

STEČAJNI UPRAVITELJ

Gospodin MARIJAN DRLJANOVČAN

OIB:49708160625

A. Mihanovića 131

48326 MIHOLJANEC

STALNI SUDSKI VJEŠTAK

za vještačenje i procjenu za područje šumarstva,
grane urbano šumarstvo i zaštita prirode, lovstvo i zaštita šuma
mr. sc. Milan Arvay, dipl. ing. šum. OIB: 16735456571
IBAN ERSTEB: HR6024020063103795248
Vukovarska 16, 43000 Bjelovar, Croatia,
043 214 460 / 098 436 050
e-mail: pres@pres.hr www.pres.hr

ŠUMARSKO VJEŠTAČENJE

NALAZ I MIŠLJENJE

UTVRĐENJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PROSTORA ŠUME I ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

Upisano u Zemljišno knjižni odjel Daruvar

K.O. 311421 GORNJA KOVAČICA Broj zemljišta (kat. čestice) 173/A/7

u katastru upisane oznake 173/67 (na slici dolje žuto označeno)



Bjelovar, 28.03.2025.

Vještačenje je izradio mr. sc. Milan Arvay, dipl. ing. šum., (akademski stupanj iz znanstvenog područja *biotehničke znanosti*, znanstveno polje *šumarstvo*, grana *ekologija i uzgajanje šuma*). Član Hrvatske komore inženjera šumarstva i drvene tehnologije (HKIŠDT), upisan pod rednim brojem 9. strukovnog naziva *ovlašteni inženjer šumarstva*, ovlašteni inženjer šumarstva za uređivanje šuma, ovlašteni inženjer šumarstva za ekologiju, zaštitu prirode i urbano šumarstvo, ovlašteni inženjer šumarstva za lovstvo. Vlasnik *PRES obrta*, licencija br. 1251 (HKIŠDT). Prvi puta 16.01.2004.g. imenovan za sudskog vještaka za šumarstvo, lovstvo, hortikulturu, urbano šumarstvo, zaštitu okoliša i procjenu vrijednosti nekretnina u šumarstvu, lovstvu i hortikulturi pri Županijskom sudu u Bjelovaru. Ima šumarsko radno iskustvo u Odjelu za Uređivanje šuma u Bjelovaru na uređivačkim, pedološkim, fitocenološkim i tipološkim šumarskim poslovima 13 godina, Upravitelj Šumarije Bjelovar 13 godina, Rukovoditelj ekološkog odjela HŠ UŠP Bjelovar 4 godine. Od 2008.g. samozaposlen, PRES obrt, MB 91823281; OIB:16735456571. Nije nikada bio, niti je sada u sudskom sporu sa HŠ d.o.o. ili prednicima ili tijelima javne vlasti RH. NIJE: zaposlenik tijela javne vlasti RH financiranih iz državnog proračuna npr. Ministarstva ili inspeksijskih službi RH, Hrvatskog šumarskog instituta Jastrebarsko, Šumarskog fakulteta u Zagrebu, HŠ d.o.o. Zagreb, šumarskih škola, član upravljačkih i nadzornih im tijela, NIJE u zabranjenoj tržišnoj utakmici i sukobu interesa. Potrebnu radnu dokumentaciju za rad kupuje, koristi vlastita sredstva rada, opremu i radno vrijeme. Legitimno obavlja poslove vještačenja i gdje je sudionik tijelo javne vlasti RH. Član je Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja (HDSVIP).

RADNA BIOGRAFIJA 12.12.1977. – 31.12.2019. mr. sc. MILAN ARVAY dipl. ing. šum.				
Red. br.	POSLOVNI SUBJEKT	PERIOD RADA		RADNO MJESTO
		OD	DO	
1.	ŠUMSKO GOSPODARSTVO MOJICA BIRTA BJELOVAR OOUR GRAĐEVINARSTVO	12.12.1977.	18.04.1978.	RUKOVODITELJ GRAĐEVINSKIH OBJEKATA
2.	POSLOVNA ZAJEDNICA ŠUMARSTVA I DRVNE INDUSTRIJE BJELOVAR	19.04.1978.	12.12.1978.	POMOĆNI REFERENT ZA UREĐIVANJE ŠUMA
3.	POSLOVNA ZAJEDNICA ŠUMARSTVA I DRVNE INDUSTRIJE BJELOVAR	13.12.1978.	31.12.1978.	POMOĆNI REFERENT ZA UREĐIVANJE ŠUMA
4.	Š. G. MOJICA BIRTA BJELOVAR RZSS ODJEL ZA UREĐIVANJE ŠUMA	01.11.1979.	31.01.1983.	TAKSATOR
5.	Š. G. MOJICA BIRTA BJELOVAR RZSS ODJEL ZA UREĐIVANJE ŠUMA	01.02.1983.	31.12.1991.	FITOCENOLOG, PEDOLOG, TIPOLOG
6.	HRVATSKE ŠUME J.P. ZA GOSPODARENJE ŠUMAMA I ŠUMSKIM ZEMLJIŠTEM U REPUBLICI HRVATSKOJ	01.01.1992.	31.07.2004.	UPRAVITELJ ŠUMARIJE BJELOVAR
7.	HRVATSKE ŠUME d.o.o. ZAGREB, UPRAVA ŠUMA PODRUŽNICA BJELOVAR	01.08.2004.	29.02.2008.	RUKOVODITELJ ODJELA ZA EKOLOGIJU I POMOĆNIK VODITELJA UPRAVE ŠUMA PODRUŽNICE BJELOVAR
8.	PRES OBRT ZA ŠUMARSTVO, LOVSTVO I IZDAVAŠTVO	01.03.2008.	31.12.2019.	vlasnik PRES OBRTA, SUDSKI VJEŠTAK ZA ŠUMARSTVO, LOVSTVO, HORTIKULTURU, URBANO ŠUMARSTVO, ZAŠTITU OKOLIŠA I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U ŠUMARSTVU, LOVSTVU I HORTIKULTURI



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/264
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-06

Zagreb, 27. srpnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Milana Arvaya, magistra inženjera šumarstva iz Bjelovara, Vukovarska 16, OIB: 16735456571, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Milan Arvay, magistar inženjer šumarstva iz Bjelovara, Vukovarska 16, OIB: 16735456571, imenuje se stalnim sudskim vještakom za vještačenje i procjenu za područje šumarstva, grane urbano šumarstvo i zaštita prirode, lovstvo i zaštita šuma.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

POTVRDA

da je Milanu Presečan Arvay, dipl. ing. šum. prestao radni odnos u Hrvatskim šumama d.o.o. Zagreb UŠP Bjelovar 29. veljače 2008. godine temeljem Odluke o prestanku ugovora o radu na neodređeno vrijeme, a temeljem zahtjeva radnika za sporazumni prestanak ugovora o radu. U vrijeme prestanka ugovora o radu poslodavac nije bio u sporu sa Milanom Presečan Arvay koji je radio kao Rukovoditelj odjela za ekologiju i Pomoćnik voditelja UŠP Bjelovar, niti je u ikakvom sporu danas. U odnosu na podnositelja zahtjeva u vrijeme dok je bio naš zaposlenik nije postojao disciplinski prijedor.

Potvrda se izdaje na zahtjev, a u svrhu prikupljanja dokumentacije za proširenje djelatnosti poslovanja obrta PRES i u druge svrhe se ne može upotrijebiti.

**RUKOVOĐITELJ PRAVNOG, KADROVSKOG
I OPĆEG ODJELA:**

Jasna Tulić, dipl. iur.



**VODITELJ UPRAVE ŠUMA
PODRUŽNICE BJELOVAR:**

Ivan Cug, dipl. ing. šum.



SADRŽAJ	br. stranice
UVOD I PREDMET VJEŠTAČENJA	4
Dokumentacija i Literatura	5
NALAZ	6
MISLJENJE	10
ZK IZVADAK K.O. 311421 Gornja Kovačica, kčbr.173/A/7	11

UVOD I PREDMET VJEŠTAČENJA

Temeljem RJEŠENJA Trgovačkog suda u Bjelovaru, Poslovni broj: St.-188/2024-10 od 24.09.2024, gospodin Marijan Drljanovčan iz Miholjanca, OIB:49708160625, A. Mihanovića 131, imenovan je za stečajnog upravitelja u stečajnom postupku nad dužnikom MULTI NATURA d.o.o. za trgovinu i usluge, Reka, Starogradska 29, OIB:95538771661. Stečajnim postupkom treba se namiriti potraživanje koje imaju vjerovnici u postupku stečaja od imovine dužnika od koje je jedna u naravi šuma i šumsko zemljište, upisana u Zemljišno knjižni odjel Daruvar K.O. 311421 Gornja Kovačica broj zemljišta (kat. čestice) 173/A/7, u Katastru upisane oznake 173/67 (na slici dolje žuto označeno).



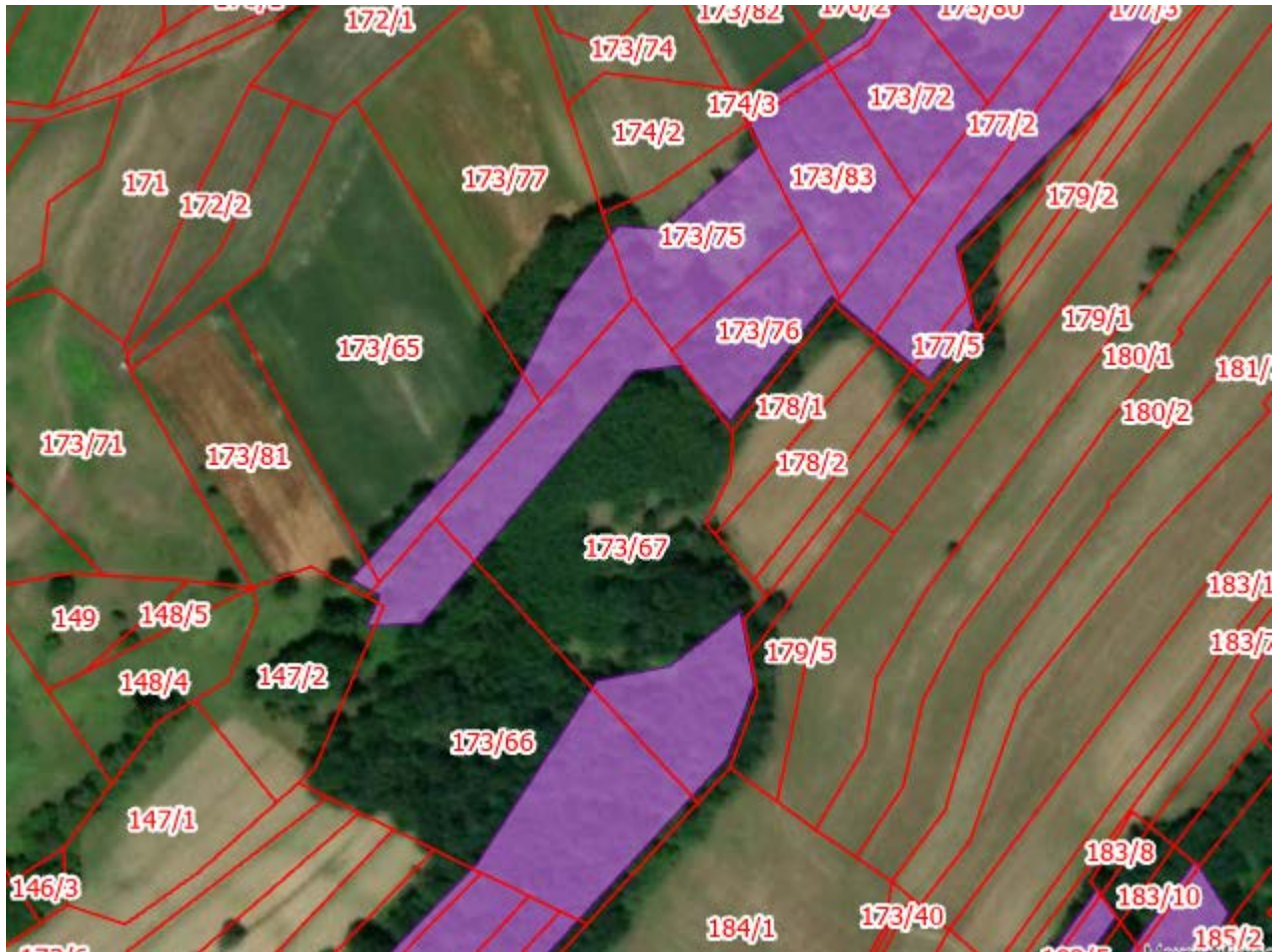
Narudžbom stečajnog upravitelja gospodina Drljanovčana, izvršio sam ovo vještačenje, nastavno prikazano kao utvrđenje tržišne vrijednosti prostora šuma i šumskog zemljišta u Katastru upisane oznake 173/67 površine 13.815 m². Vještačenje totalnom izmjerom drvne mase je izvršeno na licu mjesta u predmetnoj šumi, dana 21.03.2024.g. uz djelatnika i mene kao voditelja posla. Nakon toga je u uredu izvršen obračun količine evidentirane drvne mase šume i obračun njene vrijednosti, vrijednost pripadajućeg šumskog zemljišta te je izrađen ovaj Nalaz i mišljenje.

Karakteristične fotografije prostora prikazane su u Nalazu (str.6-9), a tablično je dat prikaz drvne mase sa utvrđenim dendrometrijskim podacima i vrijednošću drvne mase kojoj je pribrojena vrijednost šumskog zemljišta, sve u skladu navedene metodologije i korištene literature sukladno šumarskoj struci (str. 9-10).

Da bi svi sudionici u postupku mogli PROVJERITI ovo šumarsko vještačenje i metodologije izračuna, navodi se nastavno, korištena dokumentacija i literatura za izradu istoga:

1. Program za šume G.J. Južna Bilogora (2015.-2024.);
2. Zakon o šumama NN 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 201/23, 36/24 na snazi od 02.04.2024;
3. Pravilnik o utvrđivanju naknada za šumu i šumsko zemljište NN 12/2020, 121/2020, 43/2024, 102/2024;
4. ZK IZVADAK K.O. 311421 Gornja Kovačica, kčbr.173/A/7;
5. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015;
6. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 81/2015;
7. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, (28.09.2015.) NN 105/2015;
8. Pregled tržišta nekretnina RH, za 2023.g. Ministarstvo prostornog uređenja RH i Ekonomski Institut Zagreb;
9. Način procjene šume i šumskog zemljišta, Zagreb, 05.12.2024. (odgovor na adresu Milan Arvay) Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine;
10. Način procjene šume i šumskog zemljišta, Zagreb, 05.03.2025. (odgovor na adresu Milan Arvay) Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine;
11. Pravilnik o uređivanju šuma, NN 97/2018;
12. Tarife, J.P. Hrvatske šume p.o. HsFond, 1995;
13. Cjenik glavnih šumskih proizvoda, HŠ d.o.o, 10.02.2024;
14. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19.

NALAZ









Opis šume: ukupna površina šume od 1,38 ha može se promatrati kao prostor koji je u južnoj polovici obrastao stablima običnog bagrema (*Robinia pseudoacacia* – akacija), starosti 25 – 35 godina. To je očito prostor bivše (posječen) šume jer postoje vidljivi ostatci starih panjeva, dok su sadašnja stabla vjerojatno porijeklom od sadnje sadnica bagrema. Obrast šume je smanjen (cca 06), neurednog je izgleda s dosta suhih stabala obzirom da se njome ne gospodari. Dosta stabala napadnuto je u krošnjama od imele.

Dio šume od sredine prostora (u kojem se proteže put smjera sjeverozapad-jugoistok širine 4-5 m), a u smjeru sjevera, obrastao je stablima crne johe (*Alnus glutinosa*), starosti 25-30 godina, porijeklom od posadenih sadnica crne johe relativno gusta, jer očito poslije sadnje nije bilo njege šume niti prorjeđivanja. Zbog toga su krošnje stabala nerazvijene (zbog konkurencije) a dodatno, veliki broj stabala je obrašten bršljanom i do 2/3 visine. Očito je da je sadnja sadnica izvršena na do tada, poljoprivrednoj površini.

Vještačenjem, totalnom izmjerom drvne mase na licu mjesta u predmetnoj šumi utvrđena je sljedeća drvna zaliha prikazano po vrstama i njena ukupna vrijednost od **8.624,99 EUR** – vidi dolje tablicu:

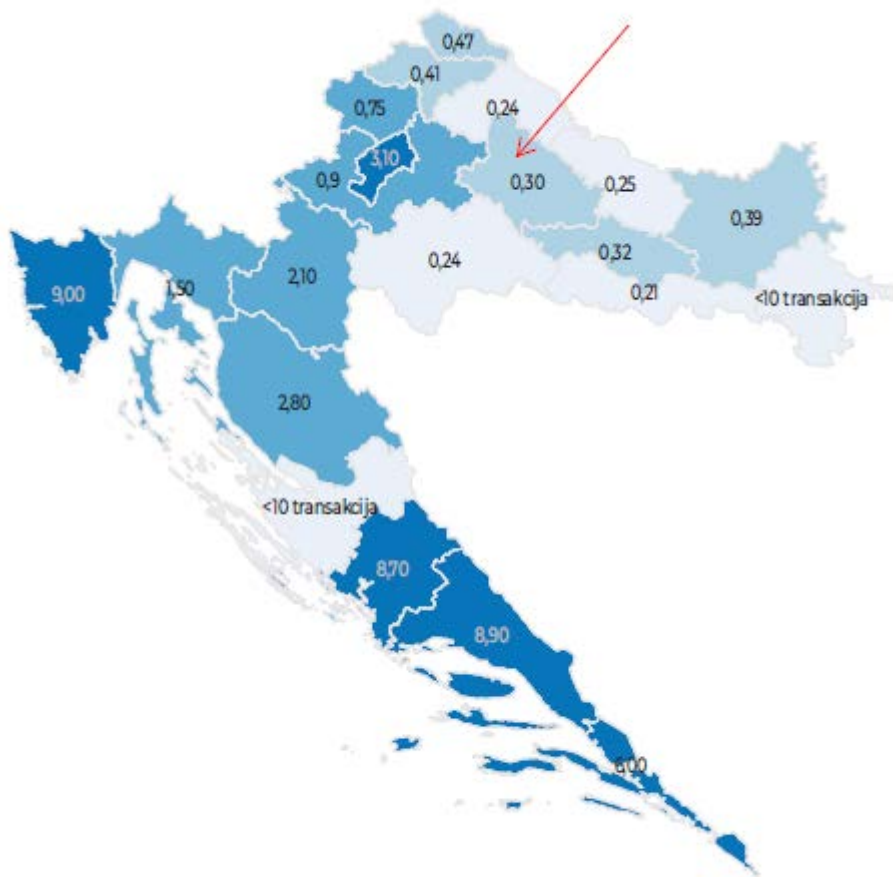
ŠUMA k.o. G. KOVAČICA k.č.173/A/7, kčbr.173/67 katastar DRVNA MASA i OBRAČUN VRIJEDNOSTI EUR P=1,38 ha

vrsta drveta			drvna masa - drvo							
			bruto	otpad	neto drvna masa - bez otpada					ukupna vrijednost
					oblovina			prostorno		
REDNI BROJ		kom	m³				EUR	m³	EUR	EUR
1.	hrast lužnjak	4	10,44	1,05	9,39	1,87	264,19	7,52	180,63	444,82
2.	grab	6	3,08	0,16	2,92	0,58	22,20	2,34	70,34	92,54
3.	klen	4	3,04	0,15	2,89	0,51	11,57	2,38	51,17	62,74
4.	crna joha	308	139,69	6,99	132,70	55,15	2.629,52	77,59	1.505,23	4.134,75
5.	bagrem	116	122,93	6,15	116,78	15,62	920,09	101,16	2.970,05	3.890,14
UKUPNO		438	279,18	14,50	264,68	73,73	3.847,57	190,99	4.777,42	8.624,99

Vrijednost stojećih stabala iznosi 8.624,99 EUR – prema Cjeniku glavnih šumskih proizvoda, HŠ d.o.o. 2024;

Za vrijednost šumskog zemljišta korištena je Medijalna cijena šumskog zemljišta prikazana nastavno (Pregled tržišta nekretnina RH, za 2023.g. Ministarstvo prostornog uređenja RH i Ekonomski Institut Zagreb (str. 143) za Bjelovarsko – bilogorsku županiju označeno crvenom strelicom (0,30 EUR/ m²):

Slika 4.17:- Medijalna cijena šumskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGL

Po cijeni šumskog zemljišta po m² od 0,30 Eur, za cijelu predmetnu površinu od 13.815 m² iznos je 4.144,50 EUR.

MIŠLJENJE

Temeljem navedene dokumentacije, literature (str.5 ovdje) i opisa načina dobivanja podataka, nastavno u Mišljenju dajem rezultat izračuna tržišne vrijednosti predmetne nekretnine prema Nalazu:

ŠUMA k.o. G. KOVAČICA k.č.173/A/7, kčbr.173/67 katastar	
VRIJEDNOST EUR	
STOJEĆA STABLA	8.624,99
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE 13.815 m ²	4.144,50
UKUPNA VRIJEDNOST ŠUME I ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	12.769,49

DVANAESTTISUĆASEDAMSTOŠEZDESETIDEVETEURA IČETRDESETIDEVETCENTI

Tržišna vrijednost nekretnin u k.o. G. KOVAČICA k.č.173/A/7, kčbr.173/67 katastar

Stalni sudski vještak
mr. sc. Milan Arvay dipl. ing. šum.

Dodatak: Izvadak iz zemljišne knjige za predmetnu k.č:



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL DARUVAR
Stanje na dan: 22.07.2024. 14:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311421, GORNJA KOVAČICA

Broj ZK uložka: 285

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5295/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	173/A/7	ŠUMA U REVIRU POTOČAK	2	641	13815	
		UKUPNO:	2	641	13815	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	MULTI NATURA D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 95538771661, STAROGRADSKA 29, REKA 48000 KOPRIVNICA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.03.2023.g. pod brojem Z-5295/2023	60.000,00 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA OV-2587/23 06.03.2023, u iznosu od 60.000,00 EUR (slovima: šezdesettisućaeura) uvećano za redovnu kamatu te druge kamate, naknade i troškove te ostale obveze sukladno Sporazumu, te zatezne kamate i troškove ovrhe, za korist: CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.07.2024.