

Sanja Mastelić-Ivić, dipl.ing.agronomije

Dubrovačka 5 e, Karlovac

098/9424352

Email: sanja.maiv@gmail.com

Stalni sudski vještak iz područja agronomije i
procjene poljoprivrednog zemljišta

NALAZ I MIŠLJENJE

k.č.2486

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 usluge:	Čik d.o.o.
Broj elaborata:	3/2024
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 Semenić, 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 2486 površine 21674 m² 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 PAŠNJAK	ZARASLO I NEOBRAĐENO ZEMLJIŠTE	11674 m ² 10000 m ²



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

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

Broj ZK uložka: 2190

Katastarska općina: 313289, SKAKAVAC

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	

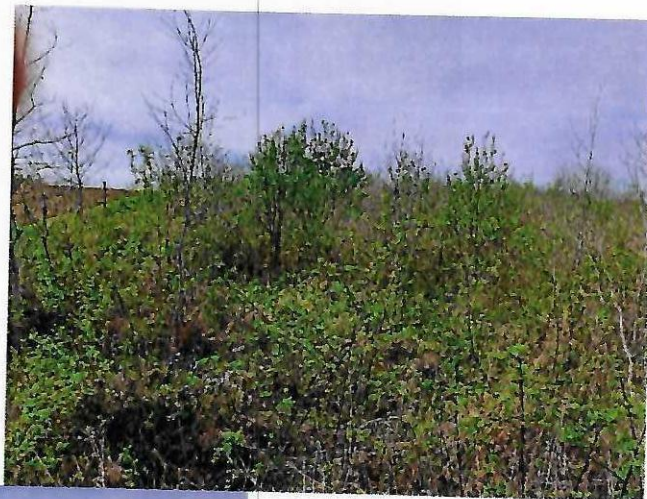
C Teretovnica

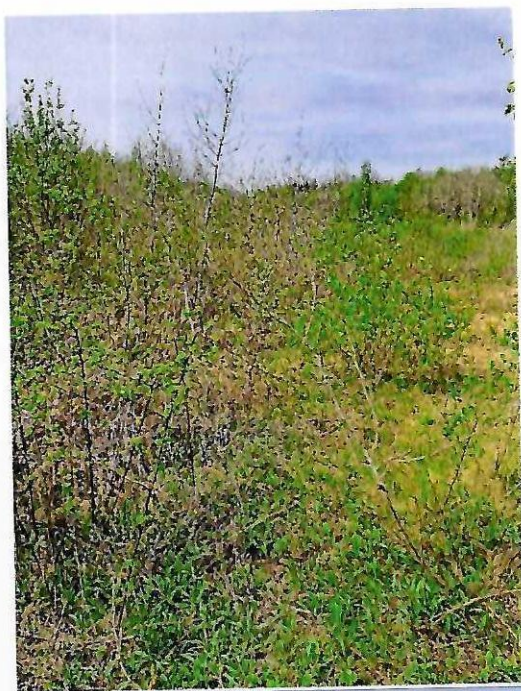
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

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. 2486 upisano u z.k. uložak 2190 k.o. Donje Skakavac površine 21674 m². 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. Čestica je pravkutnog oblika i proteže se blago od sjeveroistoka prema jugozapadu







KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

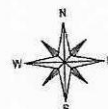
PREKLOPLJENA NA DOF5

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

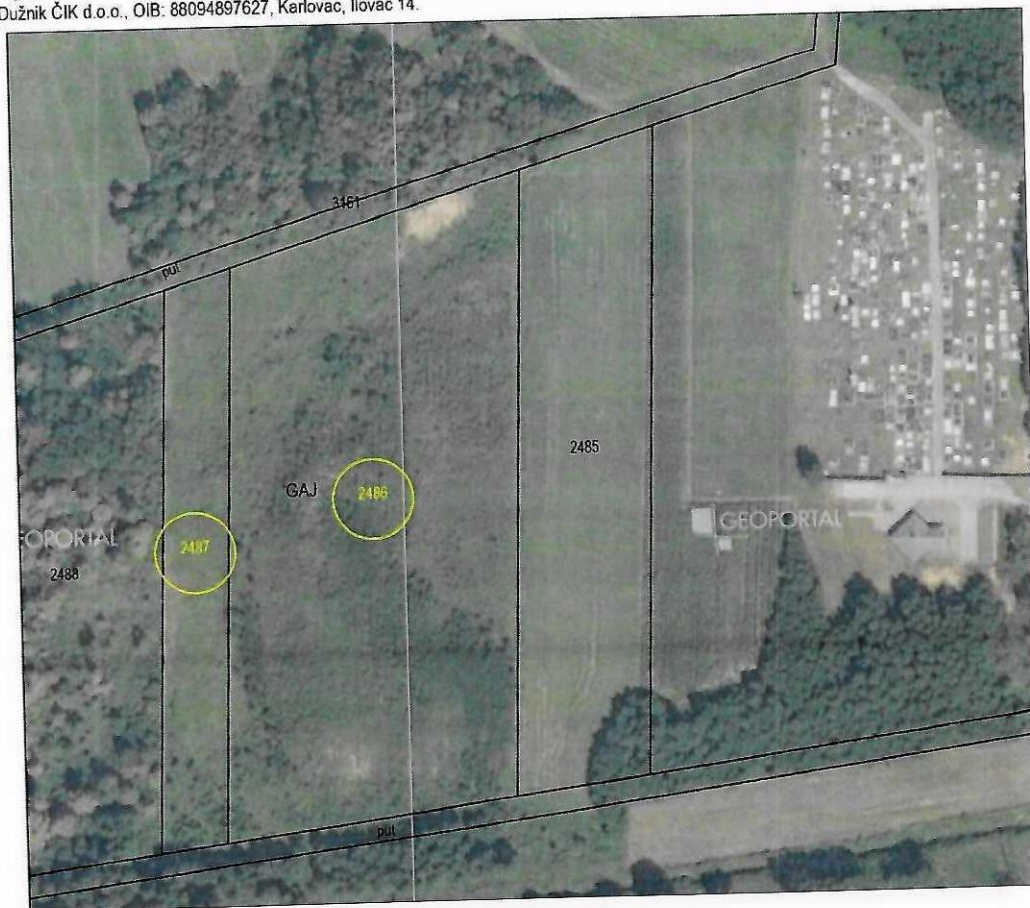
IDENTIFIKACIJA

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.

Izradio:
Tomislav Semenić, ing. geod.



4. NALAZ

Čestica **2486** upisana je kao oranica na 11674 m² i pašnjak na 10000 m². U stvarnosti radi se o zapuštenom zemljištu prekrivenom drvensatom vegetacijom. Teren je naravan i pema jugu se uzdiže iznad novoa zemljišta na sjeveru. Na čestici je u gornjem dijelu dijelom vidljiv trag možebitnog navoza zemlje, ali se ne može točno utvrditi o kojem zahvatu se radi.

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 **2486** 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	Utvrđuje 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	SKAKAVAC	9115 m ²	0,21	21.02.2024	poljoprivredno	SKAKAVAC 2371	ID PN 5214852
2	LUKA POKUPSKA	18026,49	0,26	19.09.2022.	poljoprivredno	LUKA POKUPSKA 1364/3	ID PN 4826153
3	TREBINJA	26299 m ²	0,19	18.08.2022.	poljoprivredno	TREBINJA 824/1	ID PN 4804194
4	VUKANIČKI CEROVAC	18663,10 m ²	0,26	24.06.2020.	poljoprivredno	VUKMANIČKI CEROVAC 223	ID PN 43111289
5	TUŠILOVIĆ	19587,45 M2	0,22	01.06.2020.	poljoprivredno	TUŠILOVIĆ 1638	ID PN 4277330

Obilježja koja utiču na vrijednost procjenjene katastarske čestice:

Površina: 1 m²

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	SKAKAVAC	9115 m ²	0,21	21.02.2024	167,2	167,2	1,00	0,21
2	LUKA POKUPSKA	18026,49	0,26	19.09.2022.	139,7	167,2	0,83	0,22
3	TREBINJA	26299 m ²	0,19	18.08.2022.	139,70	167,2	0,83	0,16
4	VUKANIČKI CEROVAC	18663,10 m ²	0,26	24.06.2020.	115,90	167,2	0,69	0,18
5	TUŠILOVIĆ	19587,45 M2	0,22	01.06.2020.	115,90	167,2	0,69	0,15

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku, Indeks cijena stambenih nekretnina ICSN, 2Q2024

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	SKAKAVAC	9115 m ²	0,21	-	-	1,00	1,20	1,10	0,27
2	LUKA POKUPSKA	18026,49	0,22	-	-	1,00	1,30	0,90	0,26
3	TREBINJA	26299 m ²	0,16	-	-	1,00	1,30	1,10	0,23
4	VUKANIČKI CEROVAC	18663,10 m ²	0,18	-	-	1,00	1,30	0,90	0,21
5	TUŠILOVIĆ	19587,45 M2	0,15	-	-	1,00	1,20	1,00	0,18

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 ²)	Odstupanje od prosjeka u %
1	SKAKAVAC	9115 m ²	21.02.2024	0,21	0,21	0,27	+17,39 %
2	LUKA POKUPSKA	18026,49	19.09.2022.	0,26	0,22	0,26	+13,04 %
3	TREBINJA	26299 m ²	18.08.2022.	0,19	0,16	0,23	0
4	VUKANIČKI CEROVAC	18663,10 m ²	24.06.2020.	0,26	0,18	0,21	-8,70 %
5	TUŠILOVIĆ	19587,45 M2	01.06.2020.	0,22	0,15	0,18	- 21,74 %

Zadovoljava

Pravilo odstupanja

manje od 30 %

Prosječna cijena Kn/m² **0,23 €**

	Oznaka K.č.	Površina (m ²)	Jedinična cijena	Ukupno čestica
ČESTICA UKUPNO	2486	21674 m ²	0,23 €/m ²	4.985,02 €

Vrijednost nekretnine iznosi **4.985,02 €**

8. ZAKLJUČAK

Čestica **2486** površine 21674 m², upisana u zk.ul.br. 2190, k.o. SKAKAVAC
ima vrijednost **4.985,02 €**.

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.

Karlovac, 29.04.2024.

Procjenitelj:

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 5e, 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 5e 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 5e
2. Općinski sudovi
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave
4. Spis