zemljišta iznose 50 - 80%.

Obzirom na **navedena ograničenja** kod izgradnje zemljišta, usvojen je **udjel vrijednosti od 70%**.

#### Tržišna vrijednost zemljišta

$$TV = 1.938.936 \text{ €}$$

$$1.938.936 \text{ €} \times 70\% = 1.357.255 \text{ €}$$

$$\text{Površina k.č. 508/1} = 20.862 \text{ m}^2$$

$$TV : P = 1.357.255 \text{ €} : 20.862 \text{ m}^2 = 65 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Građ. zemljište} \quad P = 20.868 \text{ m}^2 \quad 1 \text{ m}^2 = 65 \text{ €}$$



## 8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine građevinskog zemljišta, **Troškovnom metodom i poredbenom metodom, primjenjenom kao potporom**, predloženog od Grada Vukovara u čijem je i vlasništvu, utvrđuje se da **tržišna vrijednost** građevinskog zemljišta k.č. 508/1 na lokaciji u Vukovaru ul. Priljevo br. 22 A, iznosi:

METODA	tržišna vrijednost	površina	cijena
Troškovna procjena	1.357.255 €	1m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>
Poredbena procjena	1.043.100 €	1m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>

Sukladno čl. 68 Pravilnika iskazane procjenjene vrijednosti zaokružuju se

Troškovna procjena	Tv = 1.360.000 €	što iznosi	10.328.446 Kn.
Poredbena procjena	Tv = 1.040.000 €	što iznosi	7.921.007 Kn.

Tečaj HNB za 1 € na dan 25. 08. 2014. iznosi 7,594446 kn

U Vinkovcima, 25. srpnja 2014. god.

Procjenitelj:  
Vesna Premuž-Štajcer, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak građev.struke



VESNA PREMUŽ-ŠTAJČER DIPL.ING.ARH.  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE, 32000 VINKOVCI, UL. BREZA 3

## ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



**Nekretnina :** GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U LUČKOM PODRUČJU  
k.č. br. 508/1 površine 20.862 m<sup>2</sup>

**Lokacija :** VUKOVAR, UL. PRILJEVO BR 22 A, lučko područje

**Naručitelj:** GRAD VUKOVAR, DR. FRANJE TUĐMANA BR. 1

**Vlasnik :** GRAD VUKOVAR, DR. FRANJE TUĐMANA BR. 1

U Vinkovcima, 25. rujna 2014. god .

Procjenitelj:  
Vesna Premuž-Štajcer, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak građev.struke





<b>PODACI</b>	<b>ZABILJEŽBA</b>
Ime komitenta	Grad Vukovar, Franje Tuđmana br. 1
Tip nekretnine	građevinsko zemljište
z.k.ul.	5761
z.k.č.	508/1
k.o.	Vukovar
Netto korisna površina	20.862 m <sup>2</sup>
Adresa	Ul. Priljevo br. 22A - Lučko područje
<b>Tržišna vrijednost</b>	<b>688.000,00 €</b>

**Procjena zemljišta je izvršena Poredbenom metodom, kao osnovnom metodom, na temelju 3 kupoprodajnih ugovora i 2 ponude iz oglasa.**

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Poredbena metoda vrši analizu vrijednosti prodanih nekretnina, te uspoređuje njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Kako se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je njihovu cijenu prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava.

## 1. OPĆENITO

Odlukom Grada Vukovara, Kl: 944-01/14-01/01; Ur.br. 2196/01-02-14-7 Od 22 kolovoza 2014 god. , zatražena je **procjena vrijednosti građevinskog zemljišta, bez izgrađenih građevina**, u Vukovaru, k.č. br. **508/1**, z.k.ul. 5761, radi utvrđivanja sadašnje tržišne vrijednosti, koju nekretnina može postići u vrijeme procjene.

Očevid je izvršen na navedenoj lokaciji **22. kolovoza 2014 god.**

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama, koje reguliraju područje izračuna vrijednosti **nekretnina** i to osobito:

- Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN br. 74/14 )
- Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 79/14 )
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN br. 91/96 )
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata ( NN br. 52/84 )
- Podataka o vrijednosti cijena građenja iz Biltena " **Standardna kalkulacija** " Instituta građevinarstva Hrvatske br. **XII/13** od 31. 12. 2014.
- Podataka Porezne uprave i gradskih službi o utvrđivanju početne cijene **poljoprivrednog, građevinskog i šumskog zemljišta i komunalne infrastrukture**

Nakon razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se slijedeći nalaz i mišljenje.

## 2. PODACI O VLASNIŠTVU

Predmetno zemljište **k.č. br.508/1** pod poslovnom zgradom, 4 gospodarske zgrade, nadstrešnicom, 4 spremnika za gorivo zemljište pod bazenom i dvorište k.o. Vukovar, upisano u **z.k.ul. 5761**, nalazi se u lučkom području u ul. Priljevo br. 22A, a u vlasništvu je Grada Vukovara, Franje Tuđmana br. 1 u 1/1 dijela. Temeljem Ugovora o osnivanju prav građenja od 10. travnja 2007 god. i aneksa ugovora od 07. veljače uknjiženo je pravo građenja na k.č. 508/1 na određeno vrijeme do 04. prosinca 2025 godine, koje se upisuje u z.k. ul. 7191 za korist: Terminal Dunav d.o.o. Vukovar, Priljevo 22A.



### 3. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

K.č. br. **598/1** zemljište pod poslov. građevinama **P = 20.862 m<sup>2</sup>**

**Infrastruktura:**  
( na k.č. 508/1 k.o. Vukovar )

- elektromreža
- telefonska mreža
- vodovod
- kanalizacija
- plin
- pored k.č. prolazi željeznička pruga Vinkovci -Vukovar

### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

#### 4. 1. STANJE( kakvoća) GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA DAN VREDNOVANJA 22. 08. 2014 GOD.

**Lokacija građevinskog zemljišta k.č. br. 508/1** k.o. Vukovar, u ul. Priljevo 22A, nalazi se u **3 zoni grada** prema **Odluci o komunalnom doprinosu za položajne zone u Vukovaru** (Sl. vjesnik grada Vukovara br. 12/11, 6/12, 10/12,9/13 i 2/14 ) gdje je komunalni doprinos 30 kn/m<sup>3</sup> bez obzira na namjenu.

Do parcele k.č. **508/1** prilazi se iz ulice Priljevo preko k.č. **501** - javnog dobra u općoj uporabi, k.č. **500** - put javno dobro u općoj uporabi, k.č.**505** - ulica i put, **508/3** - oranica u ulici 8. 12. 1944 g i k.č. **508** - cesta u ul 8. 12. 1944.

Parcela je izgrađena Temeljem ugovora o osnivanju prava građenja i na njoj su izgrađene poslovna zgrada i 4 gospodarske zgrade, nadstrešnica, 4 spremnika za gorivo i bazen. Kompleks je ograđen.

U smislu Pravilnika o metodama procjene , k.č. 508/1 **pripada u II kategoriju** zemljišta za koje su donešeni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih razloga- tereta zbog Ugovora o osnivanju prava građenja do 04. prosinca 2025 godine ne može regulirati dalja izgradnja.

#### **Priključci**

U ulici Priljevo položene su trase komunalne infrastrukture iz točke 3 na koje su izvedeni priključci za navedenu k.č. 508/1 k.o. Vukovar.

## 5. NAMJENA ZEMLJIŠTA PREMA VAŽEĆOJ PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Prema važećem Generalnom urbanističkom planu grada Vukovara (Sl. vjesnik br. 4/2007), k.č. 508/1 koja ima svojstvo lučkog područja, nalazi se u zoni Luka i lučka područja, a na kartografskom prikazu - Namjena i korištenje prostora označena je oznakom L i svjetloljubičastom bojom.

Na navedenom području mogu se graditi svi sadržaji potrebni za funkcioniranje luke i prateći sadržaji proizvodnje i skladištenja prema koncepciji razvoja luke Vukovar. Prema Odredbama za provođenje Plana dozvoljena izgrađenost parcele je do max. 60%. Visina građevina do max.visine P+4 ( prizemlje + 4 kata ), a za silose, dizalice i slično prema tehnološkim potrebama.

Osim toga već je zemljište i izgrađeno temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja od 10. 04. 2007 god., na vrijeme do 04. prosinca 2025. godine i izvršena je uknjižba za korist Terminal Dunav d.o.o. Vukovar, Priljevo 22 A.

## 6. IZRAČUN PROCJENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Procjena vrijednosti zemljišta ovisi o lokaciji, površini, pogodnosti izgradnje i stupnju komunalne opremljenosti, a sukladno prosječnim cijenama koje se postižu na predmetnom području. Građevine nisu predmet procjene.

### 6. 2. IZBOR I PREDSTAVLJANJE USPOREDIVIH NEKRETNINA

- Ugovor o kupoprodaji k.č. 517 i 518/1 k.o. Vukovar sveukupne površine 3.214 m<sup>2</sup> između INA- industrija nafte d.d. Zagreb i Javne ustanove - Lučka uprava Vukovar
- Kupoprodajni ugovor za k.č. br. 520/2 i 522/2 k.o. Vukovar sveukupne površine 228 m<sup>2</sup> između Grada Vukovara i Javne ustanove - Lučka uprava Vukovar
- Kupoprodajni ugovor za k.č. br. 506 i 507 k.o. Vukovar sveukupne površine 1.046 m<sup>2</sup> između Katić Marije i dr. i Javne ustanove - Lučka uprava Vukovar
- Ponuda za prodaju k.č. br. 637 i 638 k.o. Vukovar, površine 969,00 m<sup>2</sup> ( Njuškalo.hr. oglasnik, od 23. 09. 2014. šifra oglasa 9264124 )
- Ponuda za prodaju k.č. br. 637 i 638 k.o. Vukovar, površine 969,00 m<sup>2</sup> (Njuškalo.hr. oglasnik, od 04. 07. 2014 šifra oglasa 7516232 )



## 6. 2. TABLICA PRILAGODBE

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA k.č. br. 598/I Prijevo br. 22A	USPOREDBA 1 k.č. br. 517 I 518/I ugovor	USPOREDBA 2 k.č. br. 520/2 I 522/2 ugovor	USPOREDBA 3 k.č. br. 506 I 507 ugovor	USPOREDBA 4 k.č. br. 649 I 650 ponuda	USPOREDBA 5 k.č. br. 637 I 638 ponuda
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>						
Prodajna/trazena cijena u EUR	--	78.810	5.544	31.075	42.000	50.000
površina zemljišta	20.862,00	3.214	228	1.046	793	969
Cijena u EUR/m2	--	25	24	30	53	52
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>						
<b>Vrsta transakcije</b>	--	kupnja	kupnja	kupnja	ponuda	ponuda
Prilagodba	--	0,85	0,85	0,85	0,90	0,95
Prilagodena prodajna cijena	--	66.989	4.712	26.414	37.800	47.500
Prilagodena prodajna cijena po m2	--	21	21	25	48	49
<b>Datum transakcije</b>	--	2013	2012	2013	2012	2012
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodena prodajna cijena po m2	--	21	21	25	48	49
<b>Vlasnička prava</b>	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodena prodajna cijena po m2	--	21	21	25	48	49
<b>FIZICKI ASPEKTI</b>						
<b>Zona prema prostorno planskoj dokumentaciji</b>	GUP:godsp.namj. i luka (I, L)	L	L	L	L	I
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodena prodajna cijena po m2	--	21	21	25	48	49
<b>lokacijska/građevinska dozvola</b>	Da	ne	ne	ne	ne	da
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Prilagodena prodajna cijena po m2	--	20	20	24	45	47
<b>Lokacija</b>	dobra	slična	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodena prodajna cijena po m2	--	20	20	24	45	47
<b>Oblik parcela</b>	pravilan	pravilan	nepravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba	--	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00
Prilagodena prodajna cijena po m2	--	20	21	24	45	47
<b>Pristup uređen/neuređen</b>	dobar	sličan	loš	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	--	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00
Prilagodena prodajna cijena po m2	--	20	22	24	45	47
<b>Komunalna infrastruktura</b>	do parcela	slično	nepotpuna	slično	slično	slično
Prilagodba	--	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00
Prilagodena prodajna cijena po m2	--	20	23	24	45	47
<b>Prilagodba s obzirom na veličinu</b>	20.862	3.214	228	1.046	793	969
Prilagodba	--	0,90	0,80	0,85	0,85	0,85
Prilagodena prodajna cijena po m2	--	18	18	20	38	40
<b>Pristup (javni prijevoz)</b>	da	isti	lošiji	isti	isti	isti
Prilagodba	--	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
Prilagodena prodajna cijena po m2	--	18	20	20	38	40
<b>Atraktivnost zemljišta</b>	atraktivna	slična	neatraktivno	slična	slična	slična
Prilagodba	--	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
Prilagodena prodajna cijena po m2	--	18	22	20	38	40
<b>Buka</b>	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodena prodajna cijena po m2	--	18	22	20	38	40
<b>orijentacija</b>	dobra	slična	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodena prodajna cijena po m2	--	18	22	20	38	40
<b>Druga ograničenja i obveze</b>	Ugovor o pravu grad.	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	--	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Prilagodena prodajna cijena po m2	--	15	19	17	33	34
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	33	15	19	17	33	34
<b>USPOREDNA METODA - ZAKLJUČAK</b>						
Usklađena vrijednost po m2	33					
Tržišna vrijednost nekretnine u EUR	688.446					
<b>ZAKOKRUŽENO</b>	<b>688.000</b>					

32,97862142

Sukladno čl. 68 Pravilnika iskazane procjenjene vrijednosti zaokružuju se na cijele tisućice.

**7. POTPORA ZA PROVJERU REZULTATA**

( temeljeno na podacima Porezne uprave Vukovar o prosječnim cijenama zemljišta )

Korišteni su podaci Porezne uprave, Područnog ureda Vukovar od **03. svibnja 2011 god. Kl: 410-01/11-01/28: Ur.br.513-07-16-02/11-1**, o prosječnim cijenama zemljišta u gradu Vukovaru koji iznose 25 - 50 €/m<sup>2</sup> na sličnom području grada Vukovara gdje su parcele međusobno usporedive, obzirom na položaj, vrstu, veličinu i oblik, te namjenu prema GUP-u grada Vukovara.

**Prosječna cijena zemljišta iznosi:  $( 25,00 + 50,00 ) : 2 = 37,50 \text{ €/m}^2$**

**što je cca. 11% veća od vrijednosti utvrđene poredbom (33 €/m<sup>2</sup>)**

**TV= 20.862 m<sup>2</sup> x 37,50 € = 782.325 € zaokruženo 782.000,00 €**

**Izračun tržišne vrijednosti na temelju prosječnih cijena Porezne uprave Vukovar , koji je poslužio kao potpora za provjeru rezultata - izračuna tržišne vrijednosti poredbom na temelju Ugovora i ponuda, potvrđuje približnu vrijednost veću za 11%.**



## 8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna Tržišne vrijednosti nekretnine građevinskog zemljišta, **Poredbenom metodom**, predloženog od Grada Vukovara u čijem je i vlasništvu, utvrđuje se da **tržišna vrijednost** građevinskog zemljišta **k.č. 508/1** na lokaciji u Vukovaru ul. Priljevo br. 22 A, iznosi:

METODA	tržišna vrijednost	površina	cijena
Poredbena procjena	688.000,00 €	1m <sup>2</sup>	33 €/m <sup>2</sup>

Sukladno čl. 68 Pravilnika iskazane procjenjene vrijednosti zaokružuju se

### Poredbena procjena tržišne vrijednosti

**T<sub>v</sub> = 688.000 €    što iznosi    5.242.560 Kn.**

Tečaj HNB za 1 € na dan 24. 09. 2014. iznosi 7,620 kn

U Vinkovcima, 25. rujna 2014. god.

Procjenitelj:  
Vesna Premuž-Štajcer, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak građev.struke



*Premuž*