



**EVIDENCIJSKI BROJ: 103/26**

# PROCJEMBENI ELABORAT

## -k.č.br. 1273, 1274, 1275 i 1276, k.o. Ličko Cerje



<b>Predmet procjene</b>	<b>Nekretnina – šuma i šumsko zemljište u k.o. Ličko Cerje</b>
<b>Svrha procjene</b>	<b>Za potrebe kupoprodaje</b>
<b>Naručitelj</b>	Jadranski luksuzni razvoj d.o.o. u stečaju

Stalni sudski vještak za šumarstvo,  
urbano šumarstvo i procjenu  
vrijednosti šuma i šumskog  
zemljišta

Dr.sc. Krunoslav Indir

**KOPRIVNICA, 6. VELJAČE 2026.**

**SADRŽAJ**

1. IMENOVANJE	2
2. ZADATAK I PRIMIJENJENI PROPISI	4
3. PROSTORNA I PROSTORNO-PLANSKA IDENTIFIKACIJA	5
4. OPIS STANJA ZATEČENOG NA OČEVIDU I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	9
5. ODABIR METODE	10
6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	14
7. ZAKLJUČAK	15
PRILOG – FOTOGRAFIJE S OČEVIDA	17

## 1. IMENOVANJE



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/650  
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-05

Zagreb, 24. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva dr. sc. Krunoslava Indira, diplomiranog inženjera šumarstva iz Koprivnice, Ulica Vinički odvojak II 27, OIB: 06303353371, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Dr. sc. Krunoslav Indir, diplomirani inženjer šumarstva iz Koprivnice, Ulica Vinički odvojak II 27, OIB: 06303353371, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje šumarstva, grana urbano šumarstvo i područje procjene vrijednosti šuma i šumskog zemljišta.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Dr. sc. Krunoslav Indir, diplomirani inženjer šumarstva iz Koprivnice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za opće i urbano šumarstvo, hortikulturu i procjenu vrijednosti šuma i šumskog zemljišta.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni



514|UPI710032401650|5

studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je u skladu s dostavljenim dokazima riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Krunoslav Indir, Koprivnica, Ulica Vinički odvojak II
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401650|5

## **2. ZADATAK I PRIMIJENJENI PROPISI**

<b>Naručitelj:</b>	Jadranski luksuzni razvoj d.o.o. u stečaju
<b>Zadatak i svrha:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul.br. 1516, k.o. Ličko Cerje u vlasništvu Jadranski luksuzni razvoj d.o.o. u stečaju, OIB: 78976767572, Pantovčak 156c, 10000 Zagreb - za potrebe prodaje
<b>Datum očevida:</b>	15. prosinca 2025.
<b>Dan kakvoće:</b>	15. prosinca 2025.
<b>Dan vrednovanja:</b>	15. prosinca 2025.

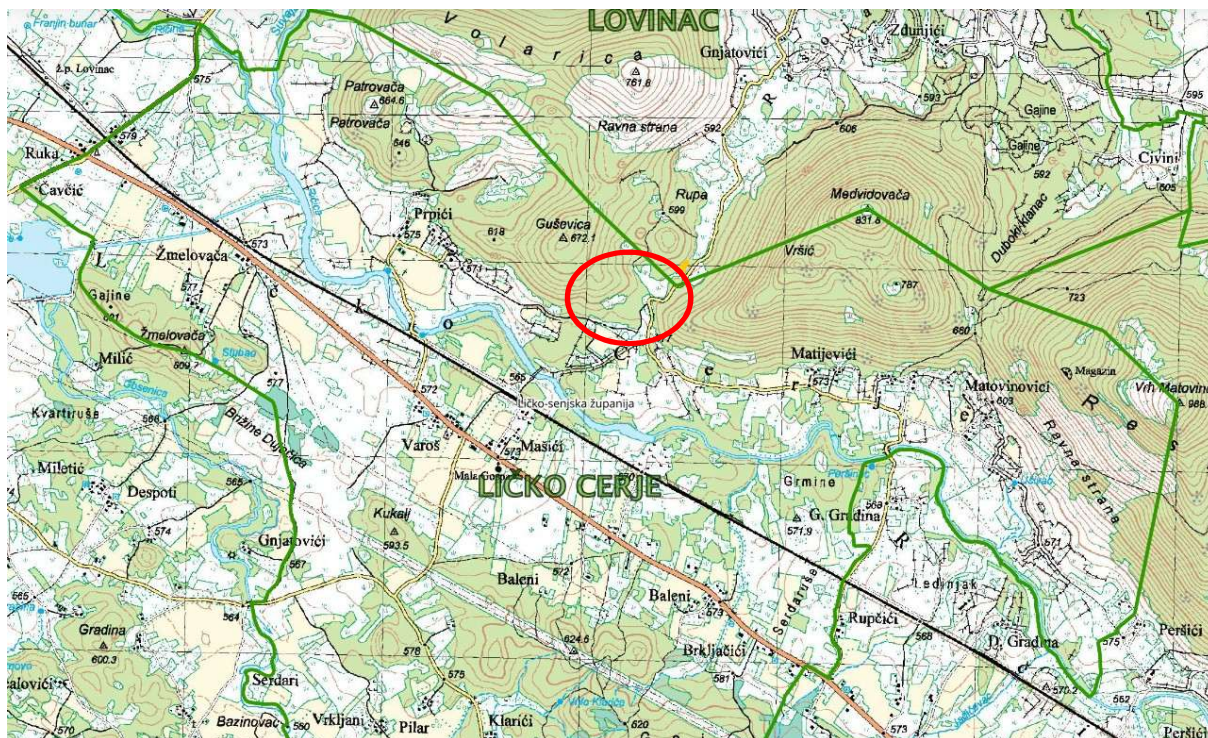
**Pri izradi ovog Procjembenog elaborata korištene su odredbe sljedećih propisa:**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Informacijski sustav tržišta nekretnina – eNekretnine (Podaci ostvarenih kupoprodaja)
- Zakon o šumama (NN 68/18)
- Pravilnik o uređivanju šuma (NN 97/18)
- Cjenik glavnih šumskih proizvoda, HŠ, d.o.o. 9/2025
- Šumsko-odštetni cjenik (NN 37/15)



### **3. PROSTORNA I PROSTORNO-PLANSKA IDENTIFIKACIJA**

Predmetna nekretnina upisana u zk.ul.br. 1516, k.o. Ličko Cerje nalazi se u sjevernom dijelu katastarske općine Ličko Cerje, u šumskom kompleksu pretežno državnih i privatnih šuma, cca 1 km sjeveroistočno od mjesta Mašići (Slika 1).



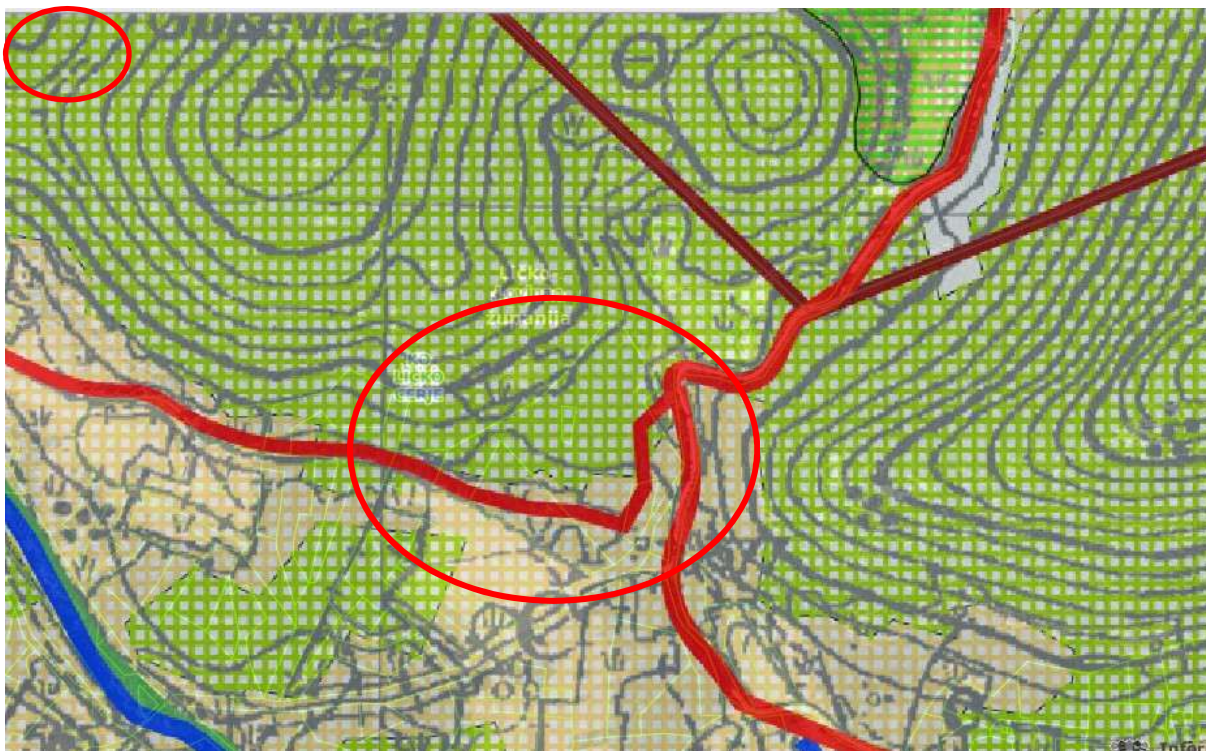
**Slika 1.** Položaj k.č.br. 1273, 1274, 1275 i 1276, k.o. Ličko Cerje (Izvor: katastar.hr, TK25)



**Slika 2.** Položaj k.č.br. 1273, 1274, 1275 i 1276, k.o. Ličko Cerje (Izvor: katastar.hr, ortofoto 2021/22.)

Prema prostorno-planskoj dokumentaciji (PPUO Ličko Cerje) područje predmetnih katastarskih čestica nalazi se izvan građevinskog područja, u području Š1 (Gospodarska šuma) i manjim dijelom P3 (Ostala obradiva tla).





**Slika 3.** Položaj k.č.br. 1273, 1274, 1275 i 1276, k.o. Ličko Cerje, izvan građevinskog područja (Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>)

### **KATASTARSKA I ZEMLJIŠNOKNJIŽNA IDENTIFIKACIJA (BZP)**

Općinski sud:	Gospić
ZK odjel:	Gospić
Katastarska općina:	Ličko Cerje
Tereti:	Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) stavak 3. „Upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine“
ZK uložak:	1516
ZK čestica:	1273, 1274, 1275, 1276
Vlasništvo:	Jadranski luksuzni razvoj d.o.o. u stečaju, OIB: 78976767572, Pantovčak 156c, 10000 Zagreb (1/1)



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GOSPIĆ  
Stanje na dan: 06.02.2026. 14:13

Katastarska općina: 311081, LIČKO CERJE

Broj ZK uložka: 1516

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3206/2025  
Aktivne plombe:

### 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.	1273	4	GAJINE LIVADA	8071 8071	
2.	1274	4	GAJINE LIVADA	1597 1597	
3.	1275	4	GAJINE PAŠNJAK	28273 28273	
4.	1276	4	GAJINE LIVADA	457 457	
UKUPNO:				38398	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11.	Vlasnički dio: 1/1	
	JADRANSKI LUKSUZNI RAZVOJ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78976767572, PANTOVČAK 156C, 10000 ZAGREB	
11.4	Zaprimljeno 14.05.2024.g. pod brojem Z-8939/2024	na 11 (11.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1845/2023 od 14. svibnja 2024 zabilježuje se stečajni postupak predlagatelja Financijska agencija, OIB: 85821130368, Trg svibanjskih žrtava 1995. 1995/1, 10000 Zagreb nad dužnikom JADRANSKI LUKSUZNI RAZVOJ d.o.o., OIB: 78976767572, Pantovčak 156/C, 10000 Zagreb na nekretninama u A.	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			



Katastarska općina: 311081, LIČKO CERJE

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1516

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 29.11.2022.g. pod brojem Z-6429/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU TIHANI SUDAR, FRANKOPANSKA 2A, ZAGREB, BROJ: OV-12712/2022 29.11.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.164.287,96 HRK (slovima: dvanaestmilijunastošezdesetčetritisuće dvjestoosamdesetsedamkunaidevedesetšestlipe), uvećano za kamate i druga sporedna potraživanja sukladno Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 29. 11. 2022. godine, za korist: <b>ŠTOK RENATA, OIB: 22796226002, PANTOVČAK 156C, 10000 ZAGREB</b>	12.164.287,96 HRK	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 29.11.2022.g. pod brojem Z-6429/2022  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU TIHANI SUDAR, FRANKOPANSKA 2A, ZAGREB, BROJ: OV-12712/2022 29.11.2022, z. k. ul. 709 k. o. Lovinac.		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 29.11.2022.g. pod brojem Z-6429/2022  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU TIHANI SUDAR, FRANKOPANSKA 2A, ZAGREB, BROJ: OV-12712/2022 29.11.2022, z. k. ul. 438 k. o. Lovinac.		na 1.1
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 21.11.2023.g. pod brojem Z-11865/2023  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U GOSPIĆU BROJ OVR-206/2023 21.11.2023, PRIJEDLOG ZA OVRHU OVRHOVODITELJA RENATE ŠTOK, OIB 22796226002 IZ ZAGREBA, PANTOVČAK 156 C 08.11.2023		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.02.2026.

#### **4. OPIS STANJA ZATEČENOG NA OČEVIDU I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Očevidom izvršenim 15. prosinca 2025. utvrdio sam stanje predmetnih katastarskih čestica upisanih u zk.ul.br. 1516. U naravi se nekretnina sastoji od šumskog zemljišta na kojem je raste mješovita raznodobna sastojina hrasta cera, hrasta medunca i ostalih autohtonih bjelogoričnih vrsta drveća. Prsni promjeri stabala hrasta manji su od 30 cm. Srednja visina sastojine je do 15 m. Prostor k.č.br. 1273 slabije je obrastao, a sloj grmlja je obilno razvijen. Južni dio k.č.br. 1275 nešto je slabijeg obrasta. Ostatak površine je uglavnom potpuno obrastao. Tlo je značajno kamenito, a teren blago položen. Ukupnu količinu drvene zalihe odredio sam pomoću temeljnice, srednje visine i obličnog broja, odvojena za svaku katastarsku česticu.

Slijedi obračun količine i vrijednosti drvene zalihe na panju po vrstama drveća za predmetne katastarske čestice.

Vrijednost drvene zalihe određena je prema Cjeniku glavnih šumskih proizvoda Hrvatskih šuma, d.o.o. iz rujna 2025., cijena na panju bez PDV-a, a sortimentna struktura je procijenjena tijekom očevida.

**Tabela 1.** Obračun vrijednosti drvene zalihe na k.č.br. 1273, k.o. Ličko Cerje

<b>K.č.br. 1273, K.o. Ličko Cerje</b>				<b>Površina =</b>	<b>8071</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Vrijednost drvene mase na dan 15.12.2025.</b>							
Vrsta drveća	Volumen krupnog drva	Otpad	Tehničko drvo	Vrijednost tehničkog drva	Ogrjevno drvo	Vrijednost ogrjevnog drva	Ukupna vrijednost drvene mase
	m <sup>3</sup>			€	m <sup>3</sup>	€	€
Hrast cer	21,792	0,000	0,000	0,00	21,792	523,44	523,44
Hrast medunac	2,421	0,000	0,000	0,00	2,421	58,16	58,16
Ostala tvrda bjelogorica	24,213	0,000	0,000	0,00	24,213	581,60	581,60
<b>Ukupno</b>	<b>48,426</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,00</b>	<b>48,426</b>	<b>1163,19</b>	<b>1163,19</b>

**Tabela 2.** Obračun vrijednosti drvene zalihe na k.č.br. 1274, k.o. Ličko Cerje

<b>K.č.br. 1274, K.o. Ličko Cerje</b>				<b>Površina =</b>	<b>1597</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Vrijednost drvene mase na dan 15.12.2025.</b>							
Vrsta drveća	Volumen krupnog drva	Otpad	Tehničko drvo	Vrijednost tehničkog drva	Ogrjevno drvo	Vrijednost ogrjevnog drva	Ukupna vrijednost drvene mase
	m <sup>3</sup>			€	m <sup>3</sup>	€	€
Hrast cer	8,624	0,000	0,000	0,00	8,624	207,14	207,14
Hrast medunac	0,958	0,000	0,000	0,00	0,958	23,02	23,02
Ostala tvrda bjelogorica	9,582	0,000	0,000	0,00	9,582	230,16	230,16
<b>Ukupno</b>	<b>19,164</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,00</b>	<b>19,164</b>	<b>460,32</b>	<b>460,32</b>

**Tabela 3.** Obračun vrijednosti drvene zalihe na k.č.br. 1275, k.o. Ličko Cerje

K.č.br. 1275, K.o. Ličko Cerje				Površina =	28273	m <sup>2</sup>	
Vrijednost drvene mase na dan 15.12.2025.							
Vrsta drveća	Volumen krupnog drva	Otpad	Tehničko drvo	Vrijednost tehničkog drva	Ogrjevno drvo	Vrijednost ogrjevnog drva	Ukupna vrijednost drvene mase
	m <sup>3</sup>			€	m <sup>3</sup>	€	€
Hrast cer	127,229	0,000	0,000	0,00	127,229	3056,03	3056,03
Hrast medunac	14,137	0,000	0,000	0,00	14,137	339,56	339,56
Ostala tvrda bjelogorica	141,365	0,000	0,000	0,00	141,365	3395,59	3395,59
<b>Ukupno</b>	<b>282,730</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,00</b>	<b>282,730</b>	<b>6791,17</b>	<b>6791,17</b>

**Tabela 4.** Obračun vrijednosti drvene zalihe na k.č.br. 1276, k.o. Ličko Cerje

K.č.br. 1276, K.o. Ličko Cerje				Površina =	457	m <sup>2</sup>	
Vrijednost drvene mase na dan 15.12.2025.							
Vrsta drveća	Volumen krupnog drva	Otpad	Tehničko drvo	Vrijednost tehničkog drva	Ogrjevno drvo	Vrijednost ogrjevnog drva	Ukupna vrijednost drvene mase
	m <sup>3</sup>			€	m <sup>3</sup>	€	€
Hrast cer	2,468	0,000	0,000	0,00	2,468	59,28	59,28
Hrast medunac	0,274	0,000	0,000	0,00	0,274	6,59	6,59
Ostala tvrda bjelogorica	2,742	0,000	0,000	0,00	2,742	65,86	65,86
<b>Ukupno</b>	<b>5,484</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,00</b>	<b>5,484</b>	<b>131,73</b>	<b>131,73</b>

## 5. ODABIR METODE

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanjem 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.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina vrši se prema vrsti nekretnine. U predmetnom slučaju radi se o nekretnini koja pripada četvrtoj kategoriji zemljišta – ostalo zemljište izvan građevinskog područja (čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina). Za tu kategoriju najprikladnija je POREDBENA metoda koja uzima u obzir kupoprodajne cijene sličnih nekretnina u blizini predmetne nekretnine.

Tržišna vrijednost **šume i šumskog zemljišta** sastoji se od dvije komponente:

1. Vrijednost drvene zalihe na katastarskoj čestici
2. Vrijednost šumskog zemljišta na katastarskoj čestici

Vrijednost drvene zalihe određuje se snimanjem i izmjerom parametara strukture sastojine (temeljnica, srednji prsni promjer, srednja visina, omjer smjese...), odnosno iz podataka u Programu gospodarenja ukoliko on postoji. Vrijednost šumskog zemljišta određuje se poredbenom metodom prema prometnoj vrijednosti takvih zemljišta u predmetnoj katastarskoj općini, sukladno zakonskim propisima iz područja procjene vrijednosti nekretnina.

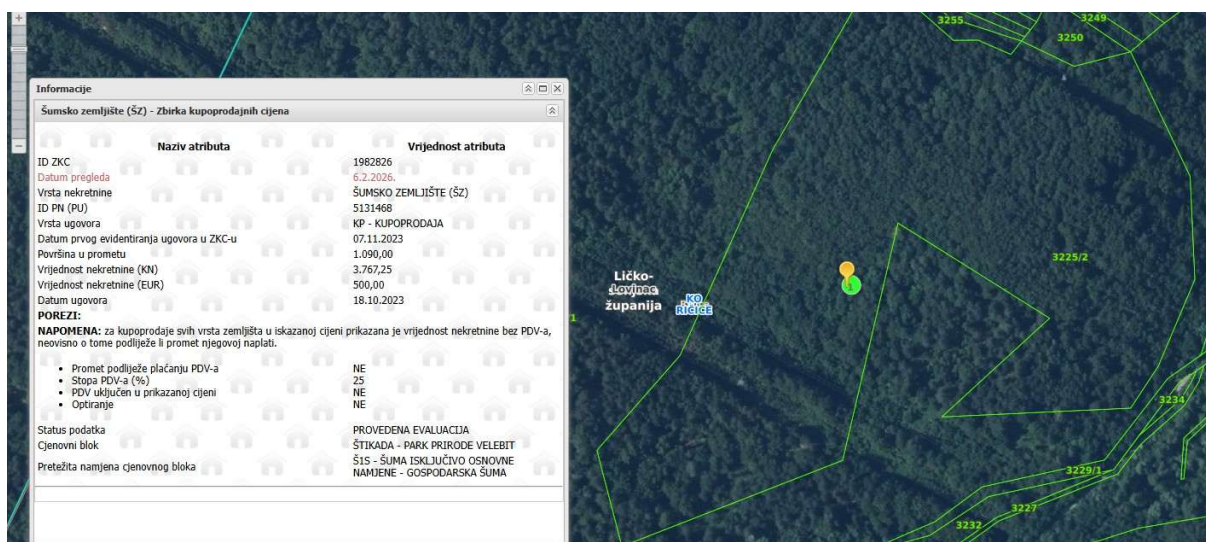


S obzirom da se „golim“ šumskim zemljištem bez drvene mase rijetko trguje, u evidencijama u sustavu eNekretnine ne postoje nedvosmisleni podaci o upravo takvom predmetu trgovine, jer je pod stavkom „šumsko zemljište“ često uključena i vrijednost sastojine koja na tom šumskom zemljištu raste, a koja može imati velik raspon vrijednosti.

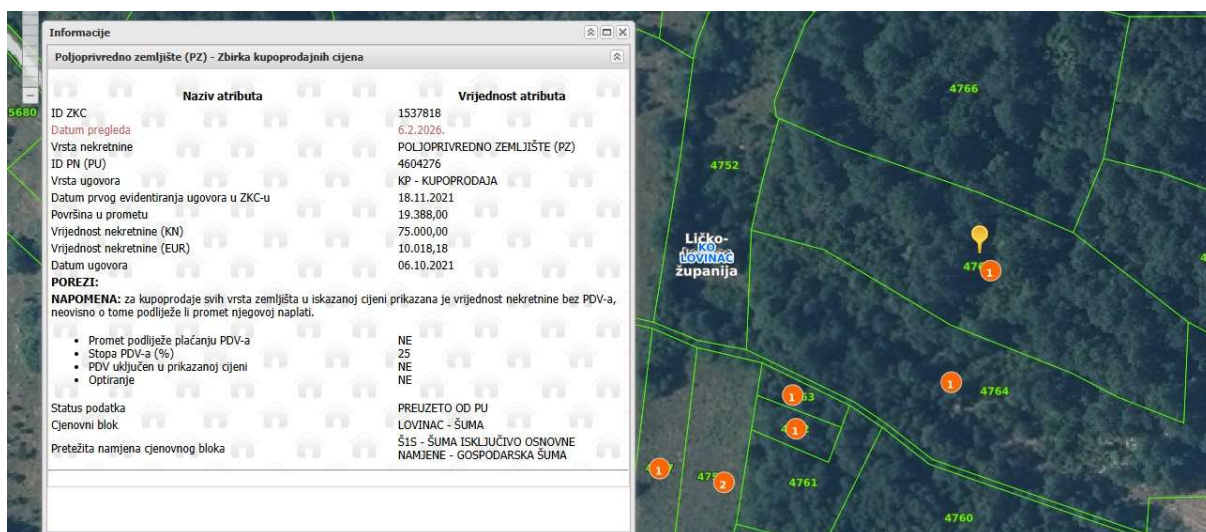
Stoga vrijednost šumskog zemljišta određujem poredbenom metodom na temelju tri poredbene nekretnine za koje smatram da predstavljaju upravo trgovinu „golim“ šumskim zemljištem, uzimajući u obzir činjenicu da golo šumsko zemljište ima nižu vrijednost po jedinici površine od obradivog poljoprivrednog zemljišta kojim se više trguje i čija prometna vrijednost nije nepoznanica.

Iz kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta za područje katastarske općine Ličko Cerje vidljivo je da u protekle 4 godine ne postoji dovoljno usporedivih transakcija stoga su u obzir uzete i transakcije u susjednim katastarskim općinama Ričice, Sveti Rok i Lovinac. Iz razmatranja su izuzete transakcije koje predstavljaju nerealno visoku (cijena uključuje i šumu uz šumsko zemljište) te nerealno nisku cijenu (nepouzdana jer su značajno niže od većine transakcija). Od preostalih transakcija uvidom u položaj predmetnih čestica odabrane su one tri koje imaju karakteristike kao i predmetna katastarska čestica, što se naročito odnosi na inklinaciju terena i blizinu prometnice koja može služiti za prijevoz drvnih sortimenata.

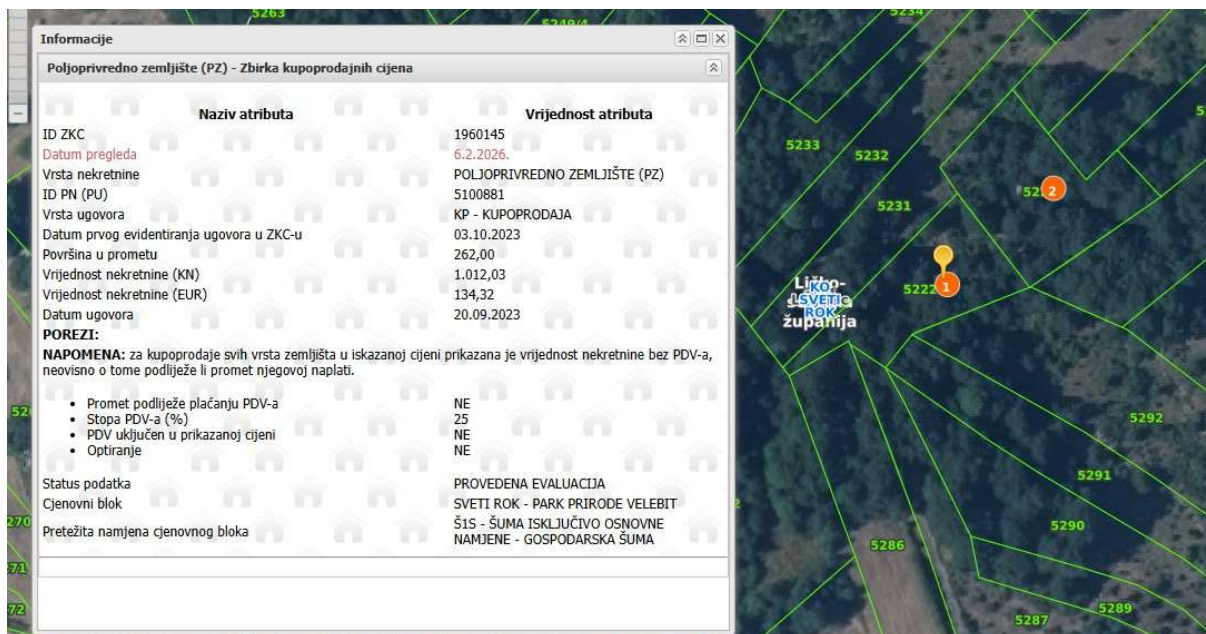
Tri usporedive transakcije u blizini predmetne nekretnine poslužiti će za određivanje vrijednosti šumskog zemljišta (Slike 4-6):



Slika 4. Transakcija „šumskim zemljištem“ u k.o. Ričice - sustav eNekretnine – poredbena nekretnina 1



Slika 5. Transakcija „šumskim zemljištem“ u k.o. Lovinac - sustav eNekretnine – poredbena nekretnina 2



**Slika 6.** Transakcija „šumskim zemljištem“ u k.o. Sveti Rok - sustav eNekretnine – poredbena nekretnina 3

## OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina temelje se na tržišnoj vrijednosti (iznos za koji se nekretnina može prodati na dan procjene) i zakonu ponude i potražnje. Ključni su lokacija, namjena, te usporedba s kupoprodajnim cijenama iz sustava eNekretnine. Vrijednost se utvrđuje kroz usporedbene, troškovne ili prihodovne metode, uzimajući u obzir kamatne stope i pravne terete (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina).

Ključni čimbenici koji određuju vrijednosne odnose:

- lokacija: najvažniji faktor koji drastično utječe na cijenu (centar grada vs. periferija).
- ponuda i potražnja: visoka potražnja uz malu ponudu povećava cijene.
- vrsta i namjena nekretnine: stambeni, poslovni ili poljoprivredni objekti imaju različite kriterije vrednovanja.
- kvaliteta gradnje i održavanje: starost, materijali, energetska učinkovitost.
- pravni status: čisto vlasništvo, tereti (hipoteke, služnosti).

Metode procjene vrijednosti definirane su zakonom i uključuju analizu usporedivih nekretnina, troškova gradnje i potencijalnih prihoda od najma.

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Poredbene nekretnine sličnih su svojstava kao i predmetne nekretnine te se nalaze na području iste makrolokacije. One čine osnovu za procjenu predmetnih nekretnina uzimajući u obzir utjecaj prostornog planiranja na tržišnu vrijednost nekretnina, podatke ostvarenih kupoprodaja na području k.o. Ličko Cerje i susjednih katastarskih općina, te položaj predmetnih nekretnina u odnosu na poredbene nekretnine. Za Ličko-senjsku županiju nisu

objavljeni indeksni nizovi cijena šumskog zemljišta (bazni indeksi) u prethodne 4 godine. Stoga su za međuvremensko izjednačenje korišteni indeksi cijena nekretnina objavljeni u Državnom zavodu za statistiku.

**Tabela 5.** Indeksi cijena nekretnina 1/2021.-3/2025. (Izvor: Državni zavod za statistiku)

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
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
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,4	168,5	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024	Q1	189,41	156,03	195,82	210,3	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36

**Tabela 6.** Podaci o poredbenim nekretninama i međuvremensko izjednačenje cijena

Katastarska općina	Ričice	Lovinac	Sveti Rok
Katastarska čestica	3225/2	4765	5222
Iznos kupoprodaje (€)	500	10018,18	134,32
Površina (m2)	1090,00	19388,00	262,00
Cijena (€/m2)	0,4587	0,5167	0,5127
Datum kupoprodaje	18.10.2023.	6.10.2021.	20.9.2023.
Namjena	Gospodarske šume	Gospodarske šume	Gospodarske šume
DSZ INDEKS KUPOPRODAJA - ostalo	167,17	122,62	162,69
DSZ INDEKS zadnja objava za 3/25-ostalo	222,36	222,36	222,36
Koeficijent	1,3301	1,8134	1,3668
Jedinična cijena izjednačenja (€/m2)	0,6102	0,9370	0,7007
Prosječna jedinična cijena izjednačenja (€/m2)	0,7493		
Dopušteno odstupanje +-30%	18,6	-25,1	6,5

Na temelju međuvremenskog izjednačenja cijena poredbenih nekretnina vrijednost šumskog zemljišta određujem u iznosu **0,7493 €/m<sup>2</sup>**.



## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Interkvalitativno izjednačenje za šumsko zemljište nije u potpunosti provedivo jer Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) nisu definirani parametri za šumsko zemljište.

Samim odabirom poredbenih nekretnina sličnih svojstava šume i šumskog zemljišta može se pretpostaviti da su poredbene cijene u najvećoj mogućoj mjeri interkvalitativno izjednačene.

## 6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Uzimajući u obzir utvrđenu vrijednost drvene zalihe te cijenu šumskog zemljišta, slijedi konačan obračun vrijednosti nekretnina.

### K.č.br. 1273

Površina čestice = 8071 m<sup>2</sup>

Vrijednost drvene zalihe = 1 163,19 €

Vrijednost šumskog zemljišta = 0,7493 €/m<sup>2</sup> x 8071 m<sup>2</sup> = 6 047,60 €

**UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE = 1 163,19 € + 6 047,60 €**

**= 7 210,79 €**

**odnosno 0,89 €/m<sup>2</sup>**

### K.č.br. 1274

Površina čestice = 1597 m<sup>2</sup>

Vrijednost drvene zalihe = 460,32 €

Vrijednost šumskog zemljišta = 0,7493 €/m<sup>2</sup> x 1597 m<sup>2</sup> = 1 196,63 €

**UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE = 460,32 € + 1 196,63 €**

**= 1 656,95 €**

**odnosno 1,04 €/m<sup>2</sup>**

**K.č.br. 1275**

Površina čestice = 28273 m<sup>2</sup>

Vrijednost drvene zalihe = 6 791,17 €

Vrijednost šumskog zemljišta = 0,7493 €/m<sup>2</sup> x 28273 m<sup>2</sup> = 21 184,96 €

**UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE = 6 791,17 € + 21 184,96 €**

**= 27 976,13 €**

**odnosno 0,99 €/m<sup>2</sup>**

**K.č.br. 1276**

Površina čestice = 457 m<sup>2</sup>

Vrijednost drvene zalihe = 131,73 €

Vrijednost šumskog zemljišta = 0,7493 €/m<sup>2</sup> x 457 m<sup>2</sup> = 342,43 €

**UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE = 131,73 € + 342,43 €**

**= 474,16 €**

**odnosno 1,04 €/m<sup>2</sup>**

**7. ZAKLJUČAK**

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST IZNOSI:**

- K.č.br. 1273	7 210,79 €
- K.č.br. 1274	1 656,95 €
- K.č.br. 1275	27 976,13 €
- <u>K.č.br. 1276</u>	<u>474,16 €</u>

**UKUPNO 37 318,03 € odnosno zaokruženo 37 300,00 €**

**POREZNI ASPEKT:**

Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine utvrđena je bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a).

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova iskazana vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

**Izjava o neovisnosti i nepristranosti**

Pružena usluga obavljena je stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.

U Koprivnici, 6. 2. 2026.

Stalni sudski vještak za šumarstvo,  
urbano šumarstvo i procjenu  
vrijednosti šuma i šumskog  
zemljišta

Dr.sc. Krunoslav Indir



**PRILOG – FOTOGRAFIJE S OČEVIDA**



Sastojina na k.č.br. 1273



Sastojina na k.č.br. 1273





Sastojina na k.č.br. 1274



Sastojina na k.č.br. 1274



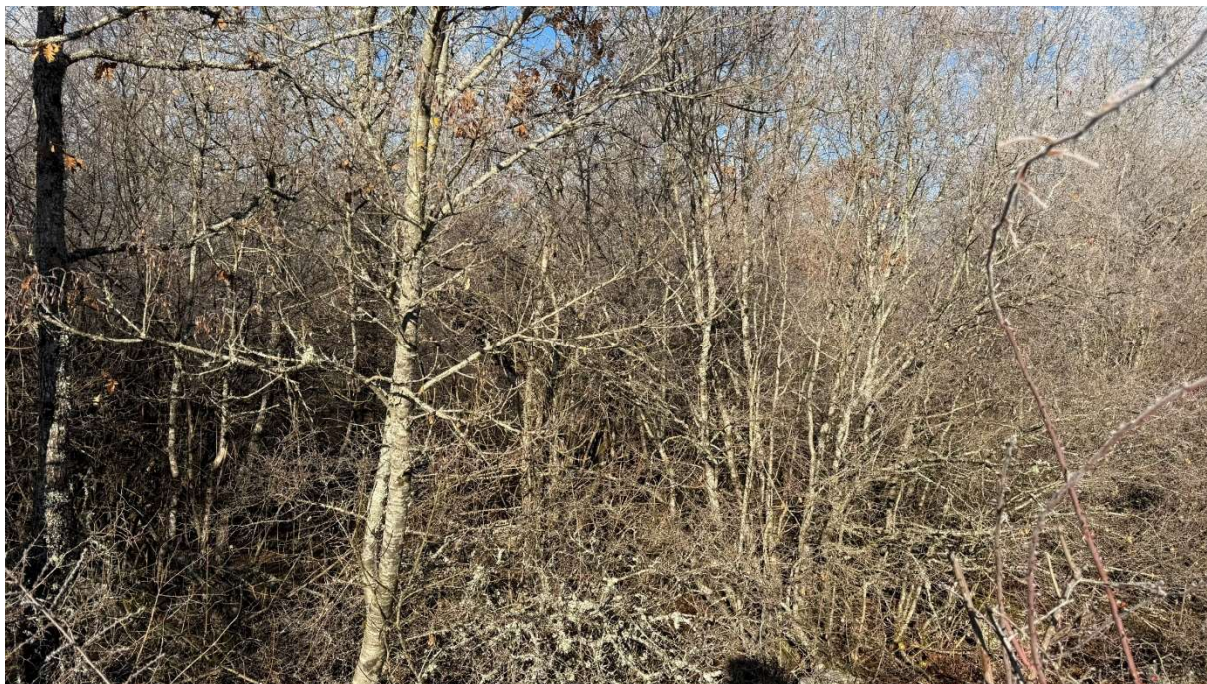


Sastojina na k.č.br. 1275

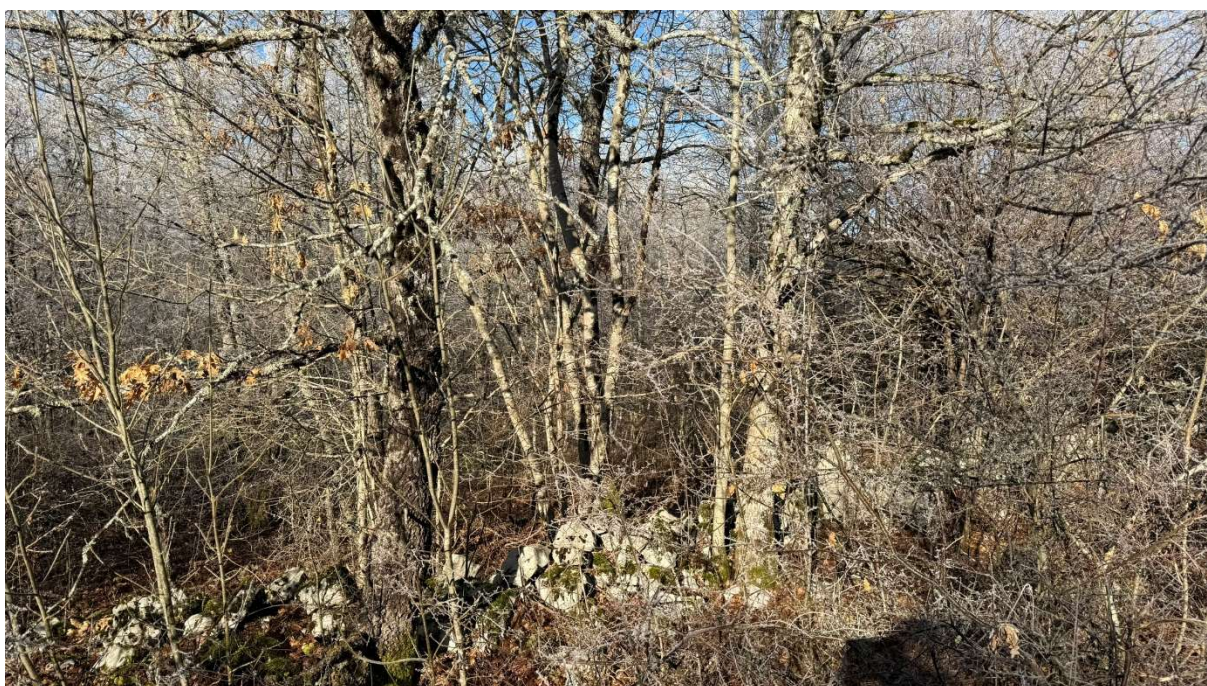


Sastojina na k.č.br. 1275





Sastojina na k.č.br. 1276



Sastojina na k.č.br. 1276



