

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Božidar Budetić, ing. građevinarstva

Kutina, A. Starčevića 18 a

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Tržišna vrijednost procijenjena je na dan 04.02.2024 godine

U visini 69.000,00 Eur

NEKRETNINA: Građevinske parcele k.č.br. 1882/2, 1950/2, 1960/2, 1956/1 i 2446/2 sve k.o. Gornja Garešnica
Parcele izvan građevinskog područja k.č.br. 1829/4, 1883, 1956/5 i 1957/1 sve k.o. Gornja Garešnica

NARUČITELJ: TEX d.o.o. u stečaju, OIB: 61367895698, Graničarska ulica 19, 43280 Garešnica, Hrvatska

Broj elaborata: 2/24
U Kutini, 04.02.2024.

Ovaj se elaborat sastoji od ukupno 10 stranica, uključujući i priloge.





Republika Hrvatska
Županijski sud u Sisku
Ured predsjednice

Broj: 4 Su-755/22.-5
U Sisku 11. siječnja 2023.

Zamjenica predsjednice Županijskog suda u Sisku Lucijana Vukelić, odlučujući povodom zahtjeva Božidara Budetića za ponovno imenovanje stalnog sudskog vještaka, nakon provedenog postupka, na temelju članka 126. stavka 4. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/2018., 126/19., 130/20., 21/22.), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14., 123/15. i 29/16., 61/19, dalje u tekstu: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE o ponovnom imenovanju

I. Božidar Budetić, ing. građevinarstva, OIB: 37854228929, s prebivalištem u Kutini, A. Starčevića 18a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevine i procjene nekretnina, na vrijeme od četiri godine, zaključno do 11. siječnja 2027.

II. Imenovani stalni sudski vještak u obvezi je ovom sudu svake godine za vrijeme trajanja mandata dostaviti policu osiguranja od odgovornosti, a na temelju članka 9. stavak 3. Pravilnika.

Obrazloženje

1. Božidar Budetić, ing. građevinarstva, podnio je ovom sudu dana 23. prosinca 2022. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje geodezije, u roku propisanom u članku 12. stavak 2. Pravilnika. Uz zahtjev je priložio rješenje iz prethodnog mandata i dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika.

2. Kako je u postupku utvrđeno da imenovani osim općih uvjeta za prijam u državnu službu ispunjava i uvjete iz članka 2. i 12. Pravilnika, zahtjev je utvrđen osnovanim.

3. Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

ZAMJENICA PREDSEDNICE
Lucijana Vukelić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave od 15 dana od dana dostave rješenja (članak 12. Pravilnika). Žalba se podnosi putem ovog suda u tri primjerka.

Dostaviti:

1. Božidar Budetić, A. Starčevića 18a, Kutina
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

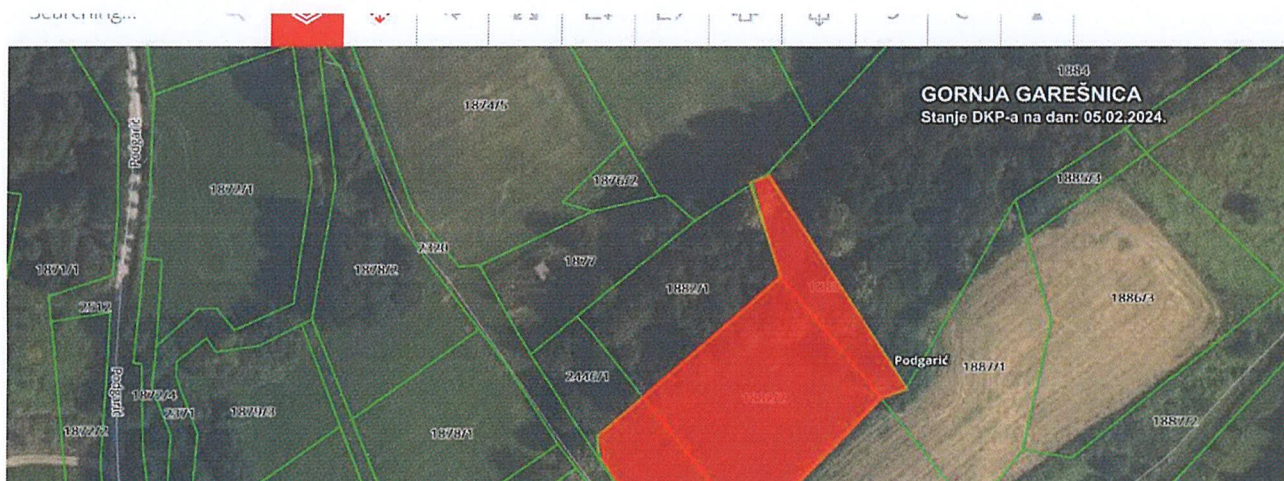
1. PREDMET PROCJENE

Prema zahtjevu stečajnog upravitelja tvrtke TEX d.o.o. u stečaju, Garešnica izvršio sam procjenu građevinskih parcela k.č.br. 1882/2, 1950/2, 1960/2 i 2446/2 k.o. Gornja Garešnica i parcela koje se nalaze izvan građevinskog područja k.č.br. 1829/4, 1883, 1956/5, 1957/1 i 1956/1 sve k.o. Gornja Garešnica, sve se nalaze u naselju Podgarić, dijelom u spomen području NOB-a, te iste nisu izgrađene.

Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti:	04.02.2024.
Datum procjene kvalitete:	04.02.2024.
Datum očevida:	04.02.2024

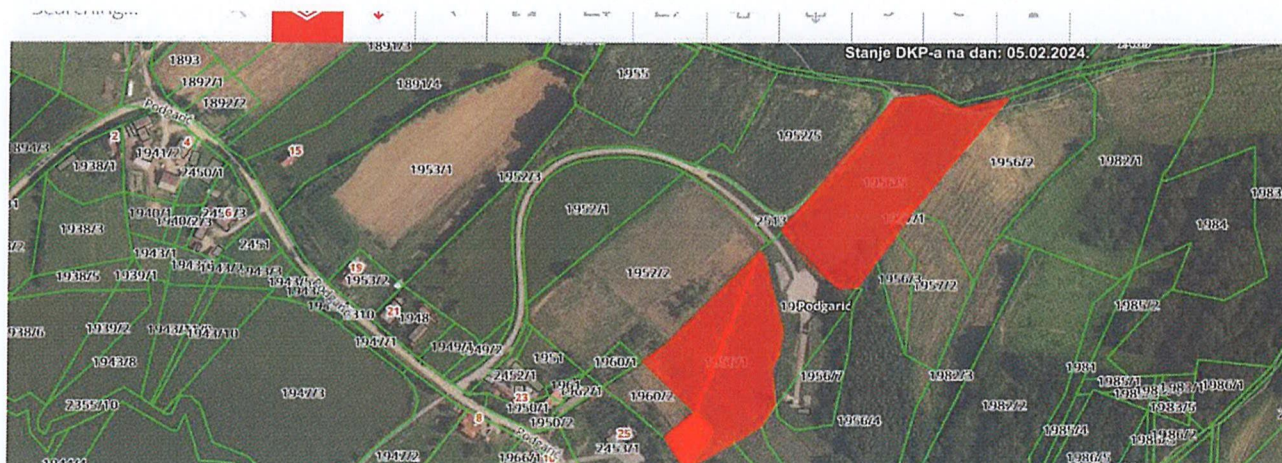
2. LOKACIJA



k.č.br. 2446/2, 1882/2 i 1883 k.o. Gornja Garešnica

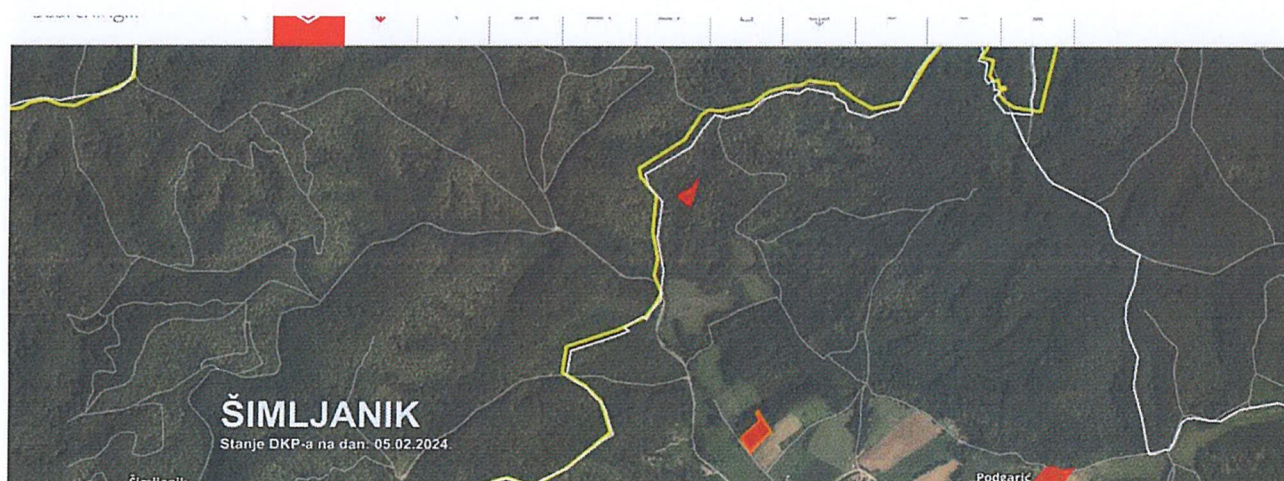


k.č.br. 1829/4 k.o. Gornja Garešnica



k.č.br. 1950/2, 1960/2, 1956/1, 1956/5 i 1957/1 k.o. Gornja Garešnica

2.1. Položaj



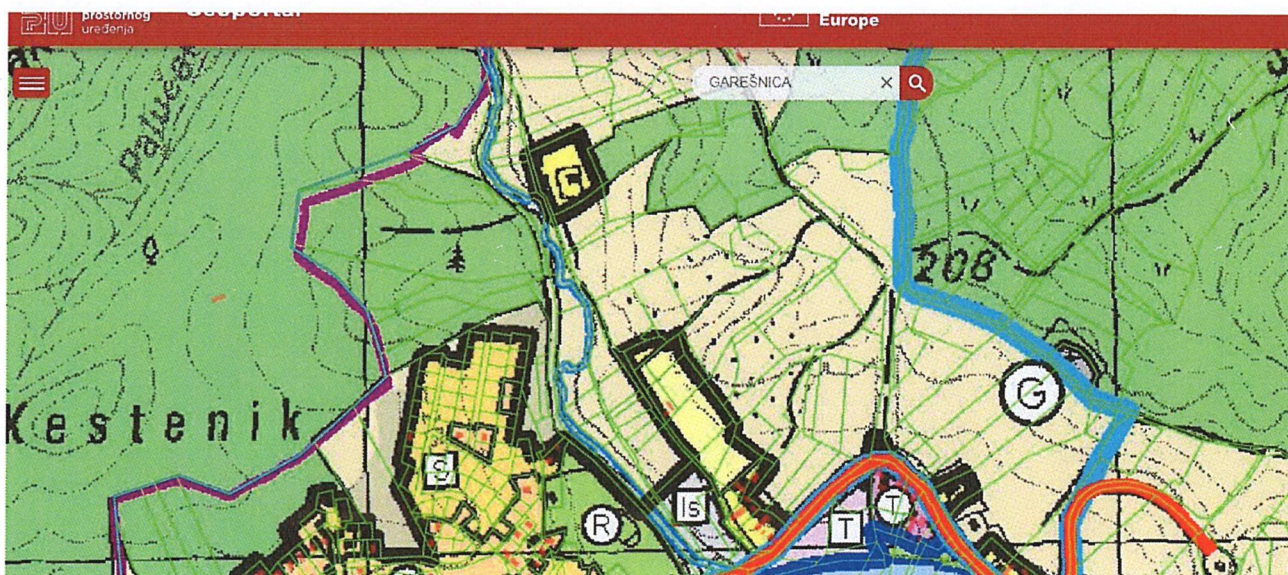
2.2. Planski status

Izvor podataka: Prostornog plana uređenja Općine Berek

Parcele koje se nalaze unutar građevinskog područja k.č.br. 1882/2, 1950/2, 1960/2 i 2446/2 k.o. Gornja Garešnica.

Parcele koje se nalaze izvan građevinskog područja k.č.br. 1829/4, 1883, 1956/5, 1957/1 i 1956/1 k.o. Gornja Garešnica

Građevinske parcele imaju direktan prilaz na javno prometnu površinu, a ne građevinske parcele dio koji se nalazi uz spomen prostor isto tako imaju direktan pristup na javnu površinu.



3. NEKRETNINE

3.1. Osnovne napomene o građevini

Katastarske parcele k.č.br. 1882/2 površine 630 čhv oranica Ograda, 1950/2 površine 12 čhv voćnjak u selu, 1960/2 površine 422 čhv voćnjak kod kuće u selu i 2446/2 površine 280 čhv dvorište sa kućom br.3 u selu, sve k.o. Gornja Garešnica, nalaze se u građevinskom području naselja Podgarić

Katastarske čestice k.č.br. 1829/4 površine 393 čhv šikara brod, 1883 površine 180 čhv oranica ograda, 1956/1 površine 1 jutro 639 čhv oranica brdo, 1956/5 površine 1 jutro 736 čhv oranica brdo i 1957/1 površine 19 čhv šikara topolik sve k.o. Gornja Garešnica, nalaze se izvan građevinskog područja naselja Podgarić

3.2. Osnovna obilježja građevine

Građevinske parcele

k.č.br. 1882/2 – 630 čhv	= 2.268 m ²
k.č.br. 1950/2 – 12 čhv	= 43 m ²
k.č.br. 1960/2 – 422 čhv	= 1.519 m ²
<u>k.č.br. 2446/2 – 280 čhv</u>	<u>= 1.008 m²</u>
Sveukupno gr. parcele	4.838 m ²

Parcele izvan građevinskog područja

k.č.br. 1829/4 – 393 čhv	= 1.415 m ²
k.č.br. 1883 - 180 čhv	= 648 m ²
k.č.br. 1956/1 – 1j 639 čhv	= 8.060 m ²
k.č.br. 1956/5 – 1j 736 čhv	= 8.410 m ²
<u>k.č.br. 1957/1 - 19 čhv</u>	<u>= 68 m²</u>
sveukupno izvan gr. područja	18.601 m ²

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

S obzirom na postojanje uređene baze podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- približne vrijednosti zemljišta
- približne vrijednosti nekretnina
- pregledi tržišta nekretnina
- poredbeni pokazatelji
- koeficijenti za prilagodbu
- koeficijenti za preračunavanje
- indeksni nizovi

Sukladno Odredbama PPU Općine Berek za naselje Podgarić procjenjivane nekretnine i izabrane poredbene nekretnine su iste ili slične iskoristivosti glede moguće gradnje, pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanim zemljištem.

S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Zakonu i Pravilniku, izabire se usporedna metoda procjene za procjenu vrijednosti zemljišta.

4.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

4.2.1. Obilježja zemljišta

razvojni stupanj	građevinsko i poljoprivredno zemljište
vrsta korištenja	izgrađeno
način gradnje	samostojeći
položaj / orijentacija	dobar, sjever - jug

4.2.2. Poredbene nekretnine - opis

Obzirom da posljednjih nekoliko godina u naselju Podgarić nije ostvarena potrebna količina prodaje približnih nekretnina, usporedba je izvršena i sa približno istim karakteristikama građevnih parcela na području ostalih naselja Grada Garešnice i Grada Kutine i Popovače.

USPOREDBA 1,2,3 ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

1. Izvršena je prodaja građevinskog zemljišta u Podgariću, dana 16.01.2023. godine, površine 366,86 m², po cijeni 5.000,00 eur, kupljeno po cijeni 13,63 eue/m²
2. Izvršena je prodaja građevinskog zemljišta u Garešničkom Brestovcu dana 14.03.2022. godine, površine 1771,00 m², po cijeni 14.042,00 eur, kupljeno po cijeni od 7,93 eur/m²
3. Izvršena je prodaja građevinskog zemljišta u Popovači dana 08.03.2022. godine, površine 841,00 m², po cijeni 6.000,00 eur, kupljeno po cijeni od 7,13 eur/m²

4.2.3. Prilagodba vrijednosti građevinskog zemljišta

Sukladno pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Usporedne nekretnine

1.	Ista kategorija kao i procjenjiva	I kategorija
2.	Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja (sukladno prostornim planovima)	utvrđuje se proporcionalno površini nekretnine
3.	Upisana prava i tereti	nema upisanih niti stvarnih tereta
4.	Položajna obilježja	usporedba kroz tabelarni račun

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

1. neuknjiženih tereta (pravo služnosti puta, posjed legalan)
2. izgrađenih podzemnih i nadzemnih objekata
3. nedostataka i posebnih obilježja (zagađenja tla poredbene nekretnine ili zemljišta u njenom okruženju; izrazite depresije zemljišta ili drugih prirodnih obilježja koji bitno ograničavaju mogućnosti građenja)

Izračun vrijednosti zemljišta preko hedonističkih indeksa HNB-a

R.br.	Naselje	Površina katastr. čestice	Kupoprod. cijena eur/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Podgarić	366,86	13,63	16.01.23.	80,2	80,2*	1	5.000
2.	Gar. Brestovac	1771	7,93	14.03.22.	80,2	80,2	1	14.042
3.	Popovača	841	7,13	08.03.22.	80,2	80,2*	1	6.000

4.2.4. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta za k.č.br. 2446/2 k.o. Gornja Garešnica površine prema izvadku = 1008 m²

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
prodajna cijena		5.000	14.042	6.000
neto korisna površina	1008	367	1771	841
cijena po m2		14	8	7
EKONOMSKI ASPEKTI				
vrsta transakcije		kupnja	Kupnja	kupnja
prilagodba		1	1	1
prilagođena prodajna cijena		5.000	14.042	6.000
prilagođena prodajna cijena po m2		14	8	7
datum transakcije		16.01.23.	14.03.22.	08.03.22.
prilagodba prema tržišnim uvjetima		1	1	1
prilagođena prodajna cijena po m2		14	8	7
vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
prilagodba		1	1	1
prilagođena prodajna cijena po m2		14	8	7
FIZIČKI ASPEKTI				
oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
prilagodba		1	1	1
prilagođena prodajna cijena po m2		14	8	7
pristup uređen/neuređen	Uređen, makadam	uređen	Uređen	uređen
prilagodba		1	1	1
prilagođena prodajna cijena po m2		14	8	7
izgradivost (kig)	30	30	30	30
prilagodba		1	1	1
prilagođena prodajna cijena po m2		14	8	7
veličina	1008	367	1771	841
prilagodba		1	1	1
prilagođena prodajna cijena po m2		14	8	7
mikrolokacija	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
prilagodba		1	1	1
prilagođena prodajna cijena po m2		14	8	7
buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna
prilagodba		1	1	1
prilagođena prodajna cijena po m2		34	35	25
komunalna infrastruktura	u trupu promet.	u trupu promet.	u trupu promet	u trupu promet
prilagodba		1	1	1

prilagođena prodajna cijena po m2		14	8	7
konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra	dobra
prilagodba		1	1	1
prilagođena prodajna cijena po m2		14	8	7
orijentacija / osvjetljenost	s-j, dobra	JI-SZ, dobra	JZ-SI, dobra	JI-SZ, dobra
prilagodba		1	1	1
prilagođena prodajna cijena po m2		14	8	7
zagađenje okoliša	Nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
prilagodba		1	1	1
prilagođena prodajna cijena po m2		14	8	7
indikator vrijednosti po m2		1	1	1
usklađena vrijednost po m2	10	14	8	7
k.č.br. 2446/2 = 1008 m ²	10.080,00 eur			
k.č.br. 1882/2 = 2268 m ²	22.680,00 eur			
k.č.br. 1950/2 = 43 m ²	430,00 eur			
k.č.br. 1960/2 = 1519 m ²	15.190,00 eur			

Sveukupno građevinske parcele 48.380,00 eur

4.2.5. Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta za k.č.br. 1883 k.o. Gornja Garešnica površine 648 m² oranica ograda

USPOREDBA 1,2,3 ZA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

1. Izvršena je prodaja poljoprivrednog zemljišta u Podgariću, dana 19.11.2021. godine, površine 574,00 m², po cijeni 493,36 eur, kupljeno po cijeni 0,86 eur/m²
2. Izvršena je prodaja poljoprivrednog zemljišta u Podgariću, dana 29.06.2022. godine, površine 442,00 m², po cijeni 664,37 eur, kupljeno po cijeni od 1,50 eur/m²
3. Izvršena je prodaja poljoprivrednog zemljišta u Kat. Selištu dana 26.03.2021. godine, površine 464,00 m², po cijeni 471,94 eur, kupljeno po cijeni od 1,02 eur/m²

prodajna cijena eur		493,36	664,37	471,94
Prodajna cijena po m ²		0,86	1,50	1,02
datum transakcije		19.11.21.	29.06.22.	26.03.21.
površina	648	574	442	464
prilagodba		1	1	1
usklađena vrijednost po m2	1,13	0,86	1,50	1,02
k.č.br. 1883 - 648 m ²	732,24 eur			
k.č.br. 1829/4 - 1415 m ²	1598,95 eur			
k.č.br. 1956/1 - 8060 m ²	9107,80 eur			
k.č.br. 1956/5 - 8410 m ²	9503,30 eur			
k.č.br. 1957/1 - 68 m ²	76,84 eur			

Sveukupno parcele izvan građevinskog područja 21.019,13 eur = 21.019,00 eur

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA
nema

4.4. PRELIMINARNA VRIJEDNOST SVIH NEKRETNINA

	EUR
1. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	48.380,00
2. PARCELE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	21.019,00
UKUPNO:	69.399,00

4.5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Tržište u ovom dijelu naselja pokazuje mali interes za predmetne građevine iz razloga što se one nalaze dijelom unutar građevinskog područja i dijelom izvan građevinskog područja naselja Podgarić, a opremljenost komunalnom infrastrukturom i prometna povezanost je zadovoljavajuća.

4.6. KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Ne postoji potrebna kompletna uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, uključivo i koeficijente za prilagodbu tržištu. Iz tog razloga će se djelomično koristiti i procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

Procjenitelju su poznati iz navedene baze neki prometi koji su se posljednjih godina dogodili u dijelu naselja u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina. Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih građevina, poslovnih prostora, stanova, obiteljskih kuća i zemljišta na području Grada Garešnice, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe tržištu u iznosu

$$T_f = 1,00$$

4.7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

$$T_v = 69.399,00 \times 1,00 = 69.399,00 \text{ eur}$$

ZAOKRUŽENO: 69.000,00 EUR



Procjenu izradio:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Božidar Budetić ing.građ.

PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GAREŠNICA
Stanje na dan: 25.05.2023. 14:02

Katastarska općina: 309664, GORNJA GAREŠNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1837/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		
			jutro	čhv	r
1.	1829/4	ŠIKARA BROD		393	
2.	1882/2	ORANICA OGRADA		630	
3.	1883	ORANICA OGRADA		180	
4.	1950/2	VOĆNJAK U SELU		12	
5.	1956/1	ORANICA BRDO	1	639	
6.	1956/5	ORANICA BRDO	1	736	
7.	1957/1	ŠIKARA TOPOLIK		19	
8.	1958/2	ŠIKARA TOPOLIK		134	
9.	1960/2	VOĆNJAK KOD KUĆE U SELU		422	
10.	2446/2	DVORIŠTE SA KUĆOM BROJ 3 U SELU		280	
		UKUPNO:	2	3445	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa
3.	Vlasnički dio: 1/1
	TEX D.O.O., OIB: 61367895698, GRANIČARSKA ULICA 19, 43280 GAREŠNICA

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos
------	---------------	-------

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 309664, GORNJA GAREŠNICA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos
1.2	Zaprimljeno 29.11.2018.g. pod brojem Z-17615/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 1174 k.o GORNJA GAREŠNICA	
2.		
2.1	Zaprimljeno 29.11.2018.g. pod brojem Z-17616/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM 27.11.2018, RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE, ZA IZNOS OD 150.000,00 KN I ZA IZNOS OD 94.168,80 EUR PROTUVRIJENOSTI U KUNAMA PO SREDNJEM TEČAJU HNB NA DAN SASTAVA SPORAZUMA OD 27. STUDENOG 2018. GODINE, ZA KORIST: L.D.M. D.O.O., OIB: 45286570176, VUKOVARSKA ULICA 42, 43280 GAREŠNICA	0,00 KN
2.2	Zaprimljeno 29.11.2018.g. pod brojem Z-17616/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 1174 k.o GORNJA GAREŠNICA	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.05.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 358466/2023



Kontrolni broj: 17321760f0f3e22

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.