

DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.,
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
48260 Križevci, M.C.Nehajeva 32
099 525 1877 / damir.milobara@kc.ht.hr / OIB 35313584048

ELABORAT

O

utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine na k.č.br. 553/1, 553/2, 554/1 i
554/2, k.o. Trojstveni Markovac

**Naručitelj:**

Vlasta Majstorović, stečajni upravitelj, Pula,
Koparska 37, OIB 78258328195
St-187/2023-8

Predmet:

poljoprivredno zemljište u Purićanima
k.č.br. 553/1, 553/2, 554/1 i 554/2, k.o.
Trojstveni Markovac

Datum: prosinac 2023.godine

**Elaborat se sastoji od 32 stranice*

DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



SADRŽAJ:

- rekapitulacija izračuna
- rješenje Županijskog suda u Bjelovaru

1. OPĆE INFORMACIJE	
2. SKRAĆENI PRIKAZ STANJA U PREDMETU	
Podaci o predmetu procjene	
Podaci o očevidu	
Podaci o nekretnini i njenom legalitetu	
3.LOKACIJA	
Položaj i prikaz	
Regionalni položaj (Makrolokacija)	
Lokalni položaj (Mikrolokacija)	
Zemljište	
Planski status	
Opremljenost (prometnice, infrastruktura)	
Buka, zagađenje	
Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta	
4.ZATEČENO STANJE	
5.TRŽNA VRIJEDNOST	
Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem	
Utvrđivanje vrijednosti zemljišta	
Obilježja zemljišta	
Poredbene nekretnine - opis	
Prilagodba vrijednosti zemljišta	
6.PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	
7.IZJAVA PROCJENITELJA	

REKAPITULACIJA PODATAKA

Tv1 = 5.600 €

*Tržna vrijednost poljoprivrednog zemljišta koje se može koristiti za tu namjenu (bez
ribnjaka)*

Tvuk = 31.600 E.

*Tržna vrijednost svih parcela , uz pretpostavke i uvjete navedene u listu 20. ovog
elaborata,*

***Ovaj iznos ne sadrži PDV i predstavlja osnovicu za obračun poreza ovisno o vrsti transakcije
odnosno ovisno o statusu kupca .***



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Bjelovaru
Bjelovar, Šetalište dr. I. Lebovića 42

Poslovni broj: 4 St-187/2023-8

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Bjelovaru, po sutkinji Zlati Bašek Skrba, povodom prijedloga vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstvo pravosuđa, OIB: 52634238587, kojeg zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Bjelovaru, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom BRANITELJSKA ZADRUGA PLETER za poljoprivredu, ribarstvo i trgovinu, Bjelovar, Ksavera Šandora Đalskog 8, OIB: 08855346603, 24. studenoga 2023.

r i j e š i o j e

I Otvara se stečajni postupak nad dužnikom BRANITELJSKA ZADRUGA PLETER za poljoprivredu, ribarstvo i trgovinu, Bjelovar, Ksavera Šandora Đalskog 8, OIB: 08855346603.

II Za stečajnog upravitelja imenuje se Vlasta Majstorović iz Pule, Koparska 37, OIB: 78258328195.

III Stečajni postupak otvoren je 24. studenoga 2023. u 15,00 sati, kada je ovo rješenje objavljeno na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova.

IV Pozivaju se vjerovnici viših isplatnih redova da u roku od 60 dana od objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju Vlasti Majstorović na adresu Pula, Koparska 37.

Prijava se podnosi na propisanom obrascu, u dva primjerka, a mora sadržavati: 1. podatke za identifikaciju vjerovnika; 2. podatke za identifikaciju dužnika; 3. pravnu osnovu tražbine, iznos tražbine; 4. naznaku o dokazu za postojanje tražbine; 5. naznaku o postojanju ovršne isprave i 6. naznaku o postojanju postupka pred sudom. Prijavi se u prijepisu prilažu isprave iz kojih tražbina proizlazi, odnosno kojima se dokazuje.

Vjerovnici su dužni platiti sudsku pristojbu za prijavljenu tražbinu na račun prihoda državnog proračuna Republike Hrvatske IBAN: HR1210010051863000160, model HR64 5045-3515-18723, uz oznaku svrhe plaćanja: sudska pristojba za prijavu tražbine u St-187/2023, u iznosu od 2% od vrijednosti potraživanja, ali ne više od 66,36 €¹ / 499,99 kn te dokaz o plaćanju pristojbe dostaviti stečajnom upravitelju uz prijavu.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Bjelovaru
Bjelovar, Josipa Jelačića 1
Ured predsjednika

Broj: 4 Su-232/2020-6
Bjelovar, 5. siječnja 2021.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine, broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Damir Milobara, dipl. ing. građ., rođ. 29. svibnja 1957. u Križevcima, Republika Hrvatska, s prebivalištem u Križevcima, M.C. Nehajeva 32, OIB: 35313584048

ponovno se imenuje stalnim sudskim za graditeljstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina
na vrijeme od 4 godine

Obrazloženje

Damir Milobara, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završio Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu, što je utvrđeno uvidom u diplomu od 14. veljače 1980.,
- da je sposoban obavljati poslove sudskog vještaka – potvrda liječnika od 27. kolovoza 2020.
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvadom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Damir Milobara je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio rješenje Županijskog suda u Varaždinu broj: 4 Su-330/16-4 od 2. siječnja 2017., popis predmeta u kojima je vještačio i ostalu potrebnu dokumentaciju.

1. OPĆE INFORMACIJE

Na temelju zahtjeva stečajnog upravitelja Vlaste Majstorović, pristupio sam izradi nalaza i mišljenja - procjemenog elaborata kojim se treba utvrditi tržišna vrijednost nekretnine - poljoprivrednog zemljišta u Purićanima, na k.č.br. 553/1, 553/2, 554/1 i 554/2, k.o. Trojstveni Markovac

Očevid na licu mjesta izvršen je dana 14.12.2024.godine bez prisustva naručitelja ili vlasnika.

Kod izrade ovog nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći zakoni, propisi i literatura:

- Zakon o gradnji (N.N. 153/14.)
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, IGH Zagreb, prosinac 2019.

Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni nekretnina (N.N.78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.79/14)

Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,129/00,114/01,79/06,141/06,146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN91/96,68/98,137/99,114/01,100/04,107/07,152/08,126/10,55/13,60/13)

Drugi izvori podataka:

- <https://nekretnine.mgipu.hr>
- Elaborat o utvrđivanju visine štete na nekretninama u ribnjacima sagrađenim na nekretninama upisanim u z.k.ul. 3101 i to na k.č.br.553/1/C i k.č.br.554/2 k.o. Trojstveni Markovac i z.k.ul. 558, k.č.br.554/1 i k.č.br.553/2 k.o. Trojstveni Markovac, od srpnja 2019.godine, u predmetu Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem P-165/2016. i u ovoj procjeni su korišteni u odgovarajućem dijelu po potrebi.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta, pregleda raspoložive dokumentacije i usporedbe sa izvedenim stanjem, daje se sljedeći nalaz i mišljenje

2. SKRAĆENI PRIKAZ STANJA U PREDMETU

Na zahtjev stečajnog upravitelja Vlaste Majstorović, pristupio sam izradi nalaza i mišljenja - procjembenog elaborata kojim se treba utvrditi tržišna vrijednost nekretnine - poljoprivrednog zemljišta u Purićanima, na k.č.br. 553/1, 553/2, 554/1 i 554/2, k.o. Trojstveni Markovac koju ona može postići u vrijeme procjene.

Procjena vrijednosti provodi se dakle na dan vrednovanja 14.12.2023.godine.

Nalaz i mišljenje izrađuje se na temelju raspoložive dokumentacije (z-k.izvadak) kao i utvrđenog stanja na terenu.

Tijekom očevida izvršen je vanjski pregled nekretnine koja se u naravi sastoji iz 4 katastarske čestice koje funkcionalno čine jednu cjelinu i nalaze se na k.č.br. 553/1, 553/2, 554/1 i 554/2, k.o. Trojstveni Markovac

Na očevidu je korištena (stavljena na raspolaganje) slijedeća dokumentacija:


- izvod iz zemljišne knjige (internet),
- posjedovni list (internet)
- preslik kat.plana (internet)
- karte i tekst prostornog plana područja (internet)

2.1. PODACI O ČESTICAMA I ZGRADAMA ODNOSNO GRAĐEVINAMA NA ISTIMA

Na k.č.br. 554/2 nalazi se pomoćna građevina za koju nije dokazana legalnost i u iznimno je trošnom i neodržavanom stanju i neće se uzeti u obzir kod procjenjivanja vrijednosti nekretnine..

Na sve 4 katastarske čestice nalazi se, na većem ili manjem dijelu, iskopani bazen sa zemljanim nasipom, tlocrtne veličine cca 10.800 m² koji je u bliskoj prošlosti služio kao ribnjak. Na čestici broj 553/2 nalaze se 2 manja zarasla jezera koja su u bliskoj prošlosti također služila kao pomoćni ribnjaci i povezana su sa glavnim ribnjakom.

Stanje u zemljišnim knjigama vidljivo je iz niže priloženih z-k. izvadaka:


REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 24.08.2023. 16:48

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 558

Katastarska općina: 301205, TROJSTVENI MARKOVAC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-305/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	553/2	ORANICA	1	16		
2.	554/1	ORANICA VOJNOVIČKA		1050		
		UKUPNO:	1	1066		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 BRANITELJSKA ZADRUGA PLETER, OIB: 08855346603, KSAVERA ŠANDORA ĐALSKOG 8, 43000 BJELOVAR	


C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 29.12.2022.g. pod brojem Z-23633/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE BROJ O-DO-1008/2022-2 29.12.2022. POTVRDA O ZAPRIMANJU 29.12.2022. radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava u korist predlagatelja osiguranja Republika Hrvatska, OIB: 52634238587.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 05.01.2023.g. pod brojem Z-305/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU BR. OVR-2854/2022-2 04.01.2023. PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAZBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI, OPĆINSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U BJELOVARU BR. O-DO-1008/2022-2 29.12.2022. radi osiguranja iznosa od 24.562,50 kn / 3.260,00 EUR zajedno sa zakonskom zateznom kamatom prema stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanju kredita odobrenih na razdoblje duže od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena tekućom od 21. rujna 2022., pa do isplate, kao i radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.500,00 kuna/199,08 EUR, u korist:		


Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

24.08.2023. 19:48:38

Stranica: 1

						
REPUBLIKA HRVATSKA						
Općinski sud u Bjelovaru ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL BJELOVAR Stanje na dan: 24.08.2023. 16:49						
Verificirani ZK uložak						
Katastarska općina: 301205, TROJSTVENI MARKOVAC						
Broj ZK uložka: 3101						
Broj zadnjeg dnevnika: Z-305/2023 Aktivne plombe:						
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE						
POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)						
A Posjedovnica PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	553/1/C	LIVADA VOJNOVIČKA	1	1295		Pripla iz uložka 559
2.	554/2	ORANICA VOJNOVIČKA	1	835		Pripla iz uložka 559
		UKUPNO:	2	2130		
B Vlastovnica						
Rbr.	Sadržaj upisa					Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BRANITELJSKA ZADRUGA PLETER, OIB: 08855346603, KSAVERA ŠANDORA ĐALSKOG 8, 43000 BJELOVAR					
C Teretovnica						
Rbr.	Sadržaj upisa				Iznos	Primjedba
1.	1.1. Zaprimitjeno 19.04.2007. broj Z-2366/07. Na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju od 28. ožujka 2007. uključuje se pravo služnosti stvarnog tereta uzdržavanja na 1/2 dijela nekretnina upisanih u A u korist: FIALA Marija, Purićani 3					
2.	2.1. Zaprimitjeno 29.12.2022.g. pod brojem Z-23633/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE BROJ O-DD-1008/2022-2 29.12.2022. POTVRDA O ZAPRIMANJU 29.12.2022. radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava u korist predagatelja osiguranja Republika Hrvatska, OIB: 52634238587.					
3.						
Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdavanja) 24.08.2023. 16:49:47 Stranica: 1						

Stanje u katastru vidljivo je iz niže priloženih posjedovnih listova i kopija kat.planova:

 REPUBLIKA HRVATSKA DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR		NESLUŽBENA KOPIJA					
Stanje na dan: 24.08.2023							
PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA							
Katastarska općina: TROJSTVENI MARKOVAC (Mbr. 301205) Posjedovni list: 1373							
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe		OIB				
1/1	POLJOPRIVREDNA ZADRUGA PLETER, BJELOVAR, K. Š. ĐALSKOG 8 (VLASNIK)		08855346603				
Podaci o katastarskim česticama							
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		553/1	VOJNOVIČKA	9394	4		
			LIVADA	8333			
			ŠUMA	1061			
		554/2	VOJNOVIČKA	8758	4		
			ORANICA	7193			
			LIVADA	1565			
Ukupna površina katastarskih čestica				18152			
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.							



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR

Stanje na dan: 24.08.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TROJSTVENI MARKOVAC (Mbr. 301205)
Posjedovni list: 1459

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BRANITELJSKA ZADRUGA PLETER, KSAVERA ŠANDORA ĐALSKOG 8, 43000 BJELOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	08855346603

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		553/2	U PURIČANIMA	5693	4		
			ORANICA	5693			
		554/1	U PURIČANIMA	3776	4		
			ORANICA	3776			
Ukupna površina katastarskih čestica				9469			

NAPOMENA: Ovaj priljepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



snimak i položaj k.č.br. 553/1, 553/2, 554/1 i 554/2, k.o. Trojstveni Markovac

Procjena se izrađuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije i dokumentacije iz katastra pa je stoga potrebna dodatna provjera istovjetnosti stanja u zemljišnim knjigama i katastru sa onima iz priloga ovog elaborata.

**Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.*

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti **n e k r e t n i n a**, i to osobito :

Propisi o vrednovanju

- **Zakon o procjeni nekretnina**(N.N.78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.79/14)

Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,129/00,114/01,79/06,141/06,146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN91/96,68/98,137/99,114/01,100/04,107/07,152/08,126/10,55/13,60/13)

Drugi izvori podataka:

- Elaborat o utvrđivanju visine štete na nekretninama u ribnjacima sagrađenim na nekretninama upisanim u z.k.ul. 3101 i to na k.č.br.553/1/C i k.č.br.554/2 k.o. Trojstveni Markovac i z.k.ul. 558, k.č.br.554/1 i k.č.br.553/2 k.o. Trojstveni Markovac, od srpnja 2019.godine, u predmetu Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem P-165/2016.

- <https://nekretnine.mgipu.hr>
- Prostorni plan uređenja Grada Bjelovara

Predajom procjene naručitelju, vještak je izvršio naručenu obvezu i svaki naknadni zahtjev za izmjenom procjene predstavlja novu narudžbu.

Elaborat se sastoji od ukupno 32 stranice nalaza s priložima.

3.LOKACIJA

Položaj i prikaz





Površine parcela i posebna obilježja

	parcela	Površina m2	Površina ribnjaka na parceli m2	Iskoristivo tlo parcele m2	kategorija	
1	554/1	3776	666	3.110	oranica	
2	554/2	8758	1222	7.536	Oranica/livada	
3	553/1	9394	8924	470	Livada/šuma	
4	553/2	5693	5693	0	Oranica	
		27.621	16.505	11.116		

Regionalni položaj (Makrolokacija)



Bjelovarsko-bilogorska županija nalazi se u istočnom dijelu skupine županija središnjega područja Hrvatske.

Na sjeveru graniči s Koprivničko-križevačkom, na sjeveroistoku s Virovitičko-podravskom, na jugu sa Sisačko-moslavačkom i na zapadu sa Zagrebačkom županijom. Obuhvaća prostor četiri karakteristične zemljopisne cjeline: Bilogoru (sjeverno i sjeveroistočno), rubne masive Papuka i Ravne gore (istočno), Moslavačku goru (jugozapadno), i dolinu rijeke Česme i Ilove (zapadno, središnje i južno).

Bjelovarsko-bilogorska županija zauzima površinu od 2.652 km², što je 3,03% od ukupne površine Hrvatske. Središte županije je grad Bjelovar, političko, kulturno i gospodarsko središte županije i u njemu se nalaze mnogobrojne institucije koje svojim aktivnim djelovanjem daju primjeren značaj gradu. Tu su još i gradovi Daruvar, Čazma, Garešnica i Grubišno Polje, koji svojim posebnostima i specifičnostima u gospodarskom i društvenom životu daju cjelovitu sliku područja Bjelovarsko-bilogorske županije. U sastavu županije nalazi se i 18 općina u kojima se čine značajni napori da se oživi i ojača gospodarski potencijal i obogati društveni život.

Lokalni položaj (Mikrolokacija)

Grad Bjelovar je smješten na visoravni u južnom dijelu Bilogore smještenoj između rječica Bjelovacke i Plavničke (Sjeverozapadna Hrvatska) na 135 metara nadmorske visine. Bjelovar je sjedište Bjelovarsko-bilogorske županije, ali i prirodno, kulturno i političko središte ovog kraja.

Bjelovar je i prometno raskrižje u ovom kraju. Sijeku ga ceste od Zagreba za Osijek, zatim iz Varaždina i Koprivnice preko Čazme do Ivanić-Grada i autoceste, a preko Daruvara na jednu stranu vode, za Viroviticu, a na drugu stranu prema

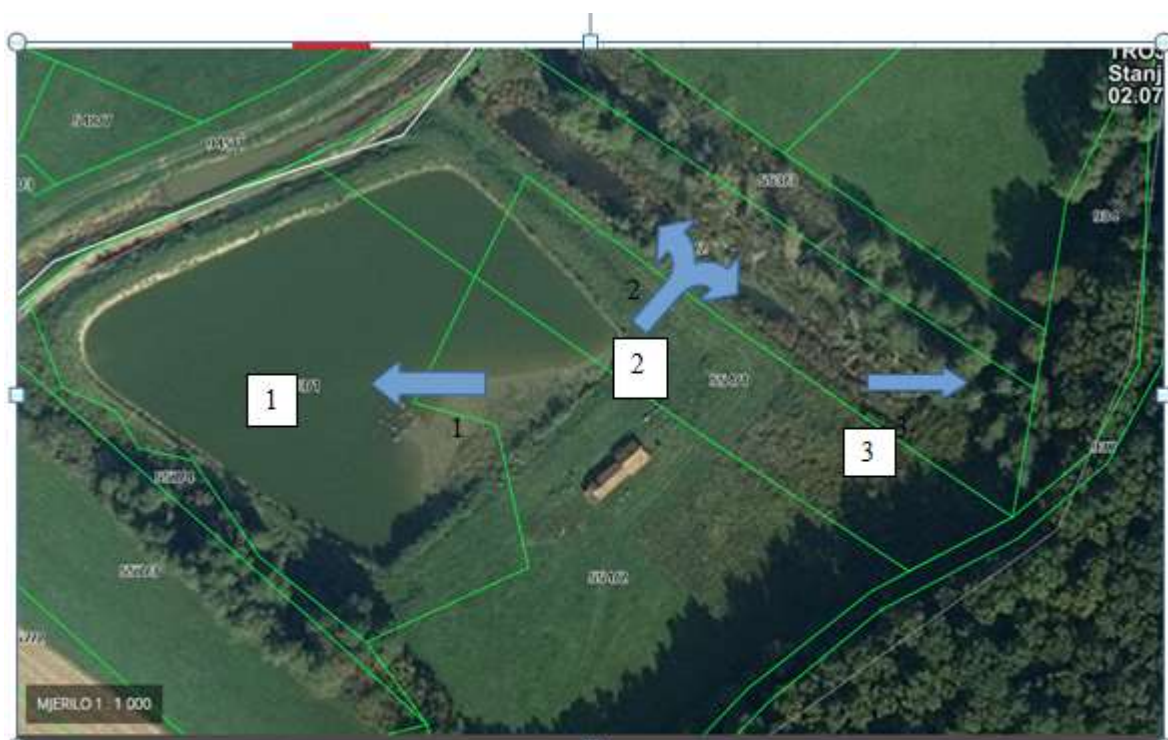
Pakracu i Lipiku. Započela je i izgradnja brze ceste Zagreb – Bjelovar – Virovitica, koja će Bjelovar još bolje povezati sa Zagrebom, ali će biti i snažan poticaj razvoju gospodarstva. Do sada je dovršena dionica Zagreb – Vrbovec.

Grad Bjelovar zauzima ukupnu površinu od 181,75 km², a administrativno obuhvaća još 31 naselje. Na tom prostoru danas živi oko 42.000 stanovnika.

Sa sjeveroistočne strane Bjelovara nalazi se duga i niska gora Bilogora, čija je prosječna visina od 200 do 250 m nadmorske visine.

Bjelovar se smjestio u sjeveroistočnom rubnom dijelu plodne lonjsko-ilovske zavale, podno jugozapadnih obronaka Bilogore. Područje lonjsko-ilovske zavale nalazi se između 120 i 160 m nadmorske visine.

4.ZATEČENO STANJE



1.veliki ribnjak, tlocrtne površine u dnu 5.640 m², a s nasipima cca 11.800 m².
Trenutno stanje: erodirani nasip bez pokosa od razine vode, zarasla kruna nasipa i okolica nasipa u vegetaciju
2.mali ribnjaci, 2 komada izvedeni 1960.godine, tlocrtnih dimenzija 80 x 8 m, zarasli u vegetaciju i po kosini nasipa i po dnu ribnjaka, dijelom obrasli u drvenu vegetaciju;

Zemljište

Podaci za određivanje vrijednosti zemljišta dobiveni su prema podacima sa stranice MGIPU – E - nekretnine.

Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prilaz lokaciji omogućen je dobrim makadamskim putem iz naselja Purićani, udaljenim cca 2 km od lokacije.

Buka, zagađenje

Na lokaciji nema poznatih i evidentiranih izvora buke ili zagađenja.

Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Kao što je prethodno opisano, dio zemljišta se koristi kao livada, a dio parcela kao neuređeni ribnjaci sa staništima dabrova.

Vrsta izgradnje i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

Iz odredbi prostornog plana vidljiva je moguća vrsta izgradnje kao i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine.

Specifičnost lokacije

Lokacija predstavlja iznadprosječnu i specifičnu lokaciju poljoprivrednog zemljišta.

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Procjenjivana nekretnina je poljoprivredno zemljište u Purićanima, na k.č.br. 553/1, 553/2, 554/1 i 554/2, k.o. Trojstveni Markovac.

Sukladno odredbi članka 24. Zakona o procjeni nekretnina, za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – građevinskog zemljišta, odabrana je **poredbena metoda**.

Članak 24.

(1) Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Podaci korišteni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja.

Sukladno provedbenim odredbama Prostornog plana, procjenjivana nekretnina (zemljišta) i odabrane poredbene nekretnine su iste ili slične iskoristivosti glede moguće gradnje u odnosu na jedinicu površine zemljišta pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanim zemljištem.

Za dobivanje poredbenih vrijednosti, korišteni su podaci iz sustava e-nekretnine.

4.1.UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta nužno je razdijeliti procjenjivano zemljište po namjeni te po stanju pojedinih dijelova parcela:

Kako je već ranije opisano, velik dio površina parcela, izvorno je bio uređen kao ribnjak (4 pomoćna i jedan glavni).

Prema mojoj ocjeni trenutnog stanja, da bi se ribnjaci doveli u uporabivo stanje, potrebno je :

- uklanjanje vegetacije koja je posljedica poodmakle prirodne sukcesije
- uređenje pokosa nasipa svih ribnjaka
- izmuljavanje i uređenje samog dna ribnjačkih površina

te sanacije izvora koja podrazumijeva:

- uklanjanje vegetacije koja je posljedica poodmakle prirodne sukcesije
- izmuljavanje i uređenje dna izvora

Predvidivi trošak sanacije ribnjaka i dovođenja ribnjačkog sustava u uporabivo stanje iznosi cca 40.000 E (podaci iz Elaborata o utvrđivanje visine štete na nekretninama u ribnjacima sagrađenim na nekretninama upisanim u z.k.ul. 3101 i to na k.č.br.553/1/C i k.č.br.554/2 k.o. Trojstveni Markovac i z.k.ul. 558, k.č.br.554/1 i k.č.br.553/2 k.o. Trojstveni Markovac, od srpnja 2019.godine, u predmetu Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem P-165/2016., uvećano za rast cijena građevinskih radova i materijala u razdoblju 2019-2023.godine i promjenu stanja ribnjaka od 2019.godine).

Sumirano, na procjenjivanim parcelama postoji:

- 11.116 m² površina koje se mogu koristiti kao poljoprivredne i
- 16.505 m² površina neuređenih i zapuštenih ribnjaka koji ili zahtijevaju sanaciju ili bi se, rasčišćavanjem i zatrpavanjem (odnosi se samo na veliki ribnjak jer su mali ribnjaci nalaze na vodotoku) mogao pretvoriti u poljoprivredno zemljište.

Sve opisano u svezi ribnjaka moguće je isključivo uz puno poštivanje okolnosti da su ribnjaci pretvoreni u stanište dabrova (mali ribnjaci), a da se naseljeni dabrovi koriste i velikim ribnjakom.

Obzirom na zaštićenost dabra, bilo kakvi zahvati na njihovom staništu, kojim bi životinje bile ugrožene, nisu dozvoljene prije preseljenja cijele kolonije na drugo mjesto.

Obzirom na namjenu ove procjene (stečajni postupak) , **iznimno** će se izvršiti procjena vrijednosti dijela parcela pod ribnjacima, uz pretpostavku za slučaj da dabrovi budu iseljeni i da se ribnjaci mogu koristiti za tu namjenu

Ovakav način procjenjivanja nije ni predviđen, a ni utemeljen na važećim propisima koji uređuju područje procjene vrijednosti nekretnina, ali možda mogu pomoći sudu i stečajnom upravitelji (za slučaj da potencijalni kupac prihvati okolnost postojanja otežavajućih okolnosti dabrova na ribnjacima).

Stanje na lokaciji kao i drugi elementi detaljno su utvrđeni u Elaboratu o utvrđivanju visine štete na nekretninama u ribnjacima sagrađenim na nekretninama upisanim u z.k.ul. 3101 i to na k.č.br.553/1/C i k.č.br.554/2 k.o. Trojstveni Markovac i z.k.ul. 558, k.č.br.554/1 i k.č.br.553/2 k.o. Trojstveni Markovac, od srpnja 2019.godine, u predmetu Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem P-165/2016. i u ovoj procjeni su korišteni u odgovarajućem dijelu po potrebi.

Veliki ribnjak je izgrađen na temelju Tehničkog rješenja TD RB 50/1Hidroregulacije od travnja 2007.godine., dok za formiranje manjih ribnjaka ne postoji odobrenje za izgradnju.

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, u članku 62. propisano je da

Okolnosti koje utječu na vrijednost građevina i koje već nisu obuhvaćene ili uzete u obzir, uzet će se u obzir odgovarajućim dodatcima ili odbitcima ili na drugi prikladan način. Među druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina ubrajaju se:

1. gospodarsko umanjenje vrijednosti

2. natprosječno tekuće održavanje

3. značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja.

U nastavku procjene , izvršit će se procjenjivanje vrijednosti zemljišta koje se može koristiti kao poljoprivredno



Poljoprivredno zemljište u Purićanima , na k.č.br. 553/1, 553/2 , 554/1i 554/2,k.o. Trojstveni Markovac, površine 11.116 m2.

Obilježja procjenjivanog zemljišta

Razvojni stupanj	poljoprivredno zemljište IV kategorija
Vrsta korištenja	neizgrađeno
Položaj/orijentacija	dobar, istok - zapad

Poredbene nekretnine - opis i izračun

Usporedba 1



- | | |
|---|---------------|
| 1. Slična kategorija zemljišta kao i procjenjivana: | IV kategorija |
| 2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja: | ista |
| 3. Upisana prava i tereti: | nema |

Usporedba 2



- | | |
|---|---------------|
| 1. Slična kategorija zemljišta kao i procjenjivana: | IV kategorija |
| 2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja: | ista |
| 3. Upisana prava i tereti: | nema |

Usporedba 3



- | | |
|---|---------------|
| 1. Slična kategorija zemljišta kao i procjenjivana: | IV kategorija |
| 2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja: | ista |
| 3. Upisana prava i tereti: | nema |

Međuvremensko izjednačenje cijena

Redni broj	1	2	3
oznaka e-nekretnine	IDZKC 1957669	IDZKC 1891117	IDZKC 1851364
Datum transakcije	3/2023	11/2022	9/2022.
Površina (m2)	2104	762	2460
Cijena (€)m2	0,47	0,34	0,27
Indeks/dan transakcije	173,56	170,11	170,11
Indeks/dan vrednovanja (12/2023)	179,63	179,63	179,63
Korekcijski faktor	1,03	1,06	1,06
Međuvremensko izjednačenje (E/m2)	0,49	0,36	0,29

Položajna obilježja : uspoređuju se kroz tabelarni obračun

	procjenjivana nekr.	nekretnina 1	nekretnina 2	nekretnina 3
	k.č.br. 553/1, 553/2, 554/1 i 554/2	IDZKC 1957669	IDZKC 1891117	IDZKC 1851364
FIZIČKI ASPEKTI	1940			
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	E/m2	0,49	0,36	0,29
Tehničko stanje	dobro	lošije	lošije	lošije
Prilagodba	--	1,10	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,54	0,40	0,32
Kat				
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,54	0,40	0,32
Lokacija	dobra	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	--	1,05	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,57	0,44	0,35
Mogućnost parkiranja				
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,57	0,44	0,35
Cestovni pristup	dobar	bolji	lošiji	lošiji
Prilagodba	--	0,95	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,54	0,48	0,39
Pristup sredstvima javnog prijevoza				
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,54	0,48	0,39
Atraktivnost nekretnine	dobra	bolja	lošija	lošija
Prilagodba	--	0,90	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,48	0,53	0,42
Komunalna infrastruktura				
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,48	0,53	0,42
Prilagodba zbog veličine	11.116	2104,00	762,00	2460,00
Prilagodba	--	1,10	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,53	0,58	0,47
Neatraktivno susjedstvo	da	ne	ne	ne
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	0,51	0,55	0,44
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	0,50	0,51	0,55	0,44

Prosjek	0,50		
Odstupanja od prosjeka	0,01	- 0,05	0,06
Kvadrat odstupanja	0,0001	0,0025	0,0036
Suma	0,0062		
Standardno odstupanje	0,079	16%	
Pravilo dva sigma (+-)	32,00		
Odstupanje od prosjeka	2%	10%	12%
Odstupanje od dva -sigma	ne	ne	ne

Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka Pravilnika može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

1. neuknjiženih tereta
2. nepoznatih izgrađenih podzemnih ili nadzemnih objekata
3. nedostataka i posebnih obilježja

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima – ponuđenim kupoprodajnim cijenama ili cijenama iz baze podataka.

Ostale poznate prednosti ili nedostaci nekretnine uzimaju se kroz faktore prilagodbe tržištu.

TABLIČNI PRIKAZ PROCJENE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

POREDBENA METODA – ZAKLJUČAK	
P= 11.116 m ²	
Usklađena vrijednost po m ² (€):	0,50 €
Tržišna vrijednost nekretnine (€): 11116 x 0,50 =	5.558 €
Zaokruženo (€):	5.600 €

Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka

PRELIMINARNA / PRIVREMENA VRIJEDNOST

1	PROCIJENJENA VRIJEDNOST USPOREDNOM METODOM	5.600 €
2	UMANJENJE	0 €
	UKUPNO	5.600 €

ORIJENTACIONA I HIPOTETSKA VRIJEDNOST DIJELOVA PARCELA S RIBNJACIMA
--

VRIJEDNOST RIBNJAKA PREMA PONUĐENIM CIJENAMA NA TRŽIŠTU

(izvor podataka <https://www.njuskalo.hr/>)

-oglašena prodaja ribnjaka u Vladislavcima, po cijeni od 5,25 E /m2, u Bilju, po cijeni od 23,08 E/m2 (uključena i ribarska kuća i okoliš) te Ribnjaci Nova Gradiška po cijeni od 6,10 E/m2.

Uz prosječno umanjenje cijena iz oglasa cca 30% , u obzir se uzima prosječna cijena od cca 4 E /m2.

Prema tome ,vrijednost ribnjaka u Purićanima iznosila bi:

16.505 m2 x 4 = 66.020 E

Trošak sanacije ribnjaka u Purićanima :

40.000 E

Ostatak moguće tržišne vrijednosti

26.020 E, zaokruženo 26.000 E.

Ukupna tržišna vrijednost svih parcela , uz pretpostavke i uvjete navedene u listu 20 ovog elaborata, iznosila bi , prema tome , 31.600 E.

Tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta koje se može koristiti za tu namjenu (bez ribnjaka) iznosila bi 5.600 E.

Sa svim elementima ovog elaborata svakako treba upoznati potencijalnog kupca nekretnina.

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Tržište u ovom dijelu regije pokazuje ograničeni interes za nekretnine ovog tipa.

.

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Na temelju poznatih odnosa na tržištu zemljišta na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Bjelovarsko-bilogorske županije i dugogodišnje iskustvo

u praćenju prometa svih vrsta nekretnina te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe $T_f = 1$.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (poljoprivredno zemljište u Purićanima k.č.br. 553/1, 553/2 , 554/1 i 554/2,k.o. Trojstveni Markovac sa zapuštenim ribnjacima naseljenim dabrovima)

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se jednaka

$T_{v1} = 5.600 \text{ €}$

*Tržna vrijednost samo poljoprivrednog zemljišta koje se može koristiti za tu namjenu
(bez ribnjaka)*

$T_{vuk} = 31.600 \text{ E.}$

*Tržna vrijednost svih parcela , uz pretpostavke i uvjete navedene u listu 20. ovog
elaborata,*

***Ovaj iznos ne sadrži PDV i predstavlja osnovicu za obračun poreza ovisno o vrsti transakcije
odnosno ovisno o statusu kupca .***

ELABORAT IZRADIO
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.



6. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena od strane ovog vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH.

U postupku izrade nalaza i mišljenja procjene sudjelovao sam kao neovisna stranka, a naknada vještaku ne ovisi o procijenjenom iznosu vrijednosti nekretnine.

Ovaj procjena je u posjedu naručitelja, a vještak ga, u svom vlasništvu i u digitalnom obliku čuva idućih 5 godina.

Izrađena nalaza i mišljenja s procjenom vrijednosti odnosi se isključivo na procjenjivanu nekretninu i svako drugo korištenje ili pozivanje na nju je nevažeće.

7.IZJAVA VJEŠTAKA

1. Usluga pružena od strane vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH.
2. U postupku izrade vještva sudjelovao sam kao neovisna stranka koristeći se dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet vještva
4. Naknada vještaku ne ovisi o rezultatu vještva
5. Podaci koji su mi stavljani na raspolaganje pretpostavljaju se kao točni i istiniti bez neovisne verifikacije
6. Vještvo je izrađeno u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Navedeno vještvo izradio sam potpuno samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da ga se kao takvog i prihvati. Izrađeno je u dva primjerka, a jedan primjerak nalazi se u posjedu vještaka u elektronskom obliku.
8. Rješenjem Županijskog suda u Bjelovaru broj 4-Su-232/2020-6 od 05.siječnja 2021.godine imenovan sam za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine
9. Član Hrvatskog društva sudskih vještaka - broj značke 0112

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.



8. FOTOELABORAT

veliki neuređeni ribnjak 2023.godine



slika velikog ribnjaka iz 2019.godine



prokopi dabrova prema ribnjacima



mali zapušteni ribnjaci, zaposjednuti od dabrova



poljoprivredno zemljište koje se može koristiti



