

NARUČITELJ:

Mladen Beljo

stečajni upravitelj PERTOP d.o.o. u stečaju

Braće Radića 44

32257 SOLJANI

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**NEKRETNINE:**

KATASTARSKA OPĆINA	Staro Selo	
KATASTARSKA ČESTICA BROJ	42/26	43/1
NAZIV	šikara Vrljika u Šavinovcu	šuma Savinovac
POVRŠINA	1.719 m ²	4.622 m ²
UKUPNA POVRŠINA	6.341 m ²	
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ULOŽAK BROJ	1182	
POSJEDOVNI LIST BROJ	848	

PREDMET PROCJENE:

Utvrdjivanje vrijednosti nekretnine radi pokretanja postupka prodaje.

SVRHA PROCJENE:

Osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za prodaju.

ZADATAK ŠUMARSKOG VJEŠTAKA:

Procjena vrijednosti nekretnine koja je u vrijeme očevida u naravi šuma i šumsko zemljište.

U Sisku, 16. rujna 2021.

Stalni sudski vještak za šumarstvo, lovstvo
i procjenu šumskog zemljišta
mr. Tihomir Pejnović, dipl. ing. šum.



Stalni sudski vještak za šumarstvo,
lovstvo i procjenu šumskog zemljišta
Tihomir Pejnović
J. Križanića 3. 44000 Sisak
Rješenje o imenovanju, broj: 4-Su-415/21.-4
Sisak, 16. rujna 2021.

**Predmet: Procjena tržišne vrijednosti šumskih nekretnina u k.o. Staro Selo,
k.č.br. 42/26 i 43/1**

Temeljem zahtjeva gospodina Mladena Belje stečajnog upravitelja tvrtke PERTOP d.o.o. u stečaju, za provođenjem postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao k.č.br. 42/26. šikara Vrljika u Šavinovcu, površine 1.719 m² i k.č.br. 43/1. šuma Savinovac, površine 4.622 m², obje u k.o. Staro Selo, upisane u zemljišno.knjižni uložak broj 1182, vlasništvo (1/1) PERTOP d.o.o. u stečaju, OIB: 06679126324, Braće Radića 44, 32257 Soljani, dana 10. rujna 2021. izvršio sam terenski očevid te izmjerio i snimio zatečeno stanje. Ukupna površina obje kat. čestice iznosi 6.341 m².

Vještački nalaz i mišljenje

Na terenu sam najprije izvršio identifikaciju predmetnih katastarskih čestica, pri čemu sam koristio gps uređaj Magellan MobileMapper 6.

Predmetne nekretnine u naravi su jednake i nije moguće uočiti granice i razlike između njih. Stoga sam ih procjenio kao jednu jedinstvenu nekretninu, a vrijednost drvne zalihe svake pojedine katastarske čestice je iskazana proporcionalno udjelu katastarske čestice u ukupnoj površini.

Šuma se nalazi na udaljenosti oko 1.3 km od zadnjih kuća i asfaltne ceste u selu Čakale (Čakalska Kosa). U naravi je to vrlo raznolika i neuredna šuma u kojoj rastu razne vrste šumskog drveća (grab, bukva, hrast kitnjak, kesten, klen, topola i dr.) uglavnom mlađeg uzrasta, jer su po čitavoj površini vidljivi ostaci starih panjeva odnosno ovdje se provodila sječa debljih i vrijednijih stabala, što je dovelo do sadašnjeg prilično lošeg stanja. Stabla su nastala iz sjemena i panja, slabije su kvalitete, u razvojnim stadijima od podmlatka do letvika s ponekim starijim stablom. Sklop je uglavnom nepotpun na mjestima prekinut do progaljen. Odraslija stabla koja ulaze u mjerljivi dio (iznad taksacijske granice, odnosno prsnog promjera iznad 10 cm) su rijetka, što znači da je drvna zaliha dosta mala. Sloj grmlja je vrlo gust, što kretanje površinom ove šume čini jako otežanim, pogotovo zbog dosta kupine, pogotovo na mjestima progaljenog sklopa. Teren je brdski s nagibom od 5 do 20 stupnjeva, ekspozicije zapadne i sjeverozapadne. Većim dijelom ova šuma nalikuje na šikaru i to ne zbog loših stanišnih uvjet, nego zbog lošeg gospodarenja. Granice predmetne nekretnine prema susjednim parcelama drugih vlasnika su nejasne i neobilježene, a po šumi se ne vidi jasna razlika.

Drvenu zalihu utvrdio sam na način da sam izvršio izmjeru sastojine uzorkovanjem, odnosno postavio sam sistematski uzorak. Na ovaj način utvrdio sam distribuciju prsnih promjera pojedine vrste drveća. Način izmjere sukladan je Pravilniku o uređivanju šuma (Narodne novine, broj 97/2018, 101/2018 i 99/2021).

Zatim sam koristeći odgovarajuće jednoulazne tablice (tarife) utvrdio sam drvenu zalihu mase koja ukupno iznosi bruto 35,51 m³, odnosno na k.č.br 42/26 ukupno 9,63 m³, a na k.č.br. 43/1 ukupno 25,88 m³.

Pregledom zatečenog stanja procijenio sam sortimentnu strukturu drvne zalihe, te sam izradio obračun tržišne vrijednosti prema važećem cjeniku poduzeća HRVATSKE ŠUME d.o.o., za mjesto prodaje u šumi na panju. Drvena zaliha svojom kvalitetom odgovara isključivo ogrijevnom drvu, a zbog većeg broja različitih vrta drveća s malom drvnom zalihom i malom razlikom u cijeni, čitavu drvenu zalihu obračunao sam po cijeni ogrijevnog drva graba, VM I.kl., koja iznosi 157,00 kn/m³ (prikazano u Tablici 1.).

Tablica 1.

k.č.br.	površina	drvena zaliha	vrijednost drvne zalihe	
	m ²	m ³	kn/m ³	kn
42/26	1.719	9,63	157,00	1.511,34
43/1	4.622	25,88	157,00	4.063,66
ukupno	6.341	35,51		5.575,00

Vrijednost drvne zalihe za k.č.br. 42/26 iznosi 1.511,34 kn, za k.č.br. 43/1 iznosi 4.063,66 kn, a ukupna vrijednost je 5.575,00 kn.

Vrijednost šumskog zemljišta procijenio sam na osnovu informacija iz zbirke kupoprodajni cijena, gdje sam nakon eliminacije netipičnih cijena došao do iznosa u rasponu od 0,74 kn/m² do 1,22 kn/m², nakon čega sam kao cijenu šumskog zemljišta uzeo aritmetičku sredinu koja iznosi 0,98 kn/m². (prikazano u Tablici 2.).

Tablica 2.

k.č.br.	površina	vrijednost šumskog zemljišta	
	m ²	kn/m ²	kn
42/26	1.719	0,98	1.684,62
43/1	4.622	0,98	4.529,56
ukupno	6.341		6.214,18

Vrijednost šumskog zemljišta za k.č.br. 42/26 iznosi 1.684,62 kn, za k.č.br. 43/1 iznosi 4.529,56 kn, a ukupna vrijednost je 6.214,18 kn.

Tržišnu vrijednost šume kao nekretnine čini vrijednost šumskog zemljišta + vrijednost drvene mase (prikazano u Tablici 3.).

k.o. Staro Selo Tablica 3.

k.č.br.	vrijednost drvene zalihe	vrijednost šumskog zemljišta	vrijednost nekretnine
	kn		
42/26	1.511,34	1.684,62	3.195,96
43/1	4.063,66	4.529,56	8.593,22
ukupno	5.575,00	6.214,18	11.789,18

Ukupna tržišna vrijednost nekretnina označenih kao k.č.br. 42/26, šikara Vrljika u Šavinovcu, površine 1.719 m² i k.č.br. 43/1, šuma Savinovac, površine 4.622 m², obje u k.o. Staro Selo, na dan 16. rujna 2021. godine iznosi **11.789 kuna** (prikazano u Tablici 3.).

S poštovanjem,

Rejzović T.



Prilog: fotografije kat. čestica šume, snimljene 10. rujna 2021.

