

NARUČITELJ

VIDI DOM D.O.O. u stečaju
OIB 05600575971
ČANCAROVSKJE 24
ŠILO, POLJE

PREDMET

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE

NEKRETNINA
tip

ZEMLJIŠTE

adresa

zk.č. 3479/2 k.o. Soline, ulica Tibićev bb, 51
515 Polje



IZRADIO

Branko Preočanin, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo



DAN KAKVOĆE
NEKRETNINE

13. studenog 2023. godine

DAN VREDNOVANJA
PROCJENE

13. studenog 2023. godine

SADRŽAJ:

1.	UVOD
1.1.	ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA NEKRETNINE
1.1.1.	Uputa
1.1.2.	Očevid lokacije
1.1.3.	Popis propisa i literature
2.	NEKRETNINA
	Opis nekretnine
2.1.	OPISNE INFORMACIJE
2.1.1.	Identifikacija nekretnine
2.1.2.	Opis lokacije i okoliša
2.1.3.	Očevid - tehnički opis
2.2.	ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI
2.2.1.	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
2.2.2.	Potencijal lokacije
3.	PROCJENA
3.1.	METODOLOGIJA PROCJENE
3.1.1.	Poredbena metoda (opis)
3.2.	OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE
3.3.	PROCJENA POREDBENOM METODOM - građevinsko zemljište na zk.č. 3479/2 k.o. Soline
3.3.1.	Pretpostavke procjene
3.3.2.	Ulazni parametri za izračun
3.3.3.	Izračun
3.4.	Zaključak
3.5.	PROCJENA POREDBENOM METODOM - poljoprivredno zemljište na zk.č. 3479/2 k.o. Soline
3.5.1.	Ulazni parametri za izračun i izračun
3.5.2.	Izračun
3.6.	Zaključak
3.7.	IZRAČUN NAKNADE ZA DRVENU SASTOJINU- KULTURU
4.	PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA
5.	SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA
6.	PRILOZI

1. UVOD

1.1. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi pristupio sam izradi procjembenog elaborata za zemljište u naselju Polje, u ulici Tibićevo bb, a na zk.č. 3479/2 k.o. Soline. Izvršio sam očevid na terenu i prikupio potrebne informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno 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 postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 13. studenog 2023. godine koji je isti kao dan kakvoće (stanja) nekretnine.

1.1.2. Očevid lokacije:

Očevid na terenu obavljen je 10.11.2023. godine uz prisustvo naručitelja.

1.1.3. Popis propisa i literature:

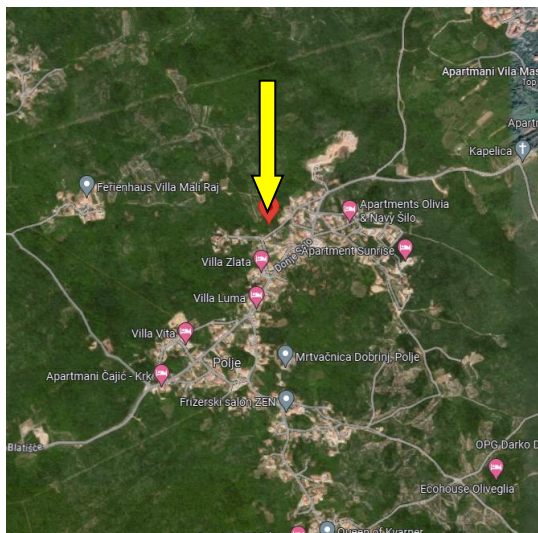
Popis:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- PPUO Dobrinj
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske"
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima - NN br. 38/2014.
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13.)
- Zakon o prostornom uređenju - („Narodne novine“ broj 153/13.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

2. NEKRETNINA

Opis nekretnine

Predmetom procjene je zemljište u naselju Polje, u ulici Tibićevo bb, a na zk.č. 3479/2 k.o. Soline. Predmetna nekretnina smještena je 600 m sjeveroistočno od centra naselja Polje.



2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnina

Nekretnina na zk.č. 3479/2 k.o. Soline upisana je u zemljišne knjige u zk.ul. 4474 k.o. Soline kojoj odgovara k.č. 3479/2 upisana u posj.list 6778 k.o. Soline.

- Stanje u zemljišnim knjigama je usklađeno sa stanjem u katastru i na terenu u pogledu površine i nomenklature čestice. U izračun procjene biti će uzeta površina iz katastarskog operata



2.1.2 Opis lokacije i okoliša

Predmetna čestica zk.č. 3479/2 k.o. Soline je nepravilnog trapeznog izduženog oblika, dužim dijelom položena u smjeru sjeverozapad - jugoistok.

Zemljište je ravno te nema uočenih odrona ili klizišta. Kolni i pješački pristup nalazi se sa jugozapadne strane sa k.č. 3467/1 k.o. Soline (u vlasništvu - Općina Dobrinj) ceste Polje i u naravi je to ulica Tibićeve. Prometna povezanost lokacije je prosječna. Prema prostornom planu PPUO Dobrinj predmetna nekretnina se dijelom nalazi u zoni „izgrađeni dio građevinskog područja naselja“ i u zoni „šuma gospodarske namjene“. Obzirom na navedeno predmetno zemljište biti će procijenjeno kao kao građ. zemljište I. kategorije i 4.2a poljoprivredno zemljište.



Predmetom procjene je:

Građevinski dio zemljišta na zk.č. 3479/2 k.o. Soline	1.101,00 m²
Poljoprivredni dio zemljišta na zk.č. 3479/2 k.o. Soline	402,00 m²
Ukupna površina (prema katastarskom operatu)	1.503,00 m²

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE DOBRINJ 2.2.1.1. OPĆI UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA OPĆI UVJETI ZA GRADNJU GRAĐEVINA Članak 35.

(1) Opći uvjeti za uređenje prostora koriste se za neposrednu provedbu Plana, a odnose se na građevine koje se mogu graditi unutar građevinskog područja naselja (osim višestambenih). (2) Opći uvjeti za uređenje prostora predstavljaju maksimalne vrijednosti. Oblik i veličina građevne čestice

Članak 36.

(1) Oblik i veličina građevne čestice moraju omogućiti smještaj osnovne i ostalih građevina, na propisanoj udaljenosti od granica građevne čestice i susjednih građevina. (2) Kod utvrđivanja oblika i veličine rubnih građevnih čestica treba osigurati prostor za širenje postojeće prometnice na 4,5 m za jednosmjerni, odnosno 5,5 m za dvosmjerni promet, uz povećanje za širinu pločnika. (3) Oblik i veličinu rubnih građevnih čestica uz registrirani vodotok utvrditi u skladu s odredbama članka 106. Zakona o vodama.

Članak 37.

(1) Pri neposrednom provođenju Plana površina građevne čestice ne može biti manja od:- za gradnju slobodnostojeće građevine 400 m² uz uvjet da širina građevne čestice na građevnom pravcu ne bude 5 14,0 m, - za gradnju poluugrađene građevine (dvojna) 300 m² uz uvjet da širina građevne čestice na građevnom pravcu ne bude 5 11,0 m, - za gradnju ugrađene građevine (niz)

250 m² uz uvjet da širina građevne čestice na građevnom pravcu ne bude 5 8,0 m, iznimno u gustim dijelovima naselja, ako to prilike uvjetuju, ta širina ne smije biti 5 6,0 m. (2) Izuzetno, radi formiranja okućnice već postojeće slobodnostojeće individualne stambene građevine, min. površina građevne čestice može iznositi 350 m².

Članak 38.

(1) Površina građevne čestice, u pravilu, ne smije biti veća od; - bez ograničenja za gradnju slobodnostojeće građevine, - 500 m² za gradnju poluugrađene građevine (dvojne), - 300 m² za gradnju ugrađene građevine (u nizu).

Članak 39.

(1) Iznimno površina građevne čestice može biti i veća, uz $k_{ig\ max} = 0,20$ i $k_{is\ max} = 0,75$, ali ne preko 450 m² građevinske (bruto) površine građevine, u sljedećim slučajevima; - kada se uz građevinu za stanovanje planiraju građevine u funkciji poljodjelske djelatnosti, - kada se uz stambenu građevinu planira manja proizvodna ili poslovna građevina, čija tehnologija, organizacija proizvodnog procesa, te prometne potrebe zahtijevaju veću površinu. (2) Urbanističkim planom uređenja mogu se odrediti i druge vrijednosti za površinu građevne čestice. Građivi dio građevne čestice i udaljenost od granica građevne čestice

Članak 40.

(1) Minimalna udaljenost građevine od granica građevne čestice iznosi 3,0 m, mjereno od najistaknutijih dijelova. (2) Iznimno, kod izgradnje u postojećem dijelu naselja građenom na tradicionalan, "zgušniti" način, građevina može biti i na manjoj udaljenosti od utvrđene, pod uvjetom da se na dijelu građevine prema susjednoj građevnoj čestici ne smiju graditi otvori. (3) Otvorima se u predmetnom slučaju ne smatraju otklopni otvori s neprozirnim staklom, te dijelovi zida od ugrađene staklene opeke u ravnini zida građevine.

Članak 41.

(1) Izvan gradivog dijela građevne čestice dozvoljeno je postavljanje konstrukcije za tende, pergole i sl., te gradnja infrastrukturnih, tehnoloških i sl. objekata koji su u funkciji osnovne namjene (spremnik za gorivo i sl.). Građevni pravac

Članak 42.

(1) Građevni pravac se određuje imajući u vidu namjenu i vrstu građevine, karakteristike zemljišta, te građevni pravac susjednih građevina ukoliko imaju pravni status. (2) Građevni pravac je određen udaljenošću pročelja građevine od krajnjih točaka poprečnog profila postojeće, odnosno planirane ceste. (3) Lokacijskim uvjetima za jednu građevinu može se odrediti više građevnih pravaca.

Članak 43.

(1) Udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca razvrstane ceste ne može biti manja od 6,0 m, osim ako to nije određeno posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba za upravljanje razvrstanim cestama. (2) U slučaju kada javna cesta nije izgrađena u punom profilu, udaljenost građevine osnovne namjene u odnosu na regulacijski pravac treba osigurati prostor za širenje ceste do punog profila. (3) Udaljenost osnovne građevine od regulacijskog pravca nerazvrstane ceste ne može biti manja od 5,0 m. (4) Iznimno, manja poslovna građevina, pomoćna građevina i natkrivena terasa

moгу se, u skladu s posebnim uvjetima i ostalim odredbama Plana, graditi na regulacijskom pravcu nerazvrstane ceste.

Članak 44.

(1) Iznimno, kod interpolacije građevine unutar jezgre naselja s formiranim ulicama, građevni pravac se određuje tako da se podudara s građevnim pravcem susjednih zgrada. (2) Kod građevine s građevnim pravcem koji se podudara s regulacijskim pravcem razvrstane ceste, streha krova, balkon i sl. mogu se, sukladno posebnim uvjetima, graditi i izvan regulacijskog pravca ukoliko su iznad visine 3,5 m. Izgrađenost građevne čestice

Članak 45.

(1) Izgrađenost građevne čestice utvrđena je zasebno prema namjeni građevina koje se mogu graditi unutar građevinskog područja naselja.

Članak 46

(1) U obračun površine zemljišta pod građevinom ne obračunava se: - ukopana septička jama, cisterna, spremnik za gorivo i sl., - uređenje okoliša građevine (izvedba pergola, stubišta po terenu kao nekonstruktivnog dijela zgrade i sl.), - nenatkrivena terasa u prizemlju građevine kada nije konstruktivni dio podzemne etaže, - nenatkriveni bazen do 1,0 m iznad nivoa terena i sl.

2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedenog zemljišta, smatramo da korištenje za stambenu i poljoprivrednu namjenu optimalno.

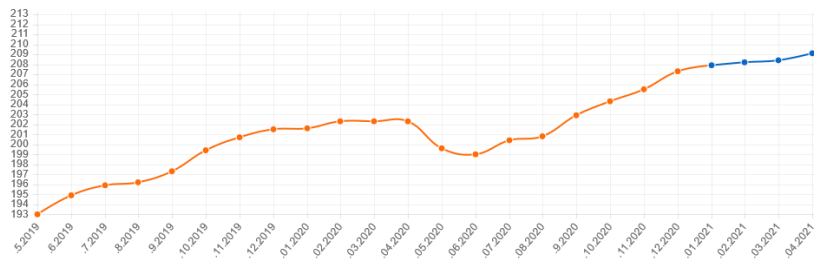
2.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina - građevinsko zemljište

Gospodarski i demografski prikaz

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3,84 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 6,5%
Inflacija:	10,5 %
Stopa nezaposlenosti:	3,5 %
Valuta:	Euro (100 centi)
Naselje:	Polje
Broj stanovnika:	-
Površina:	- km ²
Gustoća populacije:	- stanovnika / km ²
Prometna povezanost:	prosječna, cesta

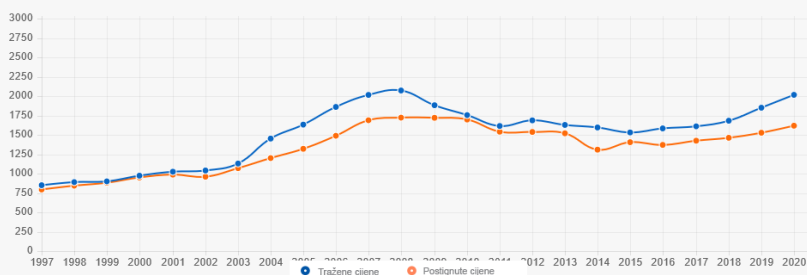
BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



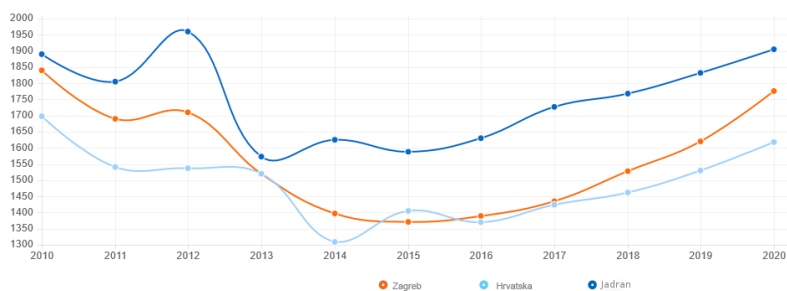
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Iskorištenost površine	Trenutno obraslo sa niskim i srednjim raslinjem
Alternativna namjena	-
Iznajmljivost	Prosječna
Utrživost	Prosječna
Pozitivna svojstva	Mikrolokacija
Negativna svojstva	-
Rizik zagađenja iz okoliša	prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

3. PROCJENA

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno “Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina” (nn 78/15) čl.24.st.1 i čl.25.st.1. te pripadajućem “Pravilniku o metodama procjene nekretnina” (nn 79/14) korištenjem poredbene metode za građevinsko i poljoprivredno zemljište.

3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, a u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci. Zakon o procjeni nekretnina (nn 78/15) i pripadajući Pravilnik o metodama procjene nekretnina (nn 105/15) u skladu s kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat proširuje recentni period na 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni. U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. U skladu s Uredbom o procjeni nekretnina procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu. Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina. Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu s obzirom odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina, a sve u skladu s člankom 33., čl. 36. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na dobivene podatke o realiziranim kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u okolini i naselju Polje odabirem poredbenu metodu kao mjerodavnu za građevinsko i poljoprivredno zemljište, a sve u skladu s Zakonom o procjeni nekretnina (nn 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (nn 105/15).

3.3.1. PROCJENA POREDBENOM METODOM - građevinsko zemljište na zk.č. 3479/2 k.o. Soline

3.3.2. Ulazni parametri za izračun

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - Članak 69. i 70. Zakona									
Redni broj transakcije	katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta korištenja (namjena)	Mjera korištenja (koeficijent iskoristivosti - za građ. zemljišta)	Kategorija zemljišta	Izvor
1	1481/1	SOLINE	1345,00 m ²	80,04 €	25.11.2022.	S	0,75	1.	e-nekretnine
2	1477	SOLINE	1345,00 m ²	80,04 €	25.11.2022.	S	0,75	1.	e-nekretnine
3	4137/5	SOLINE	828,00 m ²	109,12 €	19.08.2022.	S	0,75	1.	e-nekretnine
4	1481/3	SOLINE	626,00 m ²	67,09 €	06.08.2021.	S	0,75	1.	e-nekretnine
5	2047/43	SOLINE	629,00 m ²	79,49 €	31.08.2020.	S	0,75	1.	e-nekretnine
6	2047/45	SOLINE	427,00 m ²	111,24 €	20.08.2020.	S	0,75	1.	e-nekretnine
7	2047/47	SOLINE	629,00 m ²	79,49 €	17.07.2020.	S	0,75	1.	e-nekretnine
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice									
Površina zemljišta (m ²):			1.101						
Vrsta:			građ. zemljište						
Kategorija:			1						
Mjera korištenja:			1,00						
Lokacija:			Građevinsko zemljište na z.k.č. 3479/2 k.o. Soline						
Dan kakvoće:			13.11.2023.						

3.3.3 Izračun

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika									
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 13.11.2023.god (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1	1481/1	SOLINE	1.345,00	80,04	25.11.2022.	160,87	170,86	1,06	85,01
2	1477	SOLINE	1.345,00	80,04	25.11.2022.	160,87	170,86	1,06	85,01
3	4137/5	SOLINE	828,00	109,12	19.08.2022.	155,80	170,86	1,10	119,67
4	1481/3	SOLINE	626,00	67,09	06.08.2021.	138,18	170,86	1,24	82,96
5	2047/43	SOLINE	629,00	79,49	31.08.2020.	126,91	170,86	1,35	107,02
6	2047/45	SOLINE	427,00	111,24	20.08.2020.	126,91	170,86	1,35	149,76
7	2047/47	SOLINE	629,00	79,49	17.07.2020.	126,91	170,86	1,35	107,02

* izvor: www.dsz.hr

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika									
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena eur/m ²	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodajne (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 09.11.2023. g od (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1	1481/1	SOLINE	1345,00 m ²	25.11.2022.	80,04 €	160,87	170,86	1,06	85,01 €
2	1477	SOLINE	1345,00 m ²	25.11.2022.	80,04 €	160,87	170,86	1,06	85,01 €
3	4137/5	SOLINE	828,00 m ²	19.08.2022.	109,12 €	155,80	170,86	1,10	119,67 €
4	1481/3	SOLINE	626,00 m ²	06.08.2021.	67,09 €	138,18	170,86	1,24	82,96 €
5	2047/43	SOLINE	629,00 m ²	31.08.2020.	79,49 €	126,91	170,86	1,35	107,02 €
6	2047/45	SOLINE	427,00 m ²	20.08.2020.	111,24 €	126,91	170,86	1,35	149,76 €
7	2047/47	SOLINE	629,00 m ²	17.07.2020.	79,49 €	126,91	170,86	1,35	107,02 €
Transakcija br.		Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:							
-		Nerealno niska cijena ili druge karakteristike							
3, 6		Nerealno visoka cijena ili druge karakteristike							

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - Članak 3. stavak 1. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika; Prilog br. 5 Pravilnika;										
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski i izjednačena cijena	Mjera korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	1481/1	SOLINE	1345	80,04	25.11.2022.	85,01 €	0,86	0,86	1,00	85,01 €
2	1477	SOLINE	1345	80,04	25.11.2022.	85,01 €	0,86	0,86	1,00	85,01 €
4	1481/3	SOLINE	626	67,09	06.08.2021.	82,96 €	0,86	0,86	1,00	82,96 €
5	2047/43	SOLINE	629	79,49	31.08.2020.	107,02 €	0,86	0,86	1,00	107,02 €
7	2047/47	SOLINE	629	79,49	17.07.2020.	107,02 €	0,86	0,86	1,00	107,02 €

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. 68. stavak 11. Pravilnika										
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena eur/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena eur/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	1481/1	SOLINE	1345	80,04	25.11.2022.	85,01	85,01	8,99%	8,39	70,45
2	1477	SOLINE	1345	80,04	25.11.2022.	85,01	85,01	8,99%	8,39	70,45
4	1481/3	SOLINE	626	67,09	06.08.2021.	82,96	82,96	11,18%	10,44	109,08
5	2047/43	SOLINE	629	79,49	31.08.2020.	107,02	107,02	-14,58%	-13,62	185,38
7	2047/47	SOLINE	629	79,49	17.07.2020.	107,02	107,02	-14,58%	-13,62	185,38
						Prosjek (medijan) :	93,40			620,73
						Standardno odstupanje (±):	10,17	10,89%		
						Pravilo dva-sigma (±):	20,34			
						Tržišna vrijednost nekretnine =	93,40	€/m2		
						Tržišna vrijednost =	102.838,19 €			
Dodaci-			nema uočenih dodataka			0,00 €				
						Tržišna vrijednost s dodacima	102.838,19 €			
Odbici			nema uočenih odbitaka			0,00 €				
						Tržišna vrijednost s odbicima=	102.838,19 €			
						Tržišna vrijednost =	102.838,19 €			
						Tržišna vrijednost zaokruženo=	103.000,00 €			
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice										
Površina zemljišta (m ²):				1.101						
Vrsta:				G						
Kategorija:				1						
Lokacija:				Građevinsko zemljište na z.k.č. 3479/2 k.o. Soline						
Dan vrednovanja:				13.11.2023.						

3.4 Zaključak

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost građevinskog dijela zemljišta na zk.č. 3479/2 k.o. Soline poredbenom metodom iznosi **103.000,00 €**.

3.5.1. PROCJENA POREDBENOM METODOM - poljoprivredno zemljište na zk.č. 3479/2 k.o. Soline

3.5.2. Ulazni parametri za izračun

E nekretnine								
IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - Članak 69. i 70. Zakona								
R.Br.	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina koja se prodaje (m2)	Kupoprodajna cijena eur/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta korištenja (namjena)	Kategorija zemljišta	Izvor
1	2826/1	SOLINE	118,33	8,45 €	05.06.2023.	P	4.2.a	e. nekretnine
2	2910/2	SOLINE	462,25	7,21 €	04.05.2023.	P	4.2.a	e. nekretnine
3	2818	SOLINE	1.331,00	9,02 €	15.12.2022.	P	4.2.a	e. nekretnine
4	3653/1	SOLINE	468,00	5,01 €	08.11.2022.	P	4.2.a	e. nekretnine
5	2451/4	SOLINE	626,00	7,42 €	04.10.2022.	P	4.2.a	e. nekretnine
6	2428/2	SOLINE	381,00	5,94 €	19.07.2022.	P	4.2.a	e. nekretnine
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice								
Površina procjenjivanih parcela m2:			402,00					
Vrsta:			P					
Lokacija			z.k.č. 3479/2 k.o. Soline					
Kategorija:			4.2a					
Dan vrednovanja:			13.11.2023. god					

3.3.3 Izračun

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)									
Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika									
Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina katastarske čestice koj se prodaje (m2)	Kupoprodajna cijena eur/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 13.11.2023.god (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1	2826/1	SOLINE	118,33	8,45 €	05.06.2023.	170,86	170,86	1,00	8,45 €
2	2910/2	SOLINE	462,25	7,21 €	04.05.2023.	170,86	170,86	1,00	7,21 €
3	2818	SOLINE	1.331,00	9,02 €	15.12.2022.	160,87	170,86	1,06	9,58 €
4	3653/1	SOLINE	468,00	5,01 €	08.11.2022.	160,87	170,86	1,06	5,32 €
5	2451/4	SOLINE	626,00	7,42 €	04.10.2022.	160,87	170,86	1,06	7,88 €
6	2428/2	SOLINE	381,00	5,94 €	19.07.2022.	155,80	170,86	1,10	6,51 €
* izvor: www.dzs.hr							170,86		

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI KORIŠTENJA POLJOPR.ZEMLJIŠTA)								
Članak 3. stavak 1. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika; Prilog br. 11 Pravilnika								
Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina katastarske čestice koj se prodaje (m2)	Međuvremenski izjednačena cijena	Lokacija	Ostalo- nagib, omjer stranica, pristup	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	2826/1	SOLINE	118,33	8,45 €	1,00	1,00	1,00	8,45 €
2	2910/2	SOLINE	462,25	7,21 €	1,00	1,00	1,00	7,21 €
3	2818	SOLINE	1.331,00	9,58 €	1,00	1,00	1,00	9,58 €
4	3653/1	SOLINE	468,00	5,32 €	1,00	1,00	1,00	5,32 €
5	2451/4	SOLINE	626,00	7,88 €	1,00	1,00	1,00	7,88 €
6	2428/2	SOLINE	381,00	6,51 €	1,00	1,00	1,00	6,51 €

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika								
Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice (m2)	Međuvremenski izjednačena cijena	Lokacija	Ostalo- nagib, omjer stranica, pristup	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	2826/1	SOLINE	118,33	8,45 €	1,00	1,00	1,00	8,45 €
2	2910/2	SOLINE	462,25	7,21 €	1,00	1,00	1,00	7,21 €
3	2818	SOLINE	1.331,00	9,58 €	1,00	1,00	1,00	9,58 €
4	3653/1	SOLINE	468,00	5,32 €	1,00	1,00	1,00	5,32 €
5	2451/4	SOLINE	626,00	7,88 €	1,00	1,00	1,00	7,88 €
6	2428/2	SOLINE	381,00	6,51 €	1,00	1,00	1,00	6,51 €
Transakcija br.		Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:						
4		neuobičajeno niska cijena						
3		neuobičajeno visoka cijena						
-		druga vrsta zemljišta						

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. stavak 4. podstavak 3. Uredbe; Članak 4. stavak 3. druga rečenica Pravilnika										
Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina katastarske čestice (m2)	Kupoprodajna cijena eur/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena eur/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena eur/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutni)
1	2826/1	SOLINE	118,33	8,45 €	05.06.2023.	8,45 €	8,45 €	-12,46%	-0,94	0,88
2	2910/2	SOLINE	462,25	7,21 €	04.05.2023.	7,21 €	7,21 €	4,04%	0,30	0,09
5	2451/4	SOLINE	626,00	7,42 €	04.10.2022.	7,88 €	7,88 €	-4,88%	-0,37	0,13
6	2428/2	SOLINE	381,00	5,94 €	19.07.2022.	6,51 €	6,51 €	13,31%	1,00	1,00
Prosjek (medijan) :							7,51	€/m ²		2,10
Standardno odstupanje (±):							0,65	8,63%		
Pravilo dva-sigma (±):							1,30			
Tržišna vrijednost zemljišta =							3.020,82 €			
Tržišna vrijednost s dodacima =							3.020,82 €			
Odbici nema							0,00 €			
Tržišna vrijednost s odbicima							3.020,82 €			
Tržišna vrijednost zaokruženo =							3.000,00 €			

3.6 Zaključak

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost poljoprivrednog dijela zemljišta na zk.č. 3479/2 k.o. Soline poredbenom metodom iznosi **3.000,00 €**.

3.7. IZRAČUN NAKNADE ZA DRVENU SASTOJINU- KULTURU

1. IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su -7/2022
U Karlovcu, 5. siječnja 2022.

RJEŠENJE

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, 126/19 i 130/20) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19), 5. siječnja 2022.

riješio je

Juraj Sertić, dipl.ing.šumarstva, iz Karlovca, M.Krleže 1E, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja šumarstva, lovstva i procjene šumskog zemljišta, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 9. veljače 2022. pa nadalje.

Obrazloženje

1. Juraj Sertić, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su-37/2017 od 8. veljače 2022. imenovan je za stalnog sudskog vještaka iz područja šumarstva, lovstva i procjene šumskog zemljišta, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

2. Kako je imenovani, protekom roka, dostavio 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

Dokument je elektronički potpisan: DN:
ANTE UJEVIĆ CN=IR
Vrijeme potpisivanja: O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
05-01-2022 2.5.4.97#13004852303353932323631363230
07:55:48 L=KARLOVAC
S=UJEVIĆ
G=ANTE
CN=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.

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

2.1. Zakonski i podzakonski akti:

- 2.1.1. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- 2.1.2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2.1.3. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 2.1.4. Zakon o šumama (NN 32/20)
- 2.1.5. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o šumama (145/2020)
- 2.1.6. Pravilnik o utvrđivanju naknada za šume i šumsko zemljište (NN 12/2020)
- 2.1.7. Pravilnik o doznaci stabala, obilježavanju drvnih sortimenata, popratnici i šumskom redu (NN 72/19)
- 2.1.8. Pravilnik o uređivanju šuma (NN 31/20, 99/2021)
- 2.1.9. Hrvatske norme proizvoda iskorištavanja šuma (1995)
- 2.1.10. Cjenik glavnih šumskih proizvoda (Zagreb, siječanj 2023. godine)
- 2.1.11. Cjenik šumskih sadnica i klijanaca (kolovoz 2022. godine)
- 2.1.12. Šumsko-odštetni cjenik (NN 37/2015)
- 2.1.13. Sortimentne tablice po HR normama

2.2. Stručna i znanstvena literatura i portali

- 2.2.1. Domac R., (1979.), Mala flora Hrvatske i susjednih zemalja, Školska knjiga, Zagreb
- 2.2.2. Borzan Ž., (2001.), Imenik drveća i grmlja, Sveučilište u Zagrebu, Zagreb
- 2.2.3. Idžojtić M., (2005.), Listopadno drveće i grmlje u zimskom razdoblju, Šumarski fakultet u Zagrebu, Zagreb
- 2.2.4. Vukelić J./Rauš Đ., (1998.), Šumarska fitocenologija, , Sveučilište u Zagrebu, Zagreb
- 2.2.5. Vukelić J., Mikac S., Baričević D., Bakšić D., Rosavec R., (2008.), Šumska staništa i šumske zajednice u Hrvatskoj, Nacionalna ekološka mreža, Hrvatski zavod za zaštitu prirode
- 2.2.6. Meštrović Š., Fabijanić G., (1995.), Priručnik za uređivanje šuma, Ministarstvo poljoprivrede i šumarstva Hrvatske, Zagreb
- 2.2.7. Franjić J., Škvorc Ž., (2010.), Šumsko drveće i grmlje Hrvatske, Sveučilište u Zagrebu, Šumarski fakultet, Zagreb
- 2.2.8. [www.geoportal](http://www.geoportal.hr), www.mps.hr, www.katastar.hr.
- 2.2.9. Osnova gospodarenja „VRBNIK-BAŠKA 2016“

5.2. METODA I POSTUPAK PROCJENE NEKRETNINA

Naknada se sastoji od:

- naknade za šumu,
- naknade za šumsko zemljište (za predmetne čestice naknadu za zemljište izradio je građevinski vještak)

Ukupna naknada je jednaka zbroju svih navedenih naknada izuzev Naknade za zakup šumskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske.

5.2.1. Procjena vrijednosti šumske sastojine

Pravilnik o utvrđivanju naknade za prenesena i ograničena prava na šumi i šumskom zemljištu (u daljnjem tekstu: pravilnik), propisuje način utvrđivanja naknade za prenesena i ograničena prava (u daljnjem tekstu: naknada) na šumi i šumskom zemljištu.

1. Utvrđivanje naknade za šumu

Naknada za šumu se utvrđuje prema sljedećim grupama sastojina:

- šumske plantaže, šumske kulture i mlade sastojine,
- srednjedobne i starije sastojine - sastojine starosti iznad polovice ophodnje do početka zadnjeg dobnog razreda,
- stare sastojine - sastojine od početka zadnjeg dobnog razreda pa na dalje (mlađe za jedan dobnog razred od ophodnje i na dalje),
- preborne i raznodobne sastojine,
- panjače, šikare, šibljaci, makije i garizi.

Ako javni šumoposjednik ili Ustanova iz članka 14. stavka 2. podstavka b) Zakona o šumama (»Narodne novine«, br. 68/18., 115/18. i 98/19.) (u daljnjem tekstu: Ustanova), prethodno posječe i iskoristi sortimente, naknada za sastojinu se obračuna tako da se vrijednosti sastojine (V_m) dodaju troškovi iskorištavanja te sastojine i odbije vrijednost izrađenih sortimenata. Troškovima iskorištavanja treba, osim troškova sječe, izrade i privlačenja odnosno izvoza na pomoćno stovarište, te troškova utovara u prijevozno sredstvo, pribrojiti i troškove izgradnje prometnica za predmetno gravitacijsko područje u zadnjih 10 godina, tako da se njihovi troškovi podijele s otvorenom površinom i dobiju troškovi po 1 ha, a oni se zatim pomnože s površinom.

Naknada za šumske plantaže, šumske kulture i mlade sastojine

Naknada za šumske plantaže, šumske kulture i mlade sastojine utvrđuje se prema formuli:

gdje su:

V_m - vrijednost sastojine

c - trošak podizanja sastojine

p - postotak prirasta vrijednosti

m - starost sastojine, u koju se ne uračunava starost posađenih sadnica, reznica i sl. do vremena sadnje.

Naknada za srednjedobne i starije sastojine

(1) Naknada za srednjedobne i starije sastojine, ako se predaju budućem korisniku s drvnom zalihom, jednaka je vrijednosti predmetne sastojine (V_m) prema formuli iz članka 5. ovoga Pravilnika, tako da je:

c - trošak podizanja sastojine

p - postotak prirasta vrijednosti

m - starost sastojine.

(2) Za sastojine sa smanjenim obrastom, utvrđenu naknadu za sastojinu treba umanjiti za ove postotke:

- za šume obrasta 0,5 - 0,59 za 20 %,

- za šume obrasta 0,6 - 0,69 za 10 %.

Naknada za sastojine koje imaju obrast manji od 0,5 utvrđuje se, bez obzira na starost, kao za sastojine koje su zrele za sječu, sukladno članku 10. stavku 2. ovoga Pravilnika.

(3) Obrast se utvrđuje uvidom u šumskogospodarski plan ili procjenom iz prirasno-prihodnih tablica.

Naknada za stare sastojine i sastojine zrele za sječu

(1) Kad se sastojina predaje na panju, naknada je jednaka stvarnoj vrijednosti drvne mase predmetne sastojine na panju (V_n).

(2) Stvarna se vrijednost (V_m) utvrđuje ovako:

- obračuna se ukupna količina drvne mase koja je utvrđena šumskogospodarskim planom, a iznimno s pomoću prirasno-prihodnih tablica,

- procjeni se postotni udjel sortimenata,

- obračuna se njihova količina i vrijednost,

- odbiju se troškovi iskorištavanja šuma faze I. (sječa i izrada), faze II. (privlačenje na pomoćno stovarište), te troškovi utovara u prijevozno sredstvo.

(3) Troškovi iskorištavanja šuma faze I. (sječa i izrada), faze II. (privlačenje na pomoćno stovarište) te troškovi utovara u prijevozno sredstvo, za sve sastojine, utvrđuju se iz redovnogodišnjeg plana javnog šumoposjednika.

(4) Vrijednost sastojine zrele za sječu (na panju) utvrđuje se na temelju troškova podizanja sastojina (c) i postotka prirasta (p) prema formuli:

gdje su:

V_n - vrijednost sastojine zrele za sječu na panju

c - trošak podizanja sastojine

p - postotak prirasta vrijednosti

n - ophodnja sastojine zrele za sječu.

(5) Vrijednost sastojine zrele za sječu na panju (V_n) utvrđuje se na temelju tzv. modelne sastojine iz šumskogospodarskih planova ili na temelju prirasno-prihodnih tablica, pri čemu se za određenu vrstu drveća, propisanu ophodnju, obrast i omjer smjese odredi količina drvne mase, procijeni postotni udio sortimenata, obračuna količina sortimenata i njihova vrijednost te od nje odbiju troškovi iskorištavanja šuma (sječe i izrade, privlačenja odnosno izvoza na pomoćno stovarište) te utovara u prijevozno sredstvo.

(6) Modelna sastojina iz stavka 5. ovoga članka odabire se tako da se iz šumskogospodarskih planova ili prirasno-prihodnim tablicama (stvarna količina drvne mase za tu godinu starosti) odabere takva sastojina kojoj bi predmetna sastojina sličila u vrijeme njezine zrelosti za koju se izračunava naknada. Svi ostali elementi i

troškovi uzimaju se prema prosjeku redovnogodišnjeg plana javnog šumoposjednika.

Naknada za preborne i raznodobne sastojine

(1) Iznos naknade za sastojinu (E) jednak je zbroju vrijednosti te sastojine (V_m) na panju i vrijednosti podmlatka u toj sastojini. Izračunava se prema formuli:

gdje su:

E - iznos naknade za preborne i raznodobne sastojine

V_1 - vrijednost na panju sastojine I. debljinskog razreda

V_2 - vrijednost na panju sastojine II. debljinskog razreda

V_3 - vrijednost na panju sastojine III. debljinskog razreda

p - pripadajući postotak prosječnoga tečajnoga godišnjeg prirasta

l - duljina ophodnjice

V_m - ukupna vrijednost sastojine na panju ($V_1 + V_2 + V_3$)

pv - postotak vrijednosti podmlatka od V_m

(2) Vrijednost sastojine na panju utvrđuje se tako da se nakon izmjere sastojine dobiveni podaci razvrstaju na debljinske razrede:

I. debljinski razred 10 - 30 cm

II. debljinski razred 31 - 50 cm

III. debljinski razred > 51 cm,

a zatim se obračuna volumen drvne mase po debljinskim razredima, utvrdi njegova vrijednost, odbiju troškovi iskorištavanja šuma faze I, faze II i troškovi utovara u prijevozno sredstvo.

(3) Troškovi iskorištavanja šuma faze I (sječa i izrada), faze II (privlačenje na pomoćno stovarište), te troškovi utovara u prijevozno sredstvo, za sve sastojine, utvrđuju se iz redovnogodišnjeg plana javnog šumoposjednika.

(4) Vrijednost sastojine na panju (V) jednaka je zbroju vrijednosti drvne mase navedenih debljinskih razreda:

$$V = V_1 + V_2 + V_3$$

Vrijednost ponika, podmlatka i mladika izražena u postotku (pv) od ukupne vrijednosti raznodobne sastojine (V) iznosi za:

- slabo pomlađenje 1 - 5 %,

- dobro pomlađenje 10 - 15 %,

- vrlo dobro pomlađenje 20 - 25 %.

Stanje pomlađivanja se utvrđuje na temelju šumskogospodarskog plana ili očevitom na terenu.

Naknada za panjače, šikare, šibljake, makije i garige

(1) Za panjače kojima se gospodari kao jednodobnim sastojinama (uključujući nedegradirane panjače mekih listača, bagrema ili drugih alohtonih vrsta u kontinentu), naknada se utvrđuje prema dobi kao za visoke jednodobne šume. Zbog kraćeg razdoblja obnove troškove podizanja sastojina (c) za panjače treba umanjiti za 50 %.

(2) Za degradirane panjače, naknada se utvrđuje formulom, kao za mlade nedegradirane sastojine, s time da se od izračunate vrijednosti V_m odbiju troškovi melioracijskih radova. Zbog kraćeg razdoblja obnove trošak podizanja (c) i troškove potrebnih melioracijskih radova treba umanjiti za 50 %.

Iznos naknade (E) za mladu degradiranu panjaču prikladnu za melioraciju obračunat će se prema formuli:

gdje su:

E - iznos naknade za mladu degradiranu panjaču za melioraciju

V_m - vrijednost slične nedegradirane sastojine

c - troškovi podizanja slične nedegradirane sastojine umanjeni za 50 %

p - postotak prirasta vrijednosti slične nedegradirane sastojine

m - starost predmetne mlade sastojine za melioraciju

V₁, V₂, V₃ - troškovi potrebnih melioracijskih radova u pojedinim godinama umanjeni za 50 %.

(3) Za šikare, šibljake, makije i garige naknada (E) utvrđuje se kao za degradirane panjače prema čl. 9. st. 2), a dobiveni iznos umanjuje se za 65 %.

(4) Za mlade degradirane panjače, trajno narušenog sklopa te panjače u kojima se stabla zbog slabog zdravstvenog stanja i/ili kakvoće i sortimentne strukture smatraju zrelima za sječu, te za degradirane panjače koje su zrele za sječu, iznos naknade (E) se utvrđuje kao cijena koštanja II. klase ogrjevnog drva na panju prema Cjeniku glavnih šumskih proizvoda javnog šumoposjednika.

Trošak podizanja sastojine i postotak prirasta vrijednosti sastojine

(1) Trošak podizanja sastojina (c), za sve sastojine, utvrđuje se na temelju kalkulacije stvarnih troškova koju svake godine izrađuje javni šumoposjednik do 31. prosinca za narednu godinu.

(2) Postotak prirasta vrijednosti (p) za sastojine iz sjemena iznosi kako slijedi:

- sve vrste hrastova - 2,50 %,
- jasen - 2,25 %,
- ostale vrste - 2,00 %,
- plantaže euroameričkih topola - 6,00 %,
- intenzivne kulture brzorastućih vrsta (borovac, duglazija i dr.) i intenzivne kulture euroameričkih topola u šumskom uzgoju - 4,00%.

(3) Postotak prirasta vrijednosti (p) za sastojine iz panja iznosi kako slijedi:

- sve vrste tvrdih listača osim bagrema, kestena i listača na kršu - 1,50 %,
- bagrem, kesten te listače na kršu - 1,75 %,
- meke listače - 2,00 %.

5.2.2. Utvrđivanje naknade za smanjenje općekorisnih funkcija šume

(1) Naknada za smanjenje općekorisnih funkcija šume određuje se ocjenama iz šumskogospodarskih planova, a vrijednosti za pojedine ocjene iskazane su bodovima u Tablici OKFŠ-1

(2) Naknada za smanjenje općekorisne funkcije šume ne utvrđuje se ako se zahvat obavlja na neobraslom ili neplodnom šumskom zemljištu.

(3) Vrijednost boda iz stavka 1. ovoga članka, izraženu u kunama donosi tijelo državne uprave nadležno za poslove šumarstva, na prijedlog Skupštine javnog šumoposjednika.

6. IZRAČUN NAKNADE

6.1.1. Ukupan iznos naknade za šumsku kulturu na kč.br. 3479/2 k.o. Soline
Ukupna površina katastarske čestice iznosi 1503 m² od čega je 810 m² pod šumskom vegetacijom za šta se i odnosi obračun.

SREDNJE DOBNA SASTOJINA MEDUNCA

površina	0,018 ha	180 m ²
$V_m = c(1+p/100)^m$		V_m vrijednost sastojine
$V_m = 12912,2 \cdot (1+0,025)^{90}$		c trošak podizanja sastojine
$V_m = 119164,87$	€/ha	p postotak prirasta
$V_m = 2.145 \text{ €}$		m starost sastojine

SREDNJE DOBNA SASTOJINA GRABA

površina	0,1323 ha	1323 m ²
$V_m = c(1+p/100)^n$		V_m vrijednost sastojine
$V_m = 4153,69 \cdot (1+0,02)^{50}$		c trošak podizanja sastojine
$V_m = 11180,03$	€/ha	p postotak prirasta
$V_m = 1.479 \text{ €}$		m starost sastojine

Ukupna procijenjena naknada za kulturu 3.624 eura.

7. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Kao pravna osoba Forest expert d.o.o. ne snosi odgovornost ukoliko su prilikom izrade elaborata predloženi netočni podaci. Naime, zadatak ovog elaborata nije geodetska, imovinsko - pravna niti upravno - pravna provjera predmetne nekretnine. Forest expert d.o.o., iz Karlovac, M. Krleža 1e, OIB: 76750130373, pravna osoba koja ima rješenje pri Županijskom sudu u Karlovcu od 09.veljače 2022. na nepristran, neovisan i stručan način izradila je procjembeni elaborat, sa strankama u ovom postupku nije u sukobu interesa niti po kojoj osnovi.

FOREST EXPERT d.o.o.
Juraj Sertić, dipl.ing.šum.

FOREST EXPERT
d.o.o. KARLOVAC
Miroslava Krleže 1E
OIB: 76750130373

Sertić

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju stranaka.

5. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

naručitelj	VIDI DOM D.O.O. OIB 05600575971 CANCAROVSKA 24 ŠILO, POLJE
adresa nekretnine	zk.č. 3479/2 k.o. Soline
opis nekretnine	ZEMLJIŠTE
vlasništvo i identifikacija čestica	zk.č. 3479/2 k.o. Soline upisana je u zem. knjige općinskog suda u Crikvenici u zk.ul. 4474 k.o. Soline
datum kakvoće nekretnine	13. studenog 2023. godine
datum vrednovanja procjene	13. studenog 2023. godine
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOST
pretpostavka procjene	Ponuda na otvorenom tržištu
poštena tržišna vrijednost građevinskog dijela zemljišta iznosi	103.000,00 €
poštena tržišna vrijednost poljoprivrednog dijela zemljišta iznosi	3.000,00 €
Ukupna procijenjena naknada za kulturu	3.624,00 €
Sveukupno	109.624,00 €
potvrđuje:	Branko Preočanin, dipl. ing. građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



6. Prilozi

Fotodokumentacija - zemljište





C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 31.12.2012. broj Z-8844/12 Zabilježuje se pokretanje postupka , prijedloga ovrhe post.broja Ovr- 633/12. ovrhovoditelja, "Vidi Dom" d.o.o.Polje,Cancarovske 24,OIB:05600575971, temeljem prijedloga za ovrhu predanog kod Općinskog suda u Krku pod posl. brojem Ovr.633/12, temeljem čl.84a slakov 1.2.3.4., ZID ZZK NN 55/13. na nekretnini ovršenika, "Vidi Dom" d.o.o.Polje,Cancarovske 24 ,OIB:05600575971 nekretnini u "A" na z.č.3479/2.		ZABILJEŽBA POKRETNOSTI POSTUPKA
4.			
4.2	Zaprimljeno 03.09.2013. broj Z-6648/13 Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Krku od 16.srpnja 2013. br. Ovr-179/13 zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Mahmutović Mersim iz Polja, Donje selo 65D protiv ovršenika "Vidi Dom" d.o.o. Šilo, Polje, Cancarovske 24 na nekretninama ovršenika i to utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		OVRHA
5.			
5.1	Zaprimljeno 17.02.2020.g. pod brojem Z-2005/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR- 55/20 14.02.2020. utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine ovršenika, prodajom predmetne nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog predmetnom prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.11.2023.

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4474

Katastarska općina: 316008, SOLINE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10243/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			jutro	čhv m2	
1.	3479/2	ŠUMA			PRIPIS IZ G.T.12 Z.K.U.L. 12/9
		UKUPNO:			

B

Rbr.	Vlastovnica Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 " VIDI DOM" D.O.O. , ŠILO, POLJE, CANCAROVSKJE 24	
1.2	Zaprimljeno 07.07.2023.g. pod brojem Z-10243/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BROJ: 14 ST-218/2023-3 07.07.2023. nad stečajnom masom VIDI DOM d.o.o., OIB: 05600575971, Cancarovske 24, Polje, 51511 Malinska, te se za stečajnog upravitelja imenuje Ljilja Lesar, OIB: 29389895347, Travnička ulica 26, 40000 Čakovec.	na 1 (1.1)

C

Rbr.	Teretovnica Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 06.03.2012. broj Z-1623/12 Zaprimljeno 31.05.2012. broj Z-4028/12 Na temelju ovršnog rješenja o ovrši poslovnih broj Ovr-493/11 od 10. listopada 2011.g. ,prijedloga, zabilježuje se ovrha na nekretnini u A, vlasništvo Vidi Dom d. o.o. Polje, Cancarovske 24 OIB 05600575971, ovrhovoditelj je Mahmutović Mersim, Polje, Donje selo 65 D OIB 80023229338		
2.	2.1 Zaprimljeno 31.05.2012. broj Z-4028/12 Predmet pod gornjim poslovnim brojem spojen je sa podneskom Z-1623/12 kao dopuna istog i pod istim brojem i rješen.sloga se postupak u istom obustavlja pozivom na čl.91 ZZK NN 91/96.		
3.			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI

Stanje na dan: 13.11.2023. 15:37

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SOLINE (Mbr. 316008)

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"VIDI DOM" D.O.O., CANCAROVKE 24, ŠILO	05600575971

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kutni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3479/2	TIBIČEV	1503	5		
			SUMA	1503			
			Ukupna površina katastarskih čestica				
				1503			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SOLINE
k.č.br.: 3479/2

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI

Stanje na dan: 13.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-287/2021
Zagreb, 23. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Branka Preočanina, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Branko Preočanin (OIB 15637107480), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Josipa Kozarca 25, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. veljače 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Branka Preočanina za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-1708/16 od 24. siječnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković

