



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj projekta: 2023-1379

- Predmet procjene:** Plastenik za uzgoj hortikulturne i plastenik za uzgoj povrtnih kultura
- Lokacija nekretnine:** Ulica Lavoslava Ružičke 9, Vinkovci, k.č.br. 5774/22, k.o. Vinkovci II
- Naručitelj procjene:** Odvjetnički ured Sabina Lalić, OIB: 09145874795, Ivana Gundulića 5, Osijek



TRŽIŠNA VRIJEDNOSTI PREDMETNIH NEKRETNINA IZNOSI:

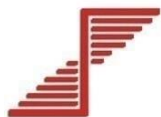
Plastenik za uzgoj hortikulturne	9.065,00 €	odnosno	68.300,00 kn
---	-------------------	---------	---------------------

prema fiksnom tečaju konverzije koji iznosi 7,5345 kuna za 1,00€

Plastenik za uzgoj povrtnih kultura	9.065,00 €	odnosno	68.300,00 kn
--	-------------------	---------	---------------------

prema fiksnom tečaju konverzije koji iznosi 7,5345 kuna za 1,00€

U Vinkovcima, 23. studeni 2023. godine.



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

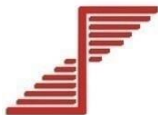
MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

SADRŽAJ:

1. REGISTRACIJA TVRTKE – RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA.....	3
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	9
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	10
4. ZADATAK	11
5. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE	11
6. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE	12
7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	13
8. MIŠLJENJE	20
9. KATASTARSKI PLAN	21
10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	22
11. IZVADAK IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE	23



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

1. REGISTRACIJA TVRTKE – RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Tt-09/1378-4

MBS: 030105019

RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku po sucu pojedincu mr. sc. Tihomir Kovačević u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, 09.09.2009 godine

Riješio je

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

- osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, sa sjedištem u Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 030105019, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

U Osijeku, 9. rujna 2009. godine



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupajnskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Tt-09/1378-4

MBS: 030105019

Datum: 09.09.2009

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA

Pod brojem upisa i za tvrtku CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA/NAZIV:

CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting

SKRAĆENA TVRTKA/NAZIV:

CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o.

SJEDIŠTE:

Vinkovci, Antuna Mihanovića 4

PREDMET POSLOVANJA – DJELATNOSTI:

- * - Usluge vještačenja i procjene
- * - Fotografiranje šteta motornih vozila i strojeva oštećenih u prometnim nezgodama
- * - Organizacija popravaka motornih vozila
- * - Nadzor popravaka motornih vozila
- * - Nadzor i izdavanje tehničkog inženjeringa te s njima povezano tehničko savjetovanje
- * - Bilinogojstvo, stočarstvo i s njima povezane uslužne djelatnosti
- * - Računovodstveni i knjigovodstveni poslovi
- * - Kupnja i prodaja robe i/ili pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili inozemnom tržištu
- * - Iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- * - Mjestu i opskrba tom hranom (catering)
- * - Računalno programiranje, savjetovanje i djelatnosti povezane s njima
- * - Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom prometu
- * - Prijevoz za vlastite potrebe
- * - Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- * - Posiovanje vlastitim nekretninama
- * - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- * - Posredovanje u prometu nekretnina
- * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- * - Građevinarstvo, gradnje, uporaba i uklanjanje građevina
- * - Nadzor nad gradnjom
- * - Zastupanje inozemnih tvrtki
- * - Proizvodnja poljoprivrednih i prehrambenih

D002, 2009-09-09 09:51:03

Stranica: 1 od 2

D003, 2009-09-09 09:50:09

Stranica: 1 od 1

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
MBS: 030105019
Datum: 09.09.2009
TT-09/1378-4

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting upisuje se:

SUBJEKT UPISA
PREDMET POSLOVANJA - DJEJATNOSTI:
* proizvodnja - ekološka proizvodnja
* Prerada u ekološkoj proizvodnji
* Prerada u ekološkoj proizvodnji iz trećih zemalja ili distribucija određenog bilja, biljnih proizvoda i drugih nadziranih predmeta
* Proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:

Branimir Peti, rođen/a 17.08.1973, osobna iskaznica: 15430274, MUP Vinkovci, Hrvatska
Vinkovci, Antuna Mihanovića 4
- član uprave
- direktor zastupa društvo pojedinačno, samostalno i bez ograničenja
Davor Savić, rođen/a 20.03.1974, osobna iskaznica: 15448692, MUP Vinkovci, Hrvatska
Vinkovci, Kneza Mislava 7
- član uprave
- direktor zastupa društvo pojedinačno, samostalno i bez ograničenja

TEMELJNI KAPITAL:
20,000.00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Pravni oblik:
društvo s ograničenom odgovornošću

Temeljni akt:
Društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 01. rujna 2009. godine

U Osijeku, 09. rujna 2009.



S U D A C

mr. sc. Tihomir Kovačević

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
MBS:030105019
TT-19/5566-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Osijeku po sudskom savjetniku Augustinu Jališevcu u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjena člana društva po prijedlogu predlagatelja CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, MBS 030105019, OIB 36373996398, 07. listopada 2019. godine

R i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena člana društva subjekta upisa upisanog

Pod tvrtkom/nazivom CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, sa sjedištem u Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, u registarski uložak s MBS 030105019, OIB 36373996398, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

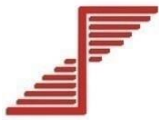
U Osijeku, 7. listopada 2019. godine

Sudski savjetnik
Augustin Jališevac



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika Augustina Jališevca u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjena člana društva po prijedlogu predlagatelja CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, MBS 030105019, OIB 36373996398, ima prvo i drugo zvanje, a predlagatelj samo kada je zahčjev odajen ili prijave odbacena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

MBS: 030105019
EUID: HRSR-030105019
Datum: 07.10.2019

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Tt-19/5566-2

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 5 za tvrtku CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting upisuje se:

**SUBJEKT UPISA
OSNIVACI/ČLANOVI DRUŠTVA:**

BRANIMIR PETI, OIB: 51389197623
Vinkovci, Kneza Mislava 13
- član društva

Melita Antunović Peti, OIB: 53705073137
Vinkovci, Kneza Mislava 13
- član društva

Kažlo Peči, OIB: 46382117717
Vinkovci, Kneza Mislava 13
- član društva

Leon Peti, OIB: 20780827129
Vinkovci, Kneza Mislava 13
- član društva

Napomena: Podaci označeni s "#" prestali su važiti!

U Osijeku, 07. listopada 2019.



MBS: 030105019
EUID: HRSR-030105019
Datum: 25.10.2019

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Tt-19/3860-3

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 6 za tvrtku CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting upisuje se:

**SUBJEKT UPISA
OSNIVACI/ČLANOVI DRUŠTVA:**

Melita Antunović Peti, OIB: 53705073137
Vinkovci, Kneza Mislava 13
- član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

BRANIMIR PETI, OIB: 51389197623
Vinkovci, Kneza Mislava 13

- član uprave

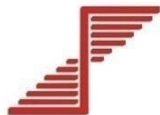
- direktor zastupa društvo pojedinačno, samostalno i bez ograničenja

- činjenica smrti koja je nastupila 28. svibnja 2019. godine

Napomena: Podaci označeni s "#" prestali su važiti!

U Osijeku, 25. listopada 2019.





CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
MBS:030105019
Tt-19/386C-3

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Osijeku po sudskom savjetniku Marini Ljubičić Knežević u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjena člana društva, promjena člana uprave po prijedlogu predlagatelja CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, MBS 030105019, OIB 36373996398, 25. listopada 2019. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena člana društva, promjena člana uprave subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, sa sjedištem u Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, u registarski uložak s MBS 030105019, OIB 36373996398, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

U Osijeku, 25. listopada 2019. godine



Sudski savjetnik
Marina Ljubičić Knežević

MARINA LJUBIČIĆ KNEŽEVIĆ, M.
SUDSKI SAVJETNIK
za točnu opravku

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.

D003, 2019-10-25 14:27:02
Stranica: 1 od 1

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

IT-22/4361-4
MBS: 030105019
EUID: HRSR.030105019

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Osijeku po sudskom savjetniku Ljubici Vonić u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjena tvrtke, promjena poslovne adrese, promjena člana društva, dodjela prokure, promjena adrese društvenog ugovora po prijedlogu predlagatelja CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting, Vinkovci, Antuna Mihanovića 4, MBS 030105019, OIB 36373996398, 2. lipnja 2022. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena tvrtke, promjena člana društva, promjena odredbi društvenog ugovora, dodjela prokure, promjena poslovne adrese subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting, sa sjedištem u Vinkovci, Kralja Tomislava 28, u registarski uložak s MBS 030105019, OIB 36373996398, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

U Osijeku, 2. lipnja 2022. godine

Sudski savjetnik
Ljubica Vonić

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.

D003, 2022-06-02 12:45:20
Stranica: 1 od 2

 TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
MBS: 030105019
EUID: HRSR.030105019
It-22/4361-4
Datum: 02.06.2022

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA

Pod brojem upisa 10 za tvrtku CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting upisuje se:

SUJEKTI UPISA

TVRTKA:

1# CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting
CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o. za projektiranje, nadzor, vještačenje, procjene, inženjering i konzalting

SJEDIŠTE/ADRESA:

1# Vinkovci (Grad Vinkovci)
Antuna Mihanovića 4
Vinkovci (Grad Vinkovci)
Kralja Tomislava 28

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Hrvoje Božić, OIB: 02635791717

Vinkovci, Kanovačka 2

- Prokurist

- zastupa društvo samostalno i pojedinačno

- imenovan dana 10. svibnja 2022. god.

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Odlukom članova društva usvojen je novi društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 10. svibnja 2022. godine, kojim je u cijelosti zamijenjen dosadašnji društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 01. rujna 2009. godine.

Napomena: Podaci označeni s "#" prestali su važiti!

U Osijeku, 02. lipnja 2022.

Sudski savjetnik
Ljubica Vonić

 REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
MBS: 030105019
EUID: HRSR.030105019
It-22/4361-4

Dokument je elektronički potpisan:
LJUBICA VONIĆ
Vrijeme potpisivanja:
02-06-2022
12:45:21



Broj zapisa: dsi-475768
Kontrolni broj: slvr-rphlr



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
<http://sudski.registar.hr/zastupa/konzalting>
ili na stranici ovog OS u obliku QR koda. Dokumenta ili stranice ovog OS treba štampati u obliku PDF datoteke iz izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Osijeku potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

D003, 2022-06-02 12:45:20 Stranica: 2 od 2

D002, 2022-06-02 12:45:20 Stranica: 1 od 2



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591



TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Tr-22/4361-4

MBS: 030105019
EUID: HRSR.030105019
Datum: 02.06.2022

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA

Pod brojem upisa 10 za tvrtku CENTAR ZA VJEŠTAČENJA I PROCJENE d.o.o., za vještačenje, procjene, inženjering i konzalting upisuje se:

SUBJEKT UPISA

Dokument je elektronički potpisan:
IM: **OSIJEKSKI SUD**
LJUBICA VINKO
Vrijeme potpisivanja:
02-06-2022
12:45:24

Broj zapisa: dsr-4787568
Kontrolni broj: 3wz89-tcjkn



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
<http://sudskaupisnaosude.hr/registar/kontrola-izvornika/>
našem sudskom računaru ili preko stranice kontrola izvornika
ili stranicom ovog OJ, kada kucate u oba polja prikazani
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan
prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Osijeku
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Vukovaru
Vukovar, Županijska 33
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su-407/2019 -3
Datum: 12. veljače 2020.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Nikoli Bešenskom, povodom zahtjeva ing. građ. Krešimira Kršula iz Vinkovaca za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina ing. građ. Krešimir Kršul iz Vinkovaca, Duga 24, OIB: 03644423328, rođen 14. listopada 1977., na vrijeme od 4 (četiri) godine,

Obrazloženje

Ing. građ. Krešimir Kršul obratio se dana 11. listopada 2019. godine predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina. Stalnim sudskim vještakom imenovan je posljednji puta rješenjem ovoga suda 4-Su-133/16 od 04. ožujka 2016.

Uz zahtjev dostavlja: presliku rješenja ovoga suda 4-Su-133/16-4 od 04. ožujka 2016., popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, potvrdu da je zaposlen i uvjerenje da se protiv njega u RH ne vodi kazneni postupak za kaznena djela koja se progone po službenoj dužnosti.

Zahtjev se prihvaća te je riješeno kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA
Nikola Bešenski

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi pismeno putem ovoga suda u dva primjerka sa dva preslika rješenja.

DOSTAVITI:

1. Krešimir Kršul, Vinkovci, Duga 24
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Općinski sud u Vinkovcima
4. Ministarstvo pravosuđa
5. Arhiva

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Građevinski propisi

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišne nekretnine (NN br. 114/15, 122/15, 68/2020)

Propisi o načinu obračuna površine i obujma

- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN br. 136/06, 135/10, 55/12, 15/19, 23/2000)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/2020)
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14)
- HRN U.C2.100 i ISO 9836.2002 za izračun površina i volumena zgrada

Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15,94/2017)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/2019)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/2017)
- Evidencije cijena komunalnih usluga u jedinicama lokalne samouprave na području grada Vinkovci
- Podaci od nadležnih službi o vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima

Korišteni izvori podataka

<https://nekretnine.mgipu.hr/>

<https://www.dzs.hr/>

<https://geoportal.dgu.hr/>

<https://www.hnb.hr/temeljne-funkcije/monetarna-politika/tecajna-lista/tecajna-lista>

<https://www.katastar.hr/#/>

4. ZADATAK

Prema zahtjevu Naručitelja zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje vrijednosti plastenika na dan procjene 23. studeni 2023.godine.

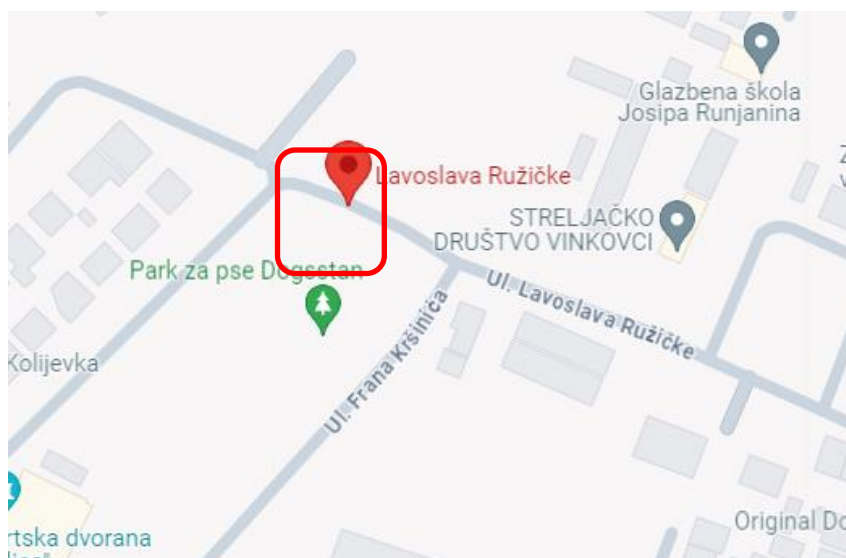
Potrebno je izvršiti procjenu plastenika na k.č.b. 5774/22, k.o. Vinkovci II koje je prema zemljišnoj knjizi u vlasništvu Vukovarsko-srijemske Županije, Županijska 9, Vukovar.

Vrijednost nekretnine se radila kao građevinsko vještačenje na osnovu dobivenih podataka od Udruge Bubamara Vinkovci i Poljoprivredne škole Vinkovci. Potrebnu jediničnu cijenu građenja za 1m² ekvivalentnog objekta (JC) smo uzeli iz priloženih računa izvedenih radova 2009.g. kako bi smo odredili preostalu vrijednost nekretnine vrednovanu na današnji dan. Na kraju elaborata, prilažemo račune iz koji smo dobili jediničnu cijenu. Navedena cijena je za jedan plastenik. S obzirom da na čestici postoje dva plastenika, jedan je za uzgoj voća i povrća, a drugi za uzgoj cvijeća, a građevinski se ne razlikuju, smatramo da cijena svakoga iznosi koliko je navedena na stranici br.20. Plastenici se razlikuju samo u vrsti opreme i instalacija koji su sastavni dio strojarškog elaborata i koji nije dio ovog predmeta.

Ovom procjenom se ne utvrđuje legalnost, posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom. Ovaj elaborat nije predmet vlasničko-pravnih odnosa, već služi u svrhu izračuna vrijednosti predmetne nekretnine.

5. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

IDENTIFIKACIJA



adresa:	Lavoslava Ružičkog 9, Vinkovci
Katastarska općina:	Vinkovci II
Zemljišna knjiga:	8602
k.č.br.	5774/22
površina čestice:	3976 m ²

OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetna nekretnina se nalazi u gradu Vinkovcima na istoku Hrvatske. Pristup nekrenini je preko asfaltirane uređene ulične prometnice. Parkiranje omogućeno ispred parcele. Parcela je ograđena, održava se, trenutno se ne koristi se u svrhu potreba vlasnika. Na parceli se nalaze dva plastenika. Priključena je na struju i vodu, dok je sanitarna odvodnja riješena preko javne sanitarne odvodnje. Na čestici je doveden i priključen plin, kako za potrebe drugih zgrada tako i za potrebe funkcioniranja plastenika.

Prema Prostornom planu uređenja grada Vinkovaca, sa e-nekretnine predmetna nekretnina se nalazi u građevinskom području – cjenovni blok – Vinkovci – Stambeno 9.

6. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

Plastenik

- opis objekta:	građevina se koristi
- katnost:	prizemlje – h=2,20 – 4,40m
- godina izgradnje:	2009. g. prema dobivenim podacima
- nosiva konstrukcija:	metalna konstrukcija
- temelji:	AB temelji i ploča
- nosivi zidovi i stropovi:	metalna konstrukcija
- međukatna konstrukcija	-
- krovna konstrukcija i pokrov:	pokrov od PVC folije
- pročelje:	PVC folija
- vanjska stolarija	metalna
- pregradni zidovi	-
- obrada zidova	-
- obrada stropne konstrukcije	metalna
- obrada podova	betonska ploča
- unutarnja stolarija	-
- grijanje / ventilacija:	plin, ventilacija postoji
- sanitarije / kupaonica:	-
- rasvjeta / električna oprema:	ugrađena
- standardna oprema:	-
- parkirališta:	preko prometnice uz parcelu
- stanje:	nekretnina se koristi, dovršena, uredna, u funkciji od strane Poljoprivredne škole Vinkovci

ZGRADA	tlocrtna površina (m ²) NKP	koef.	KVP (m ²)	h (m)	koef.	BKP (m ²)	BV (m ³)
Plastenik							
PRIZEMLJE h= 2,20-4,40 m							
Plastenik	320,00	0,50	160,00	3,00	1,00	400,00	1.477,20
SVEUKUPNO:	320,00		160,00			400,00	1.477,20



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti s dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina iz aplikacije eNekretnine.

Sukladno prostorno planskoj dokumentaciji o procjenama nekretnina i izabrane poredbene nekretnine su iste iskoristivosti glede mogućnosti građenja u odnosu na jedinici površine zemljišta, pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korekciju s procijenjenim zemljištem.

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz aplikacije eNekretnine u kojoj se nalaze ostvareni kupoprodajni ugovori.

S obzirom na sve unaprijed navedeno, a sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se TROŠKOVNA metoda procjene za utvrđivanje vrijednosti nekretnine.

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz)

Vrijednost zemljišta utvrđuje se poredbenom metodom.

Vrijednost promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zone, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine zemljišta.

KOMUNALNI DOPRINOS (Kd)

Komunalni doprinosom se financira izgradnja i korištenje javne površine, nerazvrstanih cesta, groblja, krematorija i javne rasvjete.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor.

Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave odnosno odluku o komunalnom doprinosu kojom se obvezno utvrđuje područje zone u gradu, odnosno općine, ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objekta i uređajima komunalne infrastrukture.

Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS (Vd)

Izračun vodnog doprinosa vrši se prema pravilniku o obračunu i naplati vodnog doprinosa i Uredbi o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u # zone:

Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora,
 Zonu B čini ostala područja republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C,
 Zonu C čine područja posebne državne skrbi.

Visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici prikazanoj u tablici kako slijedi:

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m ³	8,37	5,03	2,52
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	4,22	2,82	1,05
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	5,91	3,94	1,48
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	7,88	4,93	2,48
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	2,46	1,48	0,49
5.	Proizvodne građevine	m ³	1,50	0,90	0,30
6.	Prometne građevine	m ²	0,70	0,21	0,12
7.	Produktovodi	m	1,48	1,00	0,49
8.	Kabelska kanalizacija	m	2,97	1,97	1,00
9.	Otvorene građevine	m ²	2,46	1,48	0,49

Za gradnju stambenih građevina za stalno stanovanje na otoku, koju poduzimaju investitori koji su trajno nastanjeni ili se namjeravaju trajno nastaniti na tom otoku, primijenit će se visina vodnog doprinosa koja važi u Zoni C.

PRIKLJUČCI (P)

Odlukom o priključivanju na objekt i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanje na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda gradovi/općine odredili su visinu naknade za priključke.

Priključak na mrežne fiksne telefonije, elektroenergetsku mrežu, plinovod, toplovod i dr. Plaća se prema cjeniku trgovačkih društava koja isporučuje uslugu.



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Sgv) – TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetne nekretnine te u odnosu na njezine sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1m² netto korisne površine utvrđuje se:

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (N_{gv})

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene (JC) građenja za 1m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, Podatke e etalonskoj vrijednosti i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (T_v) se računa prema izrazu:

$$T_v = (C_z + K_d + V_d + P + S_{vg}) * T_f \text{ (koeficijent prilagodbe tržištu)}$$

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjiva nekretnina ne nalazi dovoljna broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina. Iznimno, postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive. Očekuje li se uskoro uklanjanje građevine vrijednost zemljišta umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevine dolazi:

1. Ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže

ili prestiže prihodnu vrijednost koja se utvrđuje u prihodovnom postupku

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivost putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

Poredbena vrijednost kod izgrađenog katastarskih čestica

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređenja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednost, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu. Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelj prihoda i pokazatelj zgrade). U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjive nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalni izvedeni poredbeni pokazatelji.

Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela

U slučaju kada se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja se predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden „kvalificirani ponudbeni postupak“ ,
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu i
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

Kategorije zemljišta – općenito

Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuje za lokalno tržište nekretnine primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta. U slučaju da vrijednosni odnosi nisu utvrđeni na gore navedeni način, i da nedostaje dovoljan broj ili uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjiva nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzme u obzir vrijeme čekanja. Ako u tom slučaju nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se smiju koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio Pravilnika.

Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta prema Pravilniku su:

KATEGORIJA	OPIS
I	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II	Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
III	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:	
1	Poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodo zaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.
2	Pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.
3	Površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- blizina područja koja se već urbanistički uređena,
- područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- naročito privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- način korištenja nije vezan za poljodjelstvo

Prema svemu gore navedenom zemljišta na česticama

k.č.b. 5774/22 – kategorija I

Vrsta i mjere građevinskog korištenja

Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana su prostorno-planskoj dokumentaciji.

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PLASTENIKA

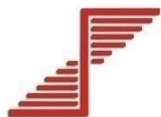
Elementi za izračun vrijednosti nekretnine:

Netto korisna površina (NKP):	=	320,00	m ²
Korisna vrijednost površine (KPV)	=	160,00	m ²
Brutto korisna površina (BKP)	=	400,00	m ²
Obujam građevine (OG)	=	1.477,20	m ³

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOSTI (dobivena iz navedenih računa u prilogu) : 16.481,73 € (124.181,64 kn) prema fiksnom tečaju konverzije koje iznosi 7,5345kn za 1€

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE			
A	1		
B	1,5		
C	1		
Starost građevine G			14,00
Održivi vijek korištenja OVK			15
Faktor korištenja Fk			1,5
Relativna starost (G/OVK)			93,3333333 %
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja iz tablice Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 10. (OOVK)			55,00
OOVK 55 % x OVK			8,25
Zamjenska starost (OVK-OOVK)			6,75
Linearni otpis = (OVK-OOVK)/OVK			45



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

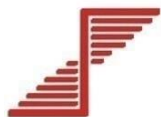
Preostala vrijednost zgrade :

$$U = 16.481,74 \text{ €} \quad \times \quad (1 - 0,45) = \quad 7.416,78 \text{ €}$$

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, Prilog 10. na izračun umanjenja vijeka korištenja građevine utječe i njen položaj.

Procjenjena vrijednost nekretnine (Tv):

$$Tv = 16.481,74 - 7.416,78 = \mathbf{9.064,95 \text{ €}}$$



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

8. MIŠLJENJE

1. Mišljenja sam da sadašnja vrijednost plastenika u z.k. uložak br. 8602 na k.č.b. 5774/22, k.o. Vinkovci II iznosi:

Plastenik za uzgoj hortikulturu	9.065,00 €	odnosno	68.300,00 kn
---------------------------------	------------	---------	--------------

prema fiksnom tečaju konverzije koji iznosi 7,5345 kuna za 1,00€

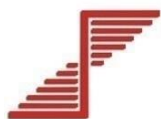
Plastenik za uzgoj povrtnih kultura	9.065,00 €	odnosno	68.300,00 kn
-------------------------------------	------------	---------	--------------

prema fiksnom tečaju konverzije koji iznosi 7,53450 kn za 1,00€

Direktor:
Davor Savić, dipl.ing.stroj

Vještak:
Krešimir Kršul, ing.građ.

U Vinkovcima, 23. studeni 2023. godine.



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

9. KATASTARSKI PLAN



k.č.b. 5774/22, k.o. Vinkovci II

10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 23.11.2023. 11:42

Katastarska općina: 332364, VINKOVCI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9018/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 8602

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5774/13	EKONOMSKO DVORIŠTE U L. RUŽIČKE			3240	
2.	5774/22	LAVOSLAVA RUŽIČKE DVORIŠTE KUĆA br. 9 Lavoslava Ružičke			3976 3755 221	
		UKUPNO:			7216	

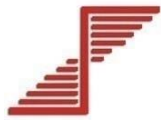
B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA, OIB: 74724110709, VUKOVAR, ŽUPANIJSKA 9	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.11.2023.



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za projektiranje, nadzor, vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: Kralja Tomislava 28, 32100 Vinkovci

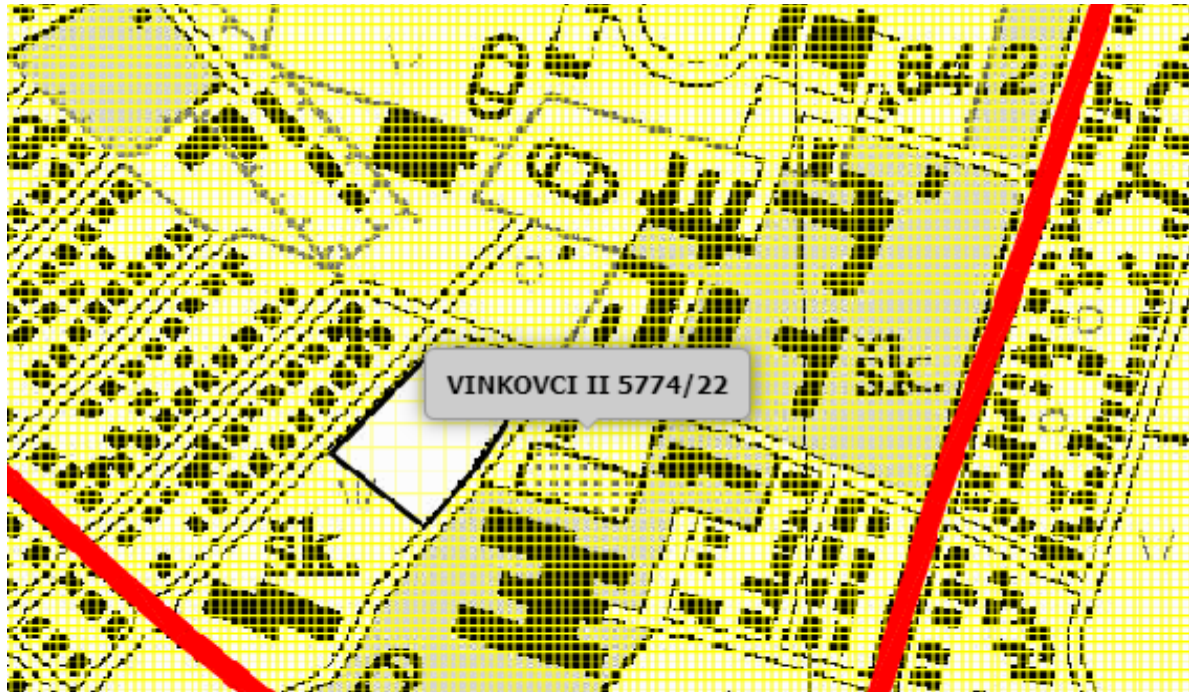
MBS: 030105019 OIB: 36373996398 MBPS-DZS: 2555824

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

11. IZVADAK IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

Prema Prostornom planu uređenja grada Vinkovaca, sa e-nekretnine predmetna nekretnina se nalazi u građevinskom području – cjenovni blok – Vinkovci – Stambeno 9.



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

IZGRADENO NEIZGRADENO



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

- PROIZVODNA

pretežito industrijska - I1, pretežito zanatlika - I2

pretežito uslužna - K1, pretežito trgovačka - K2, komunalno-servisna - K3

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

ARHEOLOŠKI PARK

Marica - AP2, Kamenica - AP3