

IZVRŠITELJICA :

SNJEŽANA BASANEŽE PAVLETIĆ, dipl. inž. agr.

- stalni sudski vještak gospodarske struke

- procjenitelj poljoprivrednog zemljišta

Adresa rada i stanovanja: Pirelići 13, 52 427 Livade

mob. 091/ 204 95 50

e-mail adresa:

snjezana.basaneze.pavletic@ri.t-com.hr

snjezana.basanezepavletic@gmail.com

OVLAŠTENJE :

- 4-Su-83/09, od 11. ožujka 2021.godine

Županijskog suda u Puli

NARUČITELJ:

Za stečajnu masu iza BAOBAB d.o.o. u stečaju

(OIB: 32106134926, MBS: 130114156)

51 000 RIJEKA, Mosorska 9

zastupano po stečajnom upravitelju

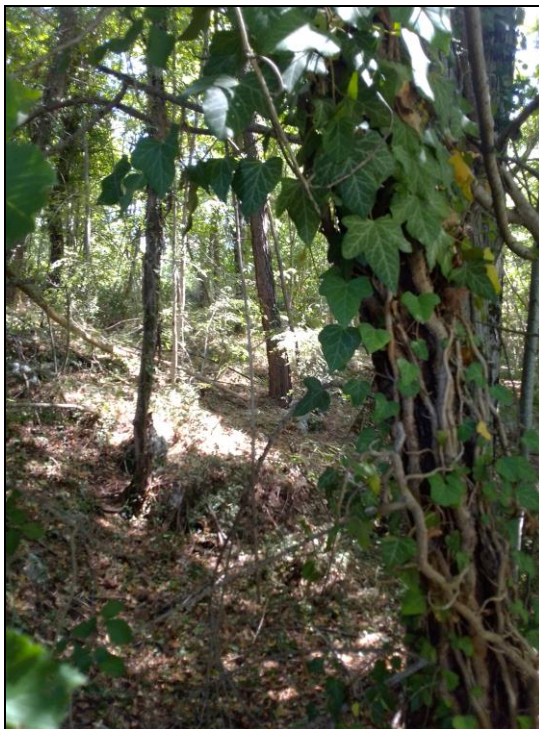
SANJINU DINKU DORČIĆU

51 000 RIJEKA, Mosorska 9

NALAZ I MIŠLJENJE

PROCJENA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

k.č. br. 5942/4 , k.o. Oprtalj, zk.ul.br. 2964



Dana, 12. srpnja 2022.

**SNJEŽANA
BASANEŽE
PAVLETIĆ**

Digitalno potpisao:
SNJEŽANA
BASANEŽE
PAVLETIĆ
Datum: 2022.07.21
12:05:07 +02'00'

SADRŽAJ

1.	Uvod	str.3
	Zadatak, rezultati očevida	str.3
	Popis primjenjenih propisa i stručne literature	str.3
2.	Nalaz i mišljenje	str.4
	A) Nalaz	str.4
	A-1) Procjena vrijednosti zemljišta -odabir metode	str.4
	A-2) Opis čestice	str.4-5
	A-3) Elementi procjene zemljišta i izračun s zaključkom	str.5-8
3.	B) Mišljenje	str. 9
	Prilozi	
	Prilog I. - fotografije s očevida	str. 10-11
	Prilog II. - kopija katastarskog plana procijenjene čestice	str. 12
	Prilog III. - kopije katastarskog plana poredbenih nekretnina	str. 13-14
	Prilog IV. - izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija)	str. 15
	Prilog V. - prijepis posjedovnog lista (neslužbena kopija)	str. 16
	Prilog VI. - preslika ovlaštenja	str. 17-18

UVOD

Temeljem zahtjeva **stečajnog upravitelja SANJINA DINKA DORČIĆA, 51 000 RIJEKA, Mosorska 9**, za procjenu nekretnine **za stečajnu masu iza BAOBAB d.o.o. u stečaju, OIB: 32106134926, MBS: 130114156, 51 000 RIJEKA, Mosorska 9**, u stečajnom postupku, Posl.br.: St- 633/21, od 19. svibnja 2022. godine, pozvana sam izvršiti očevid na nekretnini k.č. br. 5942/4, upisane u zk.ul. br. 2964 u k.o. Oprtalj, na dijelu 1453/3150, koji se odnosi na stečajnu masu iza ovog trgovačkog društva.

Očevid je izvršen dana, **04. srpnja 2022.godine, u 11,00 sati**, na licu mjesta u neposrednoj blizini naselja Sveta Lucija kod Oprtlja.

Zadatak ovog predmeta je izvršiti procjenu nekretnine **na dan 04. srpnja 2022. godine, te dostaviti nalaz i mišljenje sa procjenom vrijednosti navedene nekretnine u dva primjerka.**

Dan vrednovanja: 04. srpnja 2022.godine

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće: 04. srpnja 2022.godine

Dan kakvoće se odnosi na vrijednost nekretnine na dan očevida.

Svrha nalaza i mišljenja:

Svrha nalaza i mišljenja je utvrđenje novčane vrijednosti predmetne nekretnine sa osnove utvrđenja vrijednosti zemljišta.

Osnovica

Osnovica za vrednovanje nekretnine su odgovarajuće odredbe i smjernice pozitivnih zakonskih propisa Republike Hrvatske, podzakonski akti, propisi, odluke i normativi.

Popis primjenjenih propisa i stručne literature

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti diobene nekretnine rađena je korištenjem sljedeće regulative i literature:

- 1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ("Narodne novine", broj 91/96....48/17)
- 2) Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, ("Narodne novine", broj 74/14 i 69/17).
- 3) Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, ("Narodne novine", broj 80/11)
- 4) Zakona o zemljišnim knjigama, ("Narodne novine" broj, 91/96....73/17)
- 5) Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj, 153/13, 65/17 i 16/18)
- 6) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, ("Narodne novine" broj, 78/15)
- 7) Zakona o poljoprivredi ("Narodne novine" broj, 118/18)
- 8) Zakon o šumama ("Narodne novine", 68/18, 98/18, 32/20 i 145/20)
- 9) Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Narodne novine" broj, 20/18 ...57/22), te agrotehničko-tehnološkim normativima RH, te stručne literature.

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama za utvrđivanje vrijednosti i to:

- 1) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, ("Narodne novine" broj, 105/15) u dijelu primjenjivom za procjenu vrijednosti poljoprivrednog i ostalog zemljišta izvan građevinskog područja, kao i onog u građevinskom području, koje se koristi u poljoprivredne svrhe.

NALAZ I MIŠLJENJE

A) NALAZ

A-1) PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – ODABIR METODE

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), razrađene su metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Tako Pravilnik prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje predlaže primjenu propisane prikladne metode, u konkretnom slučaju je to poredbeni metoda, koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti poljoprivrednog i ostalog zemljišta.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Obzirom na izneseno, zbog odstupanja u obilježjima i općim vrijednosnim odnosima poredbenih nekretnina za izračun tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine, koristiti će se postupci:

1. međuvremenskog izjednačenja cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme kupovine poredbenih nekretnina.

Za ovaj postupak koristiti će se podacima Tablicom J3a: Hedonistički indeks cijena nekretnina Hrvatske narodne banke i Državnog zavoda za statistiku, koji su specijalizirani portali za objavljivanje indeksa cijena nekretnina u odnosu na baznu 2015.godinu, te za utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina:

2. interkvalitativnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju sljedeća obilježja:
 - a. kategorija zemljišta – sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine su IV. kategorije - poljoprivredne i šumske površine koje će se u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje;
 - b. kvalitativnih obilježja nekretnine sukladno člancima 12-22. Pravilnika u dijelu primjenljivom za poljoprivredno zemljište.

A-2) OPIS ČESTICE

Očevidom na licu mjesta, **dana 04. srpnja 2022. godine, u 11,00 sati**, identificirala sam i obišla predmetnu nekretninu, za koju je utvrđeno da se nalazi neposredno uz naselje Sveta Lucija kod Oprtlja, a koja je identificirana uspoređivanjem stanja u naravi s katastarskim planom i Arkod preglednikom Ministarstva poljoprivrede za **k.o. Oprtalj**, te je utvrđeno sljedeće:

- **da se k.č. br. 5942/4**, upisana u **zk.ul. br. 2964**, i **posjedovni list br. 1498**, **površine 3201 m²**, u katastru zemljišta vodi u kulturi **šume**, pod nazivom “Nožela”, koja je i u naravi šuma hrasta, graba, crnog jasena i bora, zarasla u nisko raslinje i korov, nepravilnog, trokutastog oblika i sa pristupom, desno i istočno od asfaltirane ceste, koja ide od Oprtlja (i Sv.Lucije) prema Zrenju, odnosno lijevo od sporedne ceste, koja ide prema naselju Laganiši, a nalazi se neposredno uz građevinsko područje naselja Sveta Lucija.

Predmetna se čestica je većim dijelom obuhvaćena šumskogospodarskom osnovom G.j. Oprtalj – Zrenj, te nije evidentirana u Arkod pregledniku Ministarstva poljoprivrede.

Predmet procjene je šumska čestica izvan građevinskog područja.

Zemljište je tipa smeđeg tla na vapnencu, sa elementima crvenice.

Katastarska čestica je fotografirana na licu mjesta, fotografije su priložene u Prilogu I. ovog nalaza i mišljenja.

Uvidom u **zk.ul. br. 2964** u **k.o. Oprtalj**, utvrđeno je, da je upisana u **A - Posjedovnici - k.č. br. 5942/4**, **šuma, površine 3201 m²**, u **B - Vlastovnici** suvlasništvu 4. Suvlasnički dio: **1197/3150 - REPUBLIKA HRVATSKA** 5. Suvlasnički dio: **1453/3150 - BAOBAB D.O.O.**, OIB: 27143901268, UMAG, ŽRTAVA FAŠIZMA 7 B 5.1 Zaprimljeno 20.12.2021.g. pod brojem Z-22620/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR 4 ST-633/2021-4 20.12.2021 6. Suvlasnički dio: **500/3150 - LUCIJA D.O.O. U STEČAJU**, OIB: 30064442445, TRG SLOBODE - PIAZZA LIBERTÀ 4IV, 52460 BUJE - BUJE, HRVATSKA Rbr. Sadržaj upisa Primjedba i u **C - Teretovnici** 1. 1.1 Zaprimljeno 15.03.2006. broj Z-1458/06 Zabilježuje se rješenje o odbijanju prijedloga od 16. ožujka 2006. godine, posl. br. Z-1458/06-2 (nasatala cijepanjem k.č. br. 5942/2 u z.k. ul. 2904 k.o. Oprtalj). PRIPIŠ IZ Z.K. UL. 2094 K.O. OPRTALJ **1. Na suvlasnički dio: 5 (1453/3150) 1.1** Zaprimljeno 01.04.2011. broj Z-1707/11 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 08. ožujka 2011.g., Posl.br. Ovr256/11-3, zabilježuje se odbijanje prijedloga za ovrhu na nekretninama u **AI. 3. Na suvlasnički dio: 5 (1453/3150) 3.1** Zaprimljeno 20.11.2013. broj Z-5706/13 Temeljem Rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Rijeci od 15. studenog 2013. godine, posl.br. Ovr-1841/2012-2,

zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI. **4. Na suvlasnički dio: 5 (1453/3150) i C Teretovnici 4.1** Zaprimljeno 27.11.2013. broj Z-5891/13 Temeljem ovosudnog Zaključka od 21. studenog 2013.g., posl.br. Ovr-812/13-2, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI. **Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.07.2022.**

Uvidom u posjedovni list broj 1498 u k.o. Oprtalj, utvrđen je sljedeći upis posjeda:

Udio Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe

19/50 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO OPĆINA BUJE, OPĆINA BUJE, BUJE (VLASNIK)

10/50 PODUZEĆE "BAOBAB" D.O.O. UMAG, ŽRTAVA FAŠIZMA 7B, ŽRTAVA FAŠIZMA 7/B, UMAG (VLASNIK)

21/50 "BAOBAB"D.O.O. UMAG, ŽRTAVA FAŠIZMA 7 B, ŽRTAVA FAŠIZMA 7 B, UMAG (VLASNIK)

A-3) ELEMENTI PROCJENE ZEMLJIŠTA I IZRAČUN:

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta ovisi o nekoliko parametara, kao što su katastarska kultura, veličina čestice, blizina naselja i prilaznih puteva (lokacija), razvojne mogućnosti i pogodnosti organiziranog iskorištavanja, ponude i potražnje, te stupanja korištenja i uređenosti sa prosječno ostvarenim prinosima, vrijednostima nasada, koji se posebno procjenjuju.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Ponudu poljoprivrednog i šumskog zemljišta na razini Republike Hrvatske prati indeks rasta/pada tržišnih cijena nekretnina u skladu s tim, odnosno podaci Hrvatske narodne banke i Državnog zavoda za statistiku (Tabl. - 13.1.4), koji su specijalizirani portali za objavljivanje indeksa cijena nekretnina, u odnosu na baznu 2015.godinu. Iako se praćenje cijena nekretnina bazira na stambenim nekretninama, isto je primjenljivo i na ostale nekretnine:

Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Pribavljeni su podaci: **tri kupoprodajne cijene za šumsko zemljište** na području **k.o. Oprtalj**, u bazi podataka e-Nekretnine, obzirom na najveću podudarnost u odnosu na procijenjivanu nekretninu i najmanjih odstupanja ugovorenih cijena i to u dozvoljenom razdoblju od četiri godine unatrag, od dana vrednovanja nekretnine.

PODACI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI

a) šuma/šumsko zemljište

Red. br.	zk.ul. br.	Katastarska općina	Broj katastar. čestice	Kultura	Površina	Cijena	Ugovor/odluka o kupnji (datum)
1.	4913	Oprtalj	k.č. 7834/1	šuma	2408 m ²	12,46 kn/m ²	03.08.2018.
2.	5063	Oprtalj	k.č. 8794/5	šuma	760 m ²	17,04 kn/m ²	10.05.2021.
3.	5124	Oprtalj	k.č. 9782/4	šuma	874 m ²	10,07 kn/m ²	28.01.2022.

Obrazloženje za odabir metode

Poredbena metoda je primjenjiva za šumsko zemljište u ovom slučaju.

1) Međuvremensko izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja i utvrđivanja prometne vrijednosti zemljišta razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje, potrebno je cijene poredbenih nekretnina prilagoditi danu vrednovanja procjenjivanog zemljišta međuvremenskim izjednačenjem cijena, sve sukladno članku 6. i 7. Pravilnika.

- šumsko zemljište – šuma

	Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
		k.o. Oprtalj	k.o. Oprtalj	k.o. Oprtalj
1.	K.č. br.	7834/1	8794/5	9782/4
2.	Površina kupljenog zemljišta - m ²	2408	760	874
3.	Kupoprodajna cijena kn/m ²	12,46 kn/m ²	17,04 kn/m ²	10,07 kn/m ²
4.	Nadnevak sklapanja ugovora	03.08.2018.	10.05.2021.	28.01.2022.
5.	Bazni indeks cijena 2021. godine u odnosu na referentnu 2015.godinu	138,18	138,18	138,18
6.	Bazni indeks cijena za 2018. i 2020., u odnosu na referentnu 2015.godinu	112,20	134,34	138,18
7.	Korekciji faktor	+ 25,98	+ 3,84	/
8.	Međuvremensko izjednačena cijena	15,70 kn/m ²	17,69 kn/m ²	10,07 kn/m ²
9.	Srednja tržišna vrijednost zemljišta		14,49 kn/m ²	

2) Interkvalitativno izjednačenje cijena

Interkvalitativno izjednačenje cijena za odstupanja u kakvoći u odnosu na predmetnu nekretninu:

	Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
1.	K.č. 5942/4, u k.o. Oprtalj	k.o. Oprtalj	k.o. Oprtalj	k.o. Oprtalj
2.	K.č. - usporedba	7834/1	8794/5	9782/4
3.	Površina kupljenog zemljišta - m ²	2408	760	874
4.	Međuvremensko izjednačena cijena	15,70 kn/m ²	17,69 kn/m ²	10,07 kn/m ²
5.	Mjera korištenja poredbenih nekretnina	Šumsko gospodarenje 1	Šumsko gospodarenje 1	Šumsko gospodarenje 1
6.	Mjera korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine	1,00	1,00	1,00
7.	Koeficijent za preračunavanje kvalitativnih obilježja	1,05	1,19	1,22
8.	Međuvremenski i interaktivno izjednačenje cijena (4 x 6 x 7)	16,49 kn/m ²	21,05 kn/m ²	12,29 kn/m ²
9.	Prosjek (medijan) Usporedba (1 + 2 + 3)/3 =	16,61 kn/m ²		

2-1) Ocjena kvalitativnih obilježja

Budući da se zemljište utvrđivanja tržišne vrijednosti razlikuje od nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je izvršiti ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom pažnjom dobrog gospodara.

Sukladno navedenom ocjenom njihovih obilježja dobijemo sljedeću usporedbu vrijednosti:

Osnovni ulazni podaci		Procjenjivano zemljište	Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
Fizički aspekti					
		k.č. br. . 5942/4 4.kategorija	7834/1 4.kategorija	8794/5 4.kategorija	9782/4 4.kategorija
1.	Kategorija zemljišta – Spremnost k.č. za mogućnost obrade prirodnih I tehničkih obilježja Koeficijent za prilagodbu Prilagođen koef. trž. vrijednosti		1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
2.	Odnos površina Koeficijent za prilagodbu - isto i do 500 m2 1,00 - od 500-1000 m2 +/-0,05 - od 1000-5000 m2 +/-0,10 - od 5000 – 10 000 m2 +/-0,15 - > od 10 000 m2 +/- 0,20 Prilagođen koef. trž. vrijednosti	3201 m2	2408 1,05 1,05	760 1,10 1,10	874 1,10 1,10
3.	Položajna obilježja – lokacija- Blizina građevinskog područja Koeficijent za prilagodbu - isto i do 200 m (razlike) 1,00 - od 200-1000 m +/-0,05 - od 1000-5000 m +/-0,10 - od 5000-10000 m +/-0,15 > od 10000 m +/-0,20 Prilagođen koef. trž. vrijednosti	neposredno uz naselje	180 m 1,00 1,05	neposredno uz naselje 1,00 1,10	270 m 1,05 1,16
4.	Atraktivnost nekretnine Koeficijent za prilagodbu - ureden pristup 1,00 - pristup (poljski put) +/-0,10 - nema pristupa +/-0,20 Prilagođen koef. trž. vrijednosti	ureden pristup	ureden pristup 1,00 1,05	nema pristupa 1,20 1,32	nema pristupa 1,20 1,10
5.	Utjecaj zagađenja Koeficijent za prilagodbu - nema 1,00 - srednje +/-0,10 - jako +/-0,20 Prilagođen koef. trž. vrijednosti	nema	nema 1,00 1,05	nema 1,00 1,32	nema 1,00 1,39
6.	Oblik zemljišta Koeficijent za prilagodbu - pravilan 1,00 - srednje nepravilan +/- 0,10 - nepravilan +/- 0,20 Prilagođen koef. trž. vrijednosti	nepravilan	nepravilan 1,00 1,05	nepravilan 1,00 1,32	pravilan 1,11
7.	Kosina Koeficijent za prilagodbu - kosina do 5 % 1,00 - od 5 do 10 % +/- 0,10 - > od 10 % +/- 0,20 Prilagođen koef. trž. vrijednosti	od 5 -10 %	isto 1,00 1,05	do 5% 0,90 1,19	> od 10% 1,10 1,22
8.	Klizište Koeficijent za prilagodbu Ne 1,00 Da +/- 0,40 Prilagođen koef. trž. vrijednosti	ne	isto 1,00 1,05	isto 1,00 1,19	isto 1,00 1,22

9.	Poljoprivredna kultura	šuma	šuma	šuma	šuma
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00
	Oranica/livada	1,00			
	Vinograd, voćnjak	+/- 0,1			
	Pašnjak	+/- 0,1			
	Šuma	+/- 0,2			
	Neplodno	+/- 0, +/- 0,4			
	Prilagođen koef. trž. vrijednosti		1,05	1,19	1,22
10.	Kategorija zemljišta	4.kategorija	4.kategorija	4.kategorija	4.kategorija
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00
	Prilagođen koef. trž. vrijednosti		1,05	1,19	1,22
11.	Druge prilagodbe	opća upotreba u gospodarstvu	opća upotreba u gospodarstvu	opća upotreba u gospodarstvu	opća upotreba u gospodarstvu
	Koeficijent za prilagodbu				
	Poljodjelstvo	1,00			
	Opća upotreba na gospodarstvu	+/- 0,10	1,00	1,00	1,00
	U druge svrhe	+/- 0,20			
	Prilagođen koef. trž. vrijednosti		1,05	1,19	1,22
12.	Faktor iskoristivosti sastojine	šuma	šuma	šuma	šuma
	Koeficijent za prilagodbu	1,00	1,00	1,00	1,00
	- 1,00 -1,10				
	Prilagođen koef. trž.vrijednosti		1,05	1,19	1,22
13.	Indikator vrijednosti po m2 nekretnine:		1,05	1,19	1,22

Zaključak:

Tržišna vrijednost zemljišta izračunava se prema formuli:

$$PV (\text{procijenjena vrijednost}) = JC (\text{jedinična cijena zemljišta kn/m}^2) \times P (\text{površina- m}^2),$$

te za k.č.br. 5942/4 u k.o. Oprtalj iznosi 13,43 kn/m², odnosno za cijelu površinu čestice od ista iznosi:

$$16,61 \text{ kn/m}^2 \times 3201 \text{ m}^2 = 53.169,00 \text{ kn}$$

Izračun 1453/3150 suvlasničkog udjela na k.č. br. 5942/4 upisanoj u zk.ul. br. 2964 u k.o. Oprtalj, iz stečajne mase trgovačkog društva BAOBAB d.o.o. u stečaju, OIB: 32106134926, MBS: 130114156, Mosorska 9, Rijeka, iznosi:

24.525,00 kn.

A) MIŠLJENJE

Procjena nekretnine izvršena je **poredbenom metodom**, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, ("Narodne novine" broj, 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, ("Narodne novine", broj 105/15), na osnovi pribavljenih podataka temeljenih na ostvarenim kupoprodajnim cijenama na području **k.o. Oprtalj**, objavljenim na portalu informacijskog sustava tržišta nekretnina **eNekretnine**, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, kao i sa osnove katastarskih podataka i uvida u Arkod preglednik Ministarstva poljoprivrede.

Razlog odabira upravo ove metode je što je ista prilagođena procjeni IV. kategorije zemljišta, a odnosi se na poljoprivredno i ostalo zemljište izvan građevinskog područja, a gdje pripada šumsko zemljište. Isto se procjenjuje bez drvne mase, a procijenjena vrijednost zemljišta usklađena s koeficijentima interkvalitativnog izjednačavanja cijena poredbenih nekretnina, koje su podudarne sa predmetnom nekretninom.

Korištene poredbene cijene zemljišta, svojim obilježjima katastarske čestice, dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procijenjivane katastarske čestice, jer razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti, sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

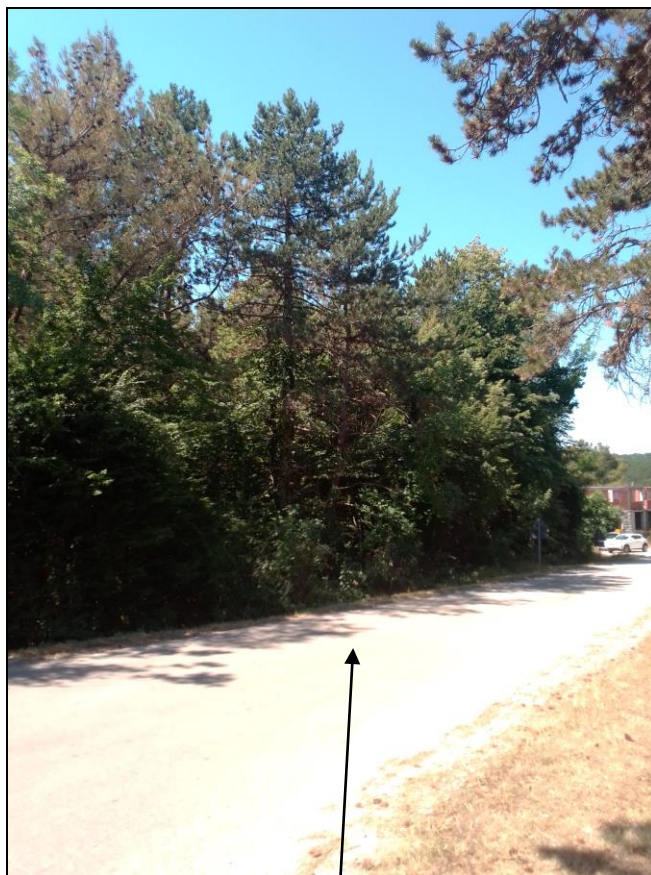
Napomena:

* 1 EUR na dan 04. srpnja 2022. godine, prema srednjem tečaju HNB iznosi 7,525687 kn

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GOSPODARSKE STRUKE
-PROCJENITELJ POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA:
Snježana Basaneže Pavlečić, dipl. ing. agr.

SNJEŽANA
BASANEŽE
PAVLETIĆ

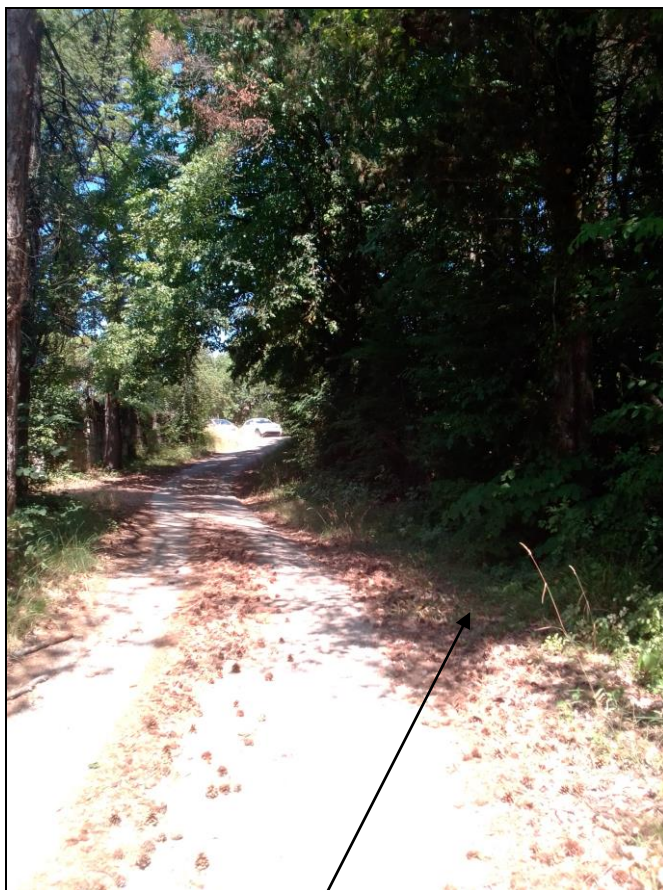
Digitalno potpisao:
 SNJEŽANA BASANEŽE
 PAVLETIĆ
 Datum: 2022.07.21
 12:06:27 +02'00'



- k.č. br. 5942/4 u k.o. Oprtalj
(iz smjera Zrenja prema naselju Sveta Lucija)



- k.č. br. 5942/4 u k.o. Oprtalj
(iz smjera naselja Svete Lucije prema Zrenju)



**- k.č. br. 5942/4 u k.o. Oprtalj
(iz smjera naselja Laganiši Svetoj Luciji)**



**- k.č. br. 5942/4 u k.o. Oprtalj
(iz smjera naselja Sveta Lucija prema naselju Laganiši)**

PRILOG II.

- kopija katastarskog plana k.č. br. 5942/4 u k.o. Oprtalj



PRILOG III.

- kopija katastarskog plana poredbenih čestica



- k.č. br. 7834/1 u k.o. Oprtalj- šuma



- k.č. br. 8794/5 u k.o. Oprtalj – šuma



- k.č. br. 9782/4 u k.o. Oprtalj - šuma



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL BUJE - BUJE
Stanje na dan: 12.07.2022. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301957, OPRTALJ

Broj ZK uložka: 2964

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5780/2022
Aktivne plombe: Z-12830/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5942/4	ŠUMA			3201	
		UKUPNO:			3201	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 1197/3150		
	REPUBLIKA HRVATSKA	
5. Suvlasnički dio: 1453/3150		
	BAOBAB D.O.O., OIB: 27143901268, UMAG, ŽRTAVA FAŠIZMA 7 B	
5.1	Zaprimljeno 20.12.2021.g. pod brojem Z-22620/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR 4 ST-633/2021-4 20.12.2021	
6. Suvlasnički dio: 500/3150		
	LUCIJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 30064442445, TRG SLOBODE - PIAZZA LIBERTÀ 4IV, 52460 BUJE - BUJE, HRVATSKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 15.03.2006. broj Z-1458/06 Zabilježuje se rješenje o odbijanju prijedloga od 16. ožujka 2006. godine, posl. br. Z-1458/06-2 (nasatata cijepanjem k.č. br. 5942/2 u z.k. ul. 2904 k.o. Oprtalj).		PRIPIS IZ Z.K. UL. 2094 K.O. OPRTALJ
1. Na suvlasnički dio: 5 (1453/3150)			
1.1	Zaprimljeno 01.04.2011. broj Z-1707/11 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 08. ožujka 2011.g., Posl.br. Ovr-256/11-3, zabilježuje se odbijanje prijedloga za ovrhu na nekretninama u AI.		
3. Na suvlasnički dio: 5 (1453/3150)			
3.1	Zaprimljeno 20.11.2013. broj Z-5706/13 Temeljem Rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Rijeci od 15. studenog 2013. godine, posl.br. Ovr-1841/2012-2, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI.		
4. Na suvlasnički dio: 5 (1453/3150)			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

13.07.2022. 22:19:40

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 301957, OPRTALJ

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2964

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 27.11.2013. broj Z-5891/13 Temeljem ovosudnog Zaključka od 21. studenog 2013.g., posl.br. Ovr-812/13-2, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.07.2022.

PRILOG V.
- preslika prijepisa posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BUJE-
BUJE

Stanje na dan: 13.07.2022

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OPRTALJ (Mbr. 301957)

Posjedovni list: 1498

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
19/50	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO OPĆINA BUJE, OPĆINA BUJE, BUJE (VLASNIK)	
10/50	PODUZEĆE "BAOBAB" D.O.O. UMAG, ŽRTAVA FAŠIZMA 7B, ŽRTAVA FAŠIZMA 7/B, UMAG (VLASNIK)	
21/50	"BAOBAB" D.O.O. UMAG, ŽRTAVA FAŠIZMA 7 B, ŽRTAVA FAŠIZMA 7 B, UMAG (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5942/4	NOŽELA	3201	10		
			ŠUMA	3201			
Ukupna površina katastarskih čestica				3201			



REPUBLIKA HRVATSKA
 Županijski sud u Puli-Pola
 Ured predsjednika suda
 Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
 Broj: 4Su-83/09
 Datum: 11. ožujka 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I SNJEŽANA BASANEŽE PAVLETIĆ, OIB: 99233391681, od oca Luciana, rođena 17. siječnja 1959., diplomirana inženjerka poljoprivrede iz Livada, Pirelići 13, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom gospodarske struke i procjene poljoprivrednog zemljišta.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Snježana Basaneže Pavletić podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom gospodarske struke i procjene poljoprivrednog zemljišta sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Snježana Basaneže Pavletić nije evidentirana kao osuđivana osoba.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.

Predsjednik suda
 Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Snježana Basaneže Pavletić, Livade, Pirelići 13
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

