

Sanja Mastelić-Ivić, dipl.ing.agronomije

Dubrovačka 5 e, Karlovac

098/9424352

Email: [sanja.maiv@gmail.com](mailto:sanja.maiv@gmail.com)

Stalni sudski vještak iz područja agronomije i  
procjene poljoprivrednog zemljišta

## **NALAZ I MIŠLJENJE**

**k.č.2487**

**k.o. Skakavac**

Predmet osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine u k.o Skakavac u  
svrhu određivanja vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku otvorenom  
26.10.202.nad dužnikom ČIK d.o.o. OIB 8809489727, Ilovac 14, Karlovac po nalogu  
stečajnog upravitelja Damir Mjastorović OIB 4993198367, Pula, Koparska 37

Naručitelj:	Stečajni upravitelj Damir Mjastorović
Primatelj suluge:	Čik d.o.o.
Broj elaborata:	2/2024
Datum izrade:	29.04.2024.

## 1. ZADATAK VJEŠTAKA

Za zadatak procjene vrijednosti nekretnine u vlasništvu Čik d.o.o. Ilovac, 14, Karlovac angažirana sam od strane stečajnog upravitelja Damira Majastorovića.

Zadatak vještaka je procijeniti vrijednost nekretnine i eventualno vrijednosti biljne sastojine.

Geodeta Tomislav Semenčić, mag.ing.geodet geoinf. za identifikaciju predmetne nekretnine.

Očevid je održan 08.04.2024.

### 1.1. Opći podaci

#### POPIS PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o općem upravnom postupku (NN 47/09)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14 i 69/17)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Katalog kalkulacija poljoprivredne proizvodnje HPŠSS 2018
- Podaci iz Geoportala
- Podaci iz Arkoda
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15 i 122/15)
- Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH izravnom pogodbom (NN 141/13)

- Indeks cijena stambenih nekretnina ICSN, Državni zavod za statistiku
- E-nekretnine preglednik službenih stranica ISPU-a Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja
- Baza podataka TISUP-a – trend cijena

## 2. PODACI O PREDMETNOJ ČESTICI

Prema dokumentaciji Općinskog suda u Karlovcu Zemljišno knjižni odjel Karlovac k.o. Skakavac čestica 2487 površine 4651 m<sup>2</sup> upisane u zk.uložak broj 2190 k.o.Skakavac vlasništvo je ČIK d.o.o. , Ilovac 14, Karlovac

Naziv k.č.	Način upotrebe	Stvarni način upotrebe	Površina k.č.
GAJ	ORANICA	ZARASLO I NEOBRAĐENO ZEMLJIŠTE	4651 m <sup>2</sup>



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC  
Stanje na dan: 26.10.2023. 15:56

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 313289, SKAKAVAC

Broj ZK uložka: 2190

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO  
STANJE  
Aktivne plombe: Z-13623/2023

Izvadak iz BZP-a

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2486	22	GAJ PAŠNJAK ORANICA	21674 10000 11674	
2.	2487	22	GAJ ORANICA	4651 4651	
		UKUPNO:		26325	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ČIK D.O.O., OIB: 88094897627, ILOVAC BB, KARLOVAC	

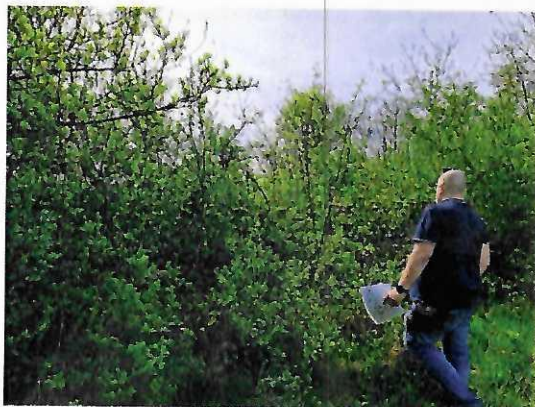
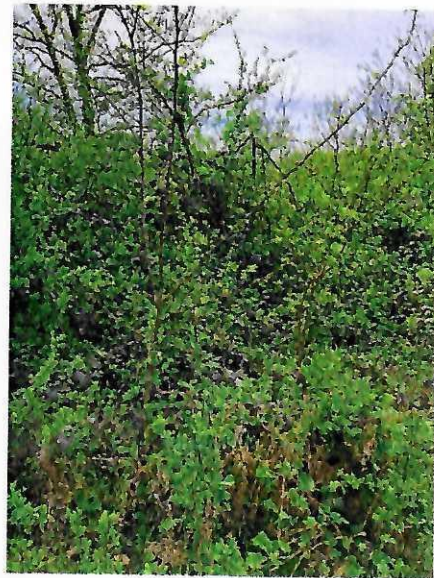
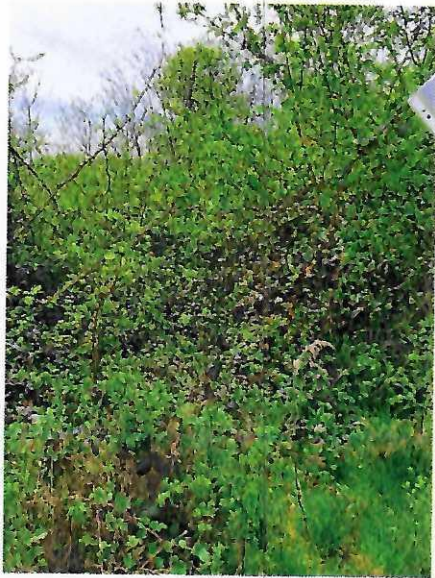
C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 26.10.2023.

### 3. LOKACIJA I OPIS ČESTICE

Predmet procjene je poljoprivredno zemljište k.č. 2487 upisano u z.k. uložak 2190 k.o. Donje Skakavac površine 4651 m<sup>2</sup>. Predmetna čestica nalazi se lijevo od glavne prometnice u Skakavcu, iza područne škole. Čestica sje u potpunosti zarasla uglavnom u samoniklo drvenasto raslinje – uglavnom kupina, grab, akacija i drugo. Teško je zbog zaraslosti prići čestici. Čestica je pravkutnog oblika i proteže se blago od sjeveroistoka prema jugozapadu







# KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

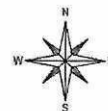
PREKLOPLJENA NA DOF5

Naručitelj:  
Stečajni upravitelj  
Damir Majstorović  
OIB: 49931983367  
Pula, Koparska 37.

IDENTIFIKACIJA

Mjerilo 1:2000  
K. č. br. 2486, 2487, zk. ul. 2190

Katastarska općina: SKAKAVAC  
MBR: 313289  
Br. D. L.: 22



U stečajnom postupku broj 36.St-1388/23-12  
Trgovački sud u Zagrebu  
Dužnik ČIK d.o.o., OIB: 88094897627, Karlovac, Ilovac 14.



U Zagrebu, travnja 2024.



#### 4. NALAZ

Čestica **2487** upisana je kao oranica . U stvarnosti je većim dijelom čestica je zapuštena i prekrivena višegodišnjim korovom . Teren je neravan i u dijelu nekretnine se odiže prema jugu.

#### 5. MIŠLJENJE

Na čestici nisu primijećeni nikakvi tragovi poljoprivredne aktivnosti niti prisutnosti poljoprivrenih kultura što višegodišnjih što jednogodišnjih.

#### 6. METODE I NAČIN PROCJENE

Zadatak vještaka se sastoji u dva dijela:

- a) Utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine u potpunom izvlaštenju nekretnine
- b) Procijeniti iznos jednokratne štete na zatečenim poljoprivrednim kulturama tijekom očevida na čestici

Čestica **2487** je zemljište izvan građevinskog područja naselja i ima karakteristike poljoprivrednog zemljišta

S obzirom na karakteristike čestice, nameće se odabir poredbene metode, jer je pronađen dovoljan broj kupoprodajnih cijena čestica sličnih karakteristika. Podaci ne smiju biti stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine. Stvarno realizirane kupoprodajne cijene poljoprivrednih zemljišta trebaju biti na istoj lokaciji ili na blizoj lokaciji sa sličnim karakteristikama prema podacima iz



službenog preglednika - nekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

U skladu s Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina-poredbene nekretnine:

1.	Ista kategorija zemljišta kao i predmetno zemljište	Poljoprivredno zemljište
2.	Vrsta i mjera planskog korištenja	Utvrdjuje se proporcionalno poredbenoj nekretnini
3.	Upisana prava i tereti	Čestica nema upisanih stvarnih tereta koji ograničavaju korištenje i umanjuju vrijednost nekretnine
4.	Položajna obilježja	Odabrana su slična obilježja i kakvoća poredbenih zemljišta

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

## 7.PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Izvadak iz zbirke kuporodajnih cijena (izvor enekretnine MGIPU)

R. br.	Katastarska općina	Površina zemljišta	Kup oprodajna cijena €	Dan sklapanja ugovora	Namjena zemljišta		Izvor kupoprodajne cijene (enekretnine)
1	VUKMANIKI CEROVAC	5017 m <sup>2</sup>	0,43	19.03.2024.	poljoprivredno	VUKMANIČKI CEROVAC 150/1	ID PN 5243078
2	KAMENSKO	2488,77m <sup>2</sup>	0,43	05.01.2024.	poljoprivredno	KAMENSKO 437/3	ID PN 5181344
3	TUŠILOVIĆ	2654 m <sup>2</sup>	0,40	20.12.2022.	poljoprivredno	TUŠILOVIĆ 2653	ID PN 4910083
4	TREBINJA	2730 m <sup>2</sup>	0,51	12.09.2022.	poljoprivredno	TREBINJA 249/2	ID PN 4821838
5	KAMENSKO	2758,64 m <sup>2</sup>	0,48	08.08.2022.	poljoprivredno	KAMENSKO	ID PN 4798401
6	KAMENSKO	4495,83m <sup>2</sup>	0,39	09.06.2022.	poljoprivredno	KAMENSKO	ID PN 4760424

Obilježja koja utiču na vrijednost procjenjene katastarske čestice:

Površina: 1 m<sup>2</sup>

Mjera: Kis = 0

Vrsta: PZ

Kategorija: 4

Lokacija: k.o. Skakavac

Dan vrednovanja: 08.04.2024.

## MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPOLARNO) IZJEDNAČENJE

R.br	Katastarska općina	Površina zemljišta	Kupoprodajna cijena	Dan sklapanja ugovora	ICSN na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski indeks = B/A	
1	VUKMANIKI CEROVAC	5017 m <sup>2</sup>	0,43	19.03.2024.	167,2	167,2	1,00	0,43
2	KAMENSKO	2488,77m <sup>2</sup>	0,43	05.01.2024.	167,2	167,2	1,00	0,43
3	TUŠILOVIĆ	2654 m <sup>2</sup>	0,40	20.12.2022.	146,20	167,2	0,87	0,35
4	TREBINJA	2730 m <sup>2</sup>	0,51	12.09.2022.	139,70	167,2	0,84	0,43
5	KAMENSKO	2758,64 m <sup>2</sup>	0,48	08.08.2022.	139,70	167,2	0,84	0,40
6	KAMENSKO	4495,83m <sup>2</sup>	0,39	09.06.2022.	140,80	167,2	0,84	0,33

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku, Indeks cijena stambenih nekretnina ICSN, 2Q2022

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

R.br	Katastarska općina	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera korištenja poredbene čestice	Mjera korištenja procjenjivane čestice	Koeficijent za preračunavanje (prilog 11.Pravilnika	Interkvalitativno izjednačenje po lokaciji i prometnoj povezanosti	Interkvalitativno izjednačenje po veličini čestice	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena
1	VUKMANIKI CEROVAC	5017 m <sup>2</sup>	0,43	-	-	1,00	1,20	1,10	0,58
2	KAMENSKO	2488,77m <sup>2</sup>	0,43	-	-	1,00	1,30	0,90	0,50
3	TUŠILOVIĆ	2654 m <sup>2</sup>	0,35	-	-	1,00	1,30	0,90	0,41
4	TREBINJA	2730 m <sup>2</sup>	0,43	-	-	1,00	1,30	0,90	0,51
5	KAMENSKO	2758,64 m <sup>2</sup>	0,40	-	-	1,00	1,20	0,90	0,43
6	KAMENSKO	1594 m <sup>2</sup>	0,39	-	-	1,00	1,20	0,80	0,37

## STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R.b r	Katastarska općina	Površina čestice	Dan sklapanja ugovora	Kupop rodajna cijena	Među vrem enski izjedn aćena cijena	Međuvrm enski i interkvalit ativno izjednaće na cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka u %
1	VUKMANIKI CEROVAC	5017 m <sup>2</sup>	19.03.2024.	0,43	0,43	0,58	+23 %
2	KAMENSKO	2488,77m <sup>2</sup>	05.01.2024.	0,43	0,43	0,50	+6,38%
3	TUŠILOVIĆ	2654 m <sup>2</sup>	20.12.2022.	0,40	0,35	0,41	-12,77%
4	TREBINJA	2730 m <sup>2</sup>	12.09.2022.	0,51	0,43	0,51	+8,51%
5	KAMENSKO	2758,64 m <sup>2</sup>	08.08.2022.	0,48	0,40	0,43	- 8,51%
6	KAMENSKO	1594 m <sup>2</sup>	09.06.2022.	0,39	0,33	0,37	- 21,27%

*Zadovoljava*

*Pravilo odstupanja*

*manje od 30 %*

*Prosječna cijena Kn/m<sup>2</sup> **0,47 €***

	Oznaka K.č.	Površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena	Ukupno čestica
ČESTICA UKUPNO	2487	4651 m <sup>2</sup>	0,47 €/m <sup>2</sup>	<b>2.185,97 €</b>

Vrijednost nekretnine iznosi **2.185,97 €**



## 8. ZAKLJUČAK

Čestica **2487** površine 4651 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 2190, k.o. SKAKAVAC  
ima vrijednost **2.185,97 €**.

Karlovac, 29.04.2024.

Sanja Mastelić-Ivić, dipl.ing.agr.

Stalni sudski vještak za agronomiju i  
procjenu poljoprivrednog zemljišta



## IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisana, ovim izjavljujem kako sam izvršila svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim propisima i standardima.

Dostupnim podacima koristila sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

Procjenitelj:

Karlovac, 29.04.2024.

Sanja Mastelić-Ivić, dip.ing.agronomije





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
KARLOVAC  
URED PREDSJEDNIKA  
Broj: 4 Su -609/2020  
U Karlovcu, 11.prosinca 2020.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19), 11.prosinca 2020.donosi

RJEŠENJE

Sanja Mastelić Ivić, dipl.ing. agronomije, sa stanom u Karlovcu, Dubrovačka 5c, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 10.siječnja 2021. pa nadalje.

Obrazloženje

Sanja Mastelić Ivić, dipl. ing.agronomije, sa stanom u Karlovcu, Dubrovačka 5c rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu, 4 Su-78/2011 od 9.siječnja 2017. imenovana je za sudskog vještaka iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Kako je imenovana nakon proteka vremena dostavila zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:

Ante Ujević

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovog rješenja stalni sudski vještak može podnijeti žalbu Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Dostavljeno:

1. Sanja Mastelić Ivić, Karlovac, Dubrovačka 5c
2. Općinski sudovi
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave
4. Spis

