

PRIMLJENO

26

20-11-2014

ZOU Majda Damjanović,
Srećko Golenko, Romana Belovari

LJILJANA ŠEPAK, dipl.ing.agr.
Stalni sudski vještak poljoprivredne struke
BJELOVAR- Trg hrvatskog sokola 6 A
Telefon 043/ 211-446

PRIMLJENO

12-11-2014

OPĆINSKI SUD U BJELOVARU

Vaš znak : R1-124/2012-37
U Bjelovaru , 9.11. 2014.

VJEŠTAČKI NALAZ

U predmetu br. R1-124/2012-37 kod
Općinskog suda u Bjelovaru

PREDLAGATELJ : AGRIA d.o.o. iz Pušćine, Obrtnička 2

I PROTUSTRANKA : MILENKO TOMIĆ iz Ćurlovca 81

III PROTUSTRANKA : RUŽICA TOMIĆ iz Ćurlovca 81

IV PROTUSTRANKA : LJILJANA BARBERIĆ iz Ćurlovca 81

V PROTUSTRANKA : DALIBOR BARBERIĆ iz Ćurlovca 14

RADI : RAZVRGNUĆA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE NEKRETNINA

Temeljem sudskog rješenja izvršila sam gospodarsko vještačenje u predmetu br. R1-124/2012-37 kod Općinskog suda u Bjelovaru, na način da sam utvrdila da li postoji mogućnost geometrijske diobe i procijenila tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina (poljoprivredno zemljište) u suvlasništvu stranaka na dan procjene , te dajem slijedeći :

NALAZ I MIŠLJENJE

Nalaz

Predmet nalaza je prema zadatku postavljenom od strane suda utvrditi način razvrgnuća suvlasničke zajednice nekretnina i procijeniti tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina (poljoprivredno zemljište) u suvlasništvu stranaka , koje su upisane u :

Zk.ul.br.294 k.o. Gornje Plavnice i to :

- Kč.br. 17/b/2/b dvor sa 10 čhv ili 36 m²
- Kč.br. 253/b/1/b oranica Spašnik sa 447 čhv ili 1608 m²
- Kč.br. 254/b/1/b oranica Spašnik sa 108 čhv ili 388 m²
- Kč.br. 255/b/1/b livada Potkućnica sa 466 čhv ili 1676 m²

- Kč.br. 329 oranica Podolje sa 165 čhv ili 593 m²
Suvlasništvo predlagatelja u 1/8 dijela
Suvlasništvo I protustranke u 5/8 dijela
Suvlasništvo III i IV protustranke svake u 1/8 dijela

Zk.ul.br. 176 k.o. Malo Trojstvo i to :

- Kč.br. 160 vinograd sa 401 čhv ili 1442 m²
Suvlasništvo predlagatelja u 1/2 dijela
Suvlasništvo V protustranke u 1/2 dijela

Zk.ul.br. 1321 k.o. Malo Trojstvo i to :

- Kč.br. 1311/2 livada Lenišće sa 510 čhv ili 1834 m²
 - Kč.br. 1332/2 livada Severin sa 531 čhv ili 1910 m²
 - Kč.br. 1334/2 oranica Severin sa 466 čhv ili 1676 m²
- Suvlasništvo predlagatelja u 1/2 dijela
Suvlasništvo V protustranke u 1/2 dijela

Očevid je na licu mjesta u Ćurlovcu održan 16.srpnja 2014. Tijekom očevida izvršena je identifikacija predmetnih nekretnina od strane mjerničkog vještaka i pregled predmetnog poljoprivrednog zemljišta koje je predmet razvrgnuća suvlasničke zajednice nekretnina i procjene tržišne vrijednosti.

Mišljenje

MOGUĆNOSTI GEOMETRIJSKE DIOBE

Zbog velikog broja površinom malih čestica, dislociranosti i usitnjenosti te mogućnosti odnosno nemogućnosti pristupa ako bi se parcele dijelile, smatram da geometrijska dioba nije moguća a nije ni ekonomski i gospodarski isplativa. Diobom bi se umanjila vrijednost zemljišta i otežala obrada i pristup. Ukoliko su stranke suglasne moguća je dioba na način da se dodijele površine (čestice) čija procijenjena tržišna vrijednost odgovara procijenjenom suvlasničkom dijelu.

PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

I ZADATAK

Utvrditi tržišnu cijenu poljoprivrednog zemljišta koje je u suvlasništvu predlagatelja Agria d.o.o. iz Pušćine, I protustranke Milenka Tomića iz Ćurlovca 81, III protustranke Ružice Tomić iz Ćurlovca 81, IV protustranke Ljiljane Barberić iz Ćurlovca 81 i V protustranke Dalibora Barberića iz Ćurlovca 14 ukupne površine 19 k i 140 čhv.

Predmetno zemljište upisano je u Zk.ul.br.294 k.o. Gornje Plavnice, Zk.ul.br. 811 k.o. Gornje Plavnice, Zk.ul.br. 953 k.o. Gornje Plavnice , Zk.ul.br.972 k.o. Gornje Plavnice, Zk.ul.br. 1440 k.o. Gornje Plavnice , Zk.ul.br.1442 k.o. Gornje Plavnice, Zk.ul.br. 1617 k.o. Gornje Plavnice , Zk.ul.br. 2269 k.o. Gornje Plavnice , Zk.ul.br. 2291 k.o. Gornje Plavnice , Zk.ul.br. 2864 k.o. Gornje Plavnice , Zk.ul.br. 2888 k.o. Gornje Plavnice , Zk.ul.br. 2890 k.o. Gornje Plavnice , Zk.ul.br. 176 k.o. Malo Trojstvo , Zk.ul.br. 1321 k.o. Malo Trojstvo .

II SVRHA

Radi razvrgnuća suvlasničke zajednice nekretnina.

III OSNOVICA

Opis nekretnina – predmetno poljoprivredno zemljište u naravi predstavlja obrađene oranice zasijane žitaricama (kukuruz, zob), prirodne nizinske livade i dio zapuštenih čestica zarasle šikarom te čestica koja je dijelom cesta i čestica koja je dijelom ribnjak. Zemljište se nalazi na nekoliko lokacija u k.o. Gornje Plavnice i u k.o. Malo Trojstvo. U samom selu Ćurlovac nalaze se 2 lokacije sa građevinskim objektima i poljoprivrednim zemljištem. Zemljište je ravne i blago nagnute konfiguracije tla i pogodno za obradu. Nalazi se u blizini prometnica (asfaltirana cesta prema Ćurlovcu i kroz selo), dakle dostupno je sa asfaltirane ceste i poljskim putovima. Zemljište je okruženo obrađenim površinama, lako dostupno.

IV METODA I POSTUPAK

Procjena tržišne vrijednosti izvršena je poredbenom metodom. Za usporedbu su korišteni podaci o tržišnim cijenama poljoprivrednog zemljišta kod prodaje u privatnom sektoru međusobnim slobodnim pogodbama (izvor arhiva vještaka, podaci prikupljeni anketom), podaci o početnim cijenama prodaje poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH izravnom pogodbom.

V PODACI

Početna cijena oranica u k.o. Gornje plavnice i Malo Trojstvo iznosi 19.165,00 kn/ha

Početna cijena livada u k.o. Gornje Plavnice iznosi 17.642,00 kn/ha

Početna cijena zapuštenog zemljišta iznosi 6.188,00 kn/ha

Prema dostupnim podacima vještaka trenutna tržišna vrijednost na približnom širem području iznosi za oranice 10.000,00 kn/ral do 15.000,00 kn/ral (1,7 do 2,6 kn/m²) a za livade 8.000,00 kn/ral do 10.000,00 kn/ral (1,4 do 1,7 kn/m²)

VI DOKUMENTI

Rješenje Općinskog suda u Bjelovaru br. R1-124/2012-27

Nalaz i mišljenje geodetskog vještaka Damira Mlinarića

Skica izmjere lica mjesta

Arkod sustav uporabe poljoprivrednog zemljišta

Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH izravnom pogodbom (podaci o iznosu početnih cijena)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

VII PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti izražena je kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji na slobodnom tržištu i pri prodaji međusobnim slobodnim pogodbama prodavatelja i kupaca.

Na temelju svega navedenog po prethodnim točkama procjenjujem tržišnu vrijednost poljoprivrednog zemljišta kao :

- oranica u iznosu 25.000,00 kn/ ha ili 2,5 kn/m²
- livada u iznosu 20.000,00 kn/ha ili 2,00 kn/m²
- šikara i zapušteno zemljište u iznosu 6.200,00 kn/ha ili 0,62 kn/m²

Zk.ul.br.294 k.o. Gornje Plavnice :

- Kč.br. 253/b/1/b oranica površine 1608 m² × 2,5 kn = 4.020,00 kn
- Kč.br. 254/b/1/b oranica površine 388 m² × 2,5 kn = 970,00 kn
- Kč.br. 255/b/1/b livada površine 1676 m² × 2,0 kn = 3.352,00 kn
- Kč.br. 256/b/1/b oranica površine 1916 m² × 2,5 kn = 4.790,00 kn

UKUPNO = **13.132,00 kn**

Suvlasništvo predlagatelja u 1/8 dijela iznosi 1.641,50 kn ✓

Suvlasništvo I,III i IV protustranke svake u 1/8 dijela iznosi 1.641,50 kn (ukupno 4.924,50 kn)

Zk.ul.br. 811 k.o. Gornje Plavnice :

- Kč.br. 13 oranica površine 10474 m² × 2,5 kn = 26.185,00 kn
- Kč.br. 179 oranica površine 2697 m² × 2,5 kn = 6.742,50 kn
- Kč.br. 250 livada površine 1392 m² × 2,00 kn = 2.784,00 kn
- Kč.br. 251 livada površine 1593 m² × 2,00 kn = 3.186,00 kn
- Kč.br. 253 oranica površine 1266 m² × 2,5 kn = 3.165,00 kn
- Kč.br. 254 oranica površine 442 m² × 2,5 kn = 1.105,00 kn
- Kč.br. 255 livada površine 1529 m² × 2,00 kn = 3.058,00 kn
- Kč.br. 256 livada površine 1891 m² × 2,00 kn = 3.782,00 kn
- Kč.br. 260 livada površine 4257 m² × 2,00 kn = 8.514,00 kn
- Kč.br. 261 livada površine 1068 m² × 2,00 kn = 2.136,00 kn
- Kč.br. 262 livada površine 3305 m² × 2,00 kn = 6.610,00 kn

UKUPNO = **67.267,50 kn**

Suvlasništvo predlagatelja u ¼ dijela iznosi 16.816,88 kn ✓

Suvlasništvo I,III i IV protustranke svake u ¼ dijela iznosi 16.816,88 kn (ukupno 50.450,62 kn)

Zk.ul.br. 953 k.o. Gornje Plavnice :

- Kč.br. 13 oranica površine 12567 m² × 2,5 kn = **31.417,50 kn**

Suvlasništvo predlagatelja u ¼ dijela iznosi 7.854,38 kn ✓

Suvlasništvo I,III i IV protustranke svake u ¼ dijela iznosi 7.854,38 kn (ukupno 23.563,14 kn)

Zk.ul.br.972 k.o. Gornje Plavnice :

- Kč.br. 253/b/2 oranica površine $676 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ kn} = 1.690,00 \text{ kn}$
- Kč.br. 254/b/2 oranica površine $227 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ kn} = 567,50 \text{ kn}$
- Kč.br. 255/b/2 livada površine $978 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ kn} = 1.956,00 \text{ kn}$
- Kč.br. 256/b/2 oranica površine $1041 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ kn} = 2.602,50 \text{ kn}$

UKUPNO = **6.816,00 kn**

Suvlasništvo predlagatelja u 1/8 dijela iznosi 852,00 kn ✓

Suvlasništvo I,III i IV protustranke svake u 1/8 dijela iznosi 852,00 kn (ukupno 2.556,00 kn)

Zk.ul.br. 1440 k.o. Gornje Plavnice :

- Kč.br. 13/f oranica površine $3294 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ kn} = 8.235,00 \text{ kn}$

Suvlasništvo predlagatelja u ¼ dijela iznosi 2.058,75 kn ✓

Suvlasništvo I,III i IV protustranke svake u ¼ dijela iznosi 2.058,75 kn (ukupno 6.176,25 kn)

Zk.ul.br.1442 k.o. Gornje Plavnice :

- Kč.br. 253/b/1/a oranica površine $414 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ kn} = 1.035,00 \text{ kn}$
- Kč.br. 254/b/1/a oranica površine $133 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ kn} = 332,50 \text{ kn}$
- Kč.br. 255/b/1/a livada površine $1421 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ kn} = 2.842,00 \text{ kn}$
- Kč.br. 256/b/1/a oranica površine $1374 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ kn} = 3.435,00 \text{ kn}$

UKUPNO = **7.644,50 kn**

Suvlasništvo predlagatelja u 1/4 dijela iznosi 1.911,13 kn ✓

Suvlasništvo I,III i IV protustranke svake u 1/4 dijela iznosi 1.911,13 kn (ukupno 5.733,39 kn)

Zk.ul.br. 2269 k.o. Gornje Plavnice :

- Kč.br. 55/2 oranica površine $1385 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ kn} = 2.770,00 \text{ kn}$
- Kč.br. 137/62 oranica površine $334 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ kn} = 835,00 \text{ kn}$
- Kč.br. 250/1 livada površine $539 \text{ m}^2 \times 2,0 \text{ kn} = 1.078,00 \text{ kn}$
- Kč.br. 252/4 šikara površine $126 \text{ m}^2 \times 0,62 \text{ kn} = 78,12 \text{ kn}$
- Kč.br. 252/6 oranica površine $147 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ kn} = 367,50 \text{ kn}$

UKUPNO = **5.128,62 kn**

Suvlasništvo predlagatelja u ¼ dijela iznosi 1282,16 kn ✓

Suvlasništvo I,III i IV protustranke svake u ¼ dijela iznosi 1282,16 kn (ukupno 3.846,48 kn)

Zk.ul.br. 2291 k.o. Gornje Plavnice i to :

- Kč.br. 48/16 oranica površine $2503 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ kn} = 5.006,00 \text{ kn}$
- Kč.br. 52/8 šikara površine $3719 \text{ m}^2 \times 0,62 \text{ kn} = 2.305,78 \text{ kn}$
- Kč.br. 252/5 oranica površine $241 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ kn} = 602,5 \text{ kn}$

UKUPNO = **7.914,28 kn**

Suvlasništvo predlagatelja u ¼ dijela iznosi 1.978,57 kn ✓

Suvlasništvo I,III i IV protustranke svake u ¼ dijela iznosi 1.978,57 kn (ukupno 5.935,71 kn)

Zk.ul.br. 2864 k.o. Gornje Plavnice :

- Kč.br. 50 oranica površine 3032 m² × 2,50 kn = 7.580,00 kn
- Kč.br. 52/6 oranica površine 3172 m² × 2,50 kn = 7.930,00 kn
- Kč.br. 54 oranica površine 1342 m² × 2,50 kn = 3.355,00 kn
- Kč.br. 183 oranica površine 5161 m² × 2,50 kn = 12.902,50 kn

UKUPNO = 31.767,50 kn

Suvlasništvo predlagatelja u ¼ dijela iznosi 7.941,88 kn ✓

Suvlasništvo I,III i IV protustranke svake u ¼ dijela iznosi 7.941,88 kn (ukupno 23.825,64 kn)

Zk.ul.br. 2888 k.o. Gornje Plavnice :

- Kč.br. 19 oranica površine 8773 m² × 2,50 kn = 21.932,50 kn
- Kč.br. 350/3 neplodno površine 216 m² × 0,62 kn = 133,92 kn
- Kč.br. 1617/2 oranica površine 615 m² × 2,50 kn = 1.537,50 kn

UKUPNO = 23.603,92 kn

Suvlasništvo predlagatelja u 1/8 dijela iznosi 2.950,49 kn ✓

Suvlasništvo I protustranke u 5/8 dijela iznosi 14.752,45 kn

Suvlasništvo III i IV protustranke svake u 1/8 dijela iznosi 2.950,49 kn (ukupno 5.900,98 kn)

Zk.ul.br. 2890 k.o. Gornje Plavnice :

- Kč.br. 329 oranica površine 593 m² × 2,50 kn = 1.482,50 kn

Suvlasništvo predlagatelja u 1/8 dijela iznosi 185,31 kn ✓

Suvlasništvo I protustranke u 5/8 dijela iznosi 926,55 kn

Suvlasništvo III i IV protustranke svake u 1/8 dijela iznosi 185,31 kn (ukupno 370,62 kn)

Zk.ul.br. 1321 k.o. Malo Trojstvo i to :

- Kč.br. 1311/2 livada površine 1834 m² × 2,00 kn = 3.668,00 kn
- Kč.br. 1332/2 oranica površine 1910 m² × 2,50 kn = 4.775,00 kn
- Kč.br. 1334/2 oranica površine 1676 m² × 2,50 kn = 4.190,00 kn

UKUPNO = 12.633,00 kn

Suvlasništvo predlagatelja u ½ dijela iznosi 6.316,50 kn ✓

Suvlasništvo V protustranke u 1/2 dijela iznosi 6.316,50 kn

**SVEUKUPNO PROCIJENJENA TRŽNA VRIJEDNOST PREDMETNOG
POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI 217.042,32 KN**

Napomena : kč.br. 137/a/1 (137/95) i 137/a/2 (137/98) u naravi su prava šuma te kao takove spadaju u specijalnost šumarskog vještaka te ih ja nisam procjenjivala. Isto tako prema navodu mjerničkog vještaka kč.br. 160 vinograd u k.o. Malo Trojstvo ne postoji u katastarskom operatu niti je vidljiva na kopiji katastarskog plana.



LJILJANA ŠEPAK, dipl.inž.agr.

Šepak Ljiljana