

**NARUČITELJ:****STROJNA MEHANIZACIJA d.o.o. Zagreb - u stečaju****Remetinečki gaj 27a****10000 ZAGREB**

## **ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**NEKRETNINA:**

KATASTARSKA OPĆINA	Živaja	Živaja	Živaja
KATASTARSKA ČESTICA BROJ	1767/181	1767/119	1767/186
NAZIV	Memičarsko brdo	Crkvine	Crkvine
POVRŠINA	12.229 m <sup>2</sup>	4.442 m <sup>2</sup>	6.708 m <sup>2</sup>
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK BROJ	1818	2468	2468

**PREDMET PROCJENE:**

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (šume).

**SVRHA PROCJENE:**

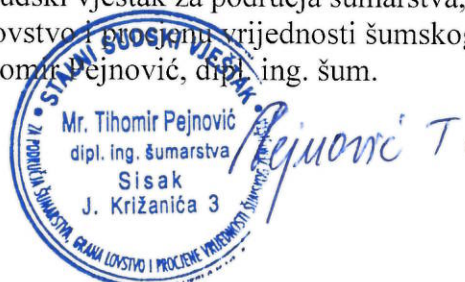
Osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za prodaju u stečajnom postupku.

**ZADATAK ŠUMARSKOG VJEŠTAKA:**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja je u vrijeme očevida u naravi šuma i šumsko zemljište.

U Sisku, 3. listopada 2025.

Stalni sudski vještak za područja šumarstva,  
grana lovstvo i procjena vrijednosti šumskog zemljišta  
mr. Tihomir Pejnović, dipl. ing. šum.



## SADRŽAJ

1. UVOD .....	2
Opće smjernice.....	2
2. PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	4
2.1. Položaj nekretnina.....	4
2.2. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje .....	6
3. OPIS LOKACIJE .....	8
3.1. Opis stanja na dan očevida.....	8
3.2. Tehnički opis nekretnine.....	8
4. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	10
4.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine.....	10
4.1.1. Poredbena metoda .....	10
4.2. Međuvremensko izjednačenje cijena .....	10
4.2.1. Odabir poredbenih nekretnina.....	11
4.3. Interkvalitativno izjednačenje cijena .....	12
4.4. Neuobičajene ili osobne okolnosti .....	12
4.5. Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena.....	13
4.6. Odabrane poredbene nekretnine .....	14
5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI.....	14
5.1. Vrijednost zemljišta .....	14
5.2. Izračun vrijednosti drvene mase .....	15
6. ZAKLJUČAK.....	17
7. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	18
8. PRILOZI .....	19

## 1. UVOD

Temeljem Narudžbe od 11. rujna 2025. godine, tvrtke STROJNA MEHANIZACIJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Remetinečki gaj 27a, OIB: 71357445366, koju zastupa stečajni upravitelj gospodin Štefan Rola, a koja je u skladu s mojom ponudom za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine koju sam poslao 6. kolovoza 2025. godine, proveo sam šumarsko vještačenje radi osiguranja dokaza o stanju i tržišnoj vrijednosti nekretnina (šume) u k.o. Živaja. Terenski očevid na predmetnoj nekretnini proveo sam dana 18. rujna 2025. godine, pri čemu sam identificirao katastarske čestice, te izvršio pregled stanja nekretnine i izmjeru dendrometrijskih elemenata potrebnih za obračun vrijednosti šume na svakoj pojedinoj kat. čestici.

### Opće smjernice

Predmet procjene:

Predmet procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti radi pokretanja postupka prodaje nekretnina u stečajnom postupku, označenih kao:

-k.č.br. 1767/181, šuma Memičarsko brdo, površine 12229 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1818, k.o. Živaja,

-k.č.br. 1767/119, šuma Crkvine, površine 4442 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 2468, k.o. Živaja,

-k.č.br. 1767/186, pašnjak Crkvine, površine 6.708 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 2468, k.o. Živaja.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 18. rujna 2024. godine.

Zadatak šumarskog vještaka:

Procjena vrijednosti nekretnine koje su u vrijeme očevida u naravi šuma i šumsko zemljište.

Svrha procjene:

Osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina za kupoprodaju u k.o. Živaja.

Datum očevida: 18. rujna 2025. godine

Datum kakvoće: 18. rujna 2025. godine

Datum vrednovanja: 18. rujna 2025. godine

Ovaj elaborat procjene vrijednosti šumskih nekretnina izrađen je na temelju terenskog očevida i izmjere na nekretnini dana 18. rujna 2025. godine, s istim danom vrednovanja.

Prilikom izrade elaborata korišteni su vlastiti terenski podaci s očevida na predmetnoj nekretnini od dana 18. rujna 2025. godine i primjenjivale su se propisane odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

1. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine, broj 74/14, 69/17 i 98/19)
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15)
3. Zakon o šumama (Narodne novine, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23 i 36/24)
4. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine, broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19)
5. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15)
6. Pravilnik o utvrđivanju naknade za prenesena i ograničena prava na šumi i šumskom zemljištu (Narodne novine, broj 12/20, 121/20 i 43/24.)
7. Pravilnik o uređivanju šuma (Narodne novine, broj 97/18, 101/18, 31/20, 99/21 i 38/24)

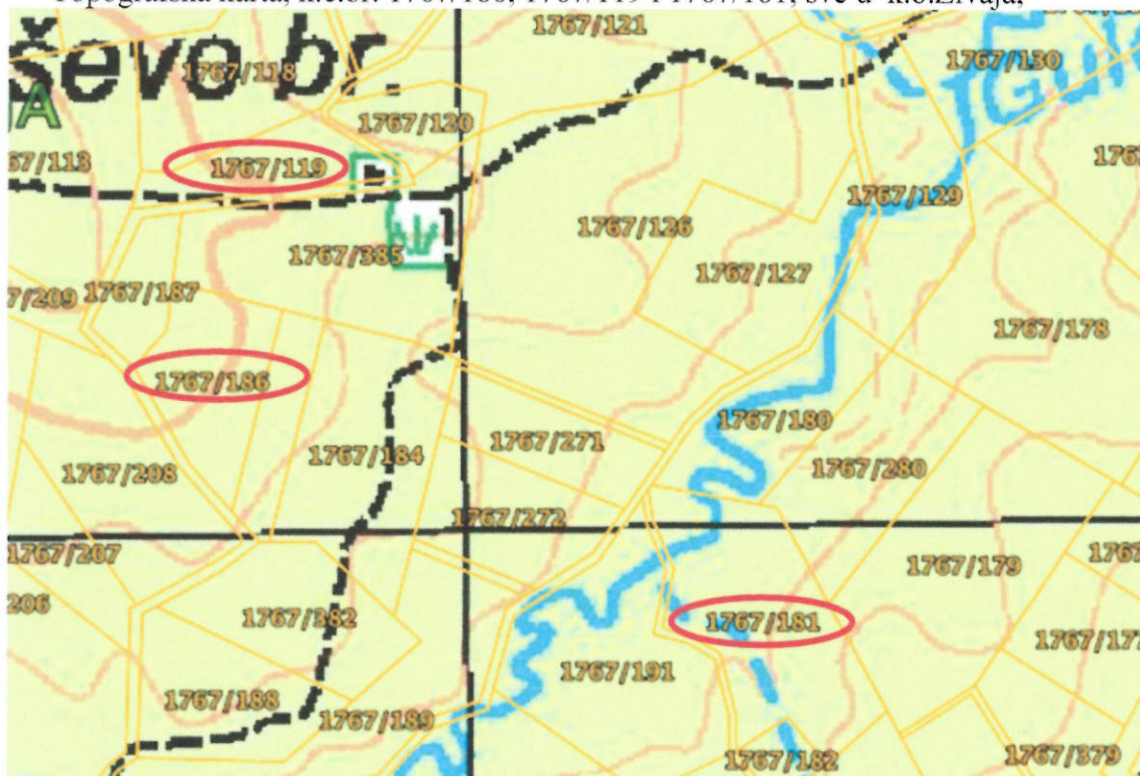
8. Izvadak 66127 iz zbirke kupoprodajnih cijena, izdan od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i nekretnine, Sisačko-moslavačke županije KLASA: 364-01/25-03/241, URBROJ: 2176-08/14-25-2, od 18. rujna 2025. godine.



## 2. PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

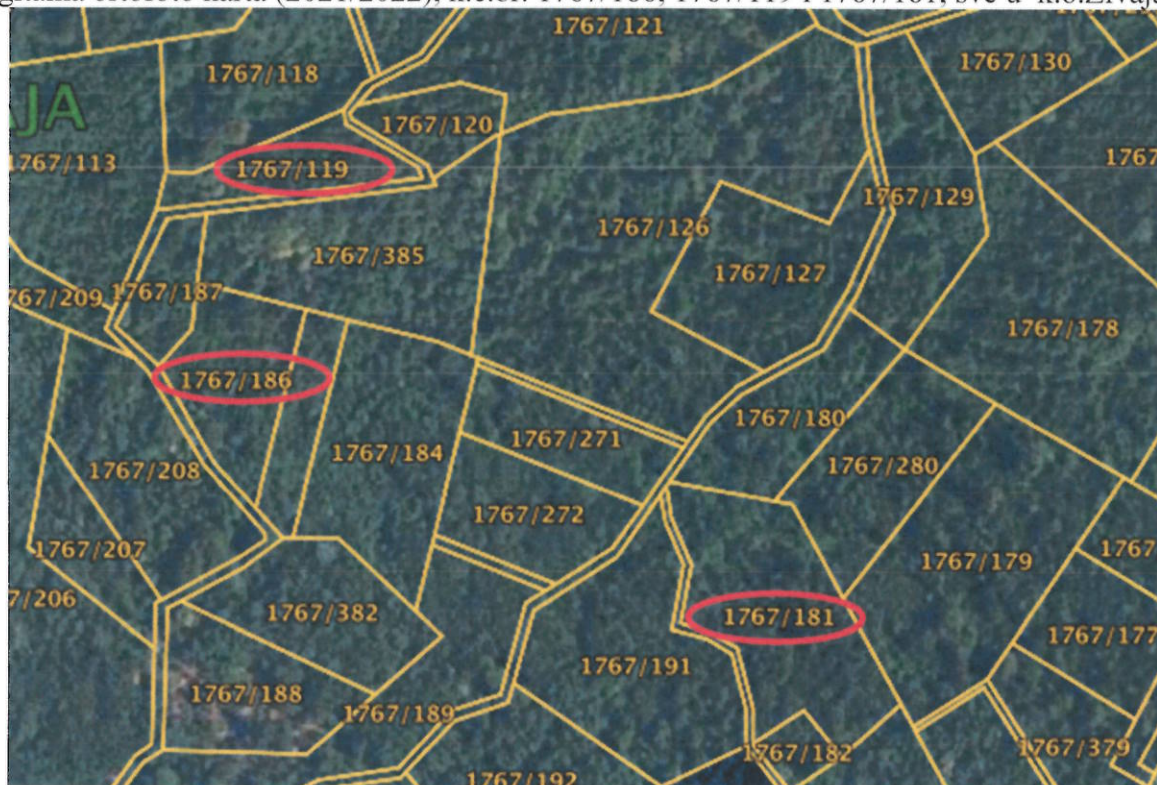
### 2.1. Položaj nekretnina

Topografska karta, k.č.br. 1767/186, 1767/119 i 1767/181, sve u k.o.Živaja,



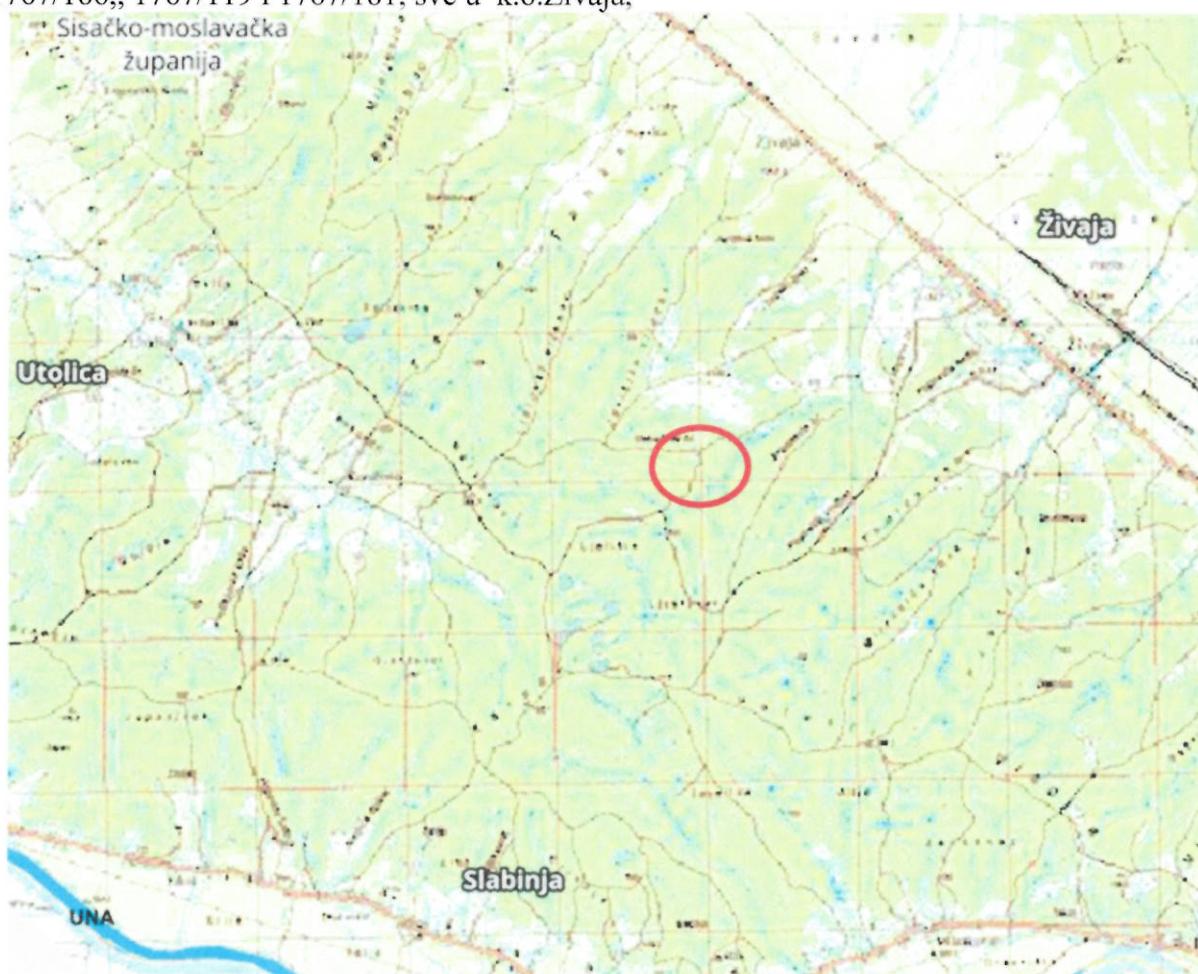
(Izvor: geoportal.dgu.hr)

Digitalna ortofoto karta (2021/2022), k.č.br. 1767/186, 1767/119 i 1767/181, sve u k.o.Živaja,



(Izvor: geoportal.dgu.hr)

Topografska karta, sitnijeg mjerila s naznačenim područjem gdje se nalaze k.č.br. 1767/186,, 1767/119 i 1767/181, sve u k.o.Živaja,



(Izvor: geoportal.dgu.hr)



## 2.2. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje

Izvodi iz BZP (baze zemljišnih podataka)



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Sisak  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA HRVATSKA KOSTAJNICA  
Stanje na dan: 22.09.2025. 12:57

Katastarska općina: 315125, ŽIVAJA

301/6

Broj ZK uložka: 1818

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13477/2025

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.	1767/181	14	MEMIČARSKO BRDO ŠUMA	12229 12229	
		UKUPNO:		12229	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
STROJNA MEHANIZACIJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 71357445366, REMETINEČKI GAJ 27A, ZAGREB (GRAD ZAGREB)		
1.9	Zaprimljeno 24.07.2025.g. pod brojem Z-10995/2025  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL.BR. ST-149/24 30.01.2024, RJEŠENJE O DOPUNI, POSL.BR. ST-149/2024 24.07.2025	na 1 (1.8)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Zaprimljeno 11.09.2025.g. pod brojem Z-13477/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST-149/2024 11.09.2025, zabilježuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika.	na 1 (1.8)

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Sisak  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA HRVATSKA KOSTAJNICA  
Stanje na dan: 22.09.2025. 13:13

Katastarska općina: 315125, ŽIVAJA

Broj ZK uložka: 2468

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13477/2025

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.	1767/119		ŠUMA	4442	
				4442	
2.	1767/186	14	CRKVINE PAŠNJAK	6708	
				6708	
		UKUPNO:		11150	

## B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
STROJNA MEHANIZACIJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 71357445366, REMETINEČKI GAJ 27A, ZAGREB (GRAD ZAGREB)		
1.6	Zaprimljeno 24.07.2025.g. pod brojem Z-10995/2025	na 1 (1.5)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL BR. ST-149/24 30.01.2024, RJEŠENJE O DOPUNI, POSL BR. ST-149/2024 24.07.2025		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Zaprimljeno 11.09.2025.g. pod brojem Z-13477/2025	na 1 (1.5)
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST-149/2024 11.09.2025, zabilježuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika.		

## C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			



### 3. OPIS LOKACIJE

#### 3.1. Opis stanja na dan očevida

Predmet procjene definiran je Narudžbom tvrtke STROJNA MEHANIZACIJA d.o.o. u stečaju, Remetinečki gaj 27a, Zagreb, kojom traži procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u svome vlasništvu, a u skladu mojim ovlaštenjem izdanim od strane Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije za Stalnog sudskog vještaka za područja šumarstva, granu lovstvo i procjenu vrijednosti šumskog zemljišta, stoga se, daljnje radnje procjene odnose na k.č.br. 1767/181, 1767/119 i 1767/186, sve u k.o. Živaja, na kojima se u Prostornom planu općine Hrvatska Dubica kao namjena korištenja prostora vodi gospodarska šuma (Š1), što je i u naravi.

Izgled čestica u vrijeme očevida 18.09.2025.



k.č.br. 1767/181



k.č.br. 1767/119



k.č.br.1767/186

#### 3.2. Tehnički opis nekretnine

##### K.č.br. 1767/181

Šumska parcela označena kao katastarska čestica broj 1767/181, površine 12229 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1818, k.o. Živaja, nalazi se unutar PPUO Općine Hrvatska Dubica u šumskom predjelu zvanom Memičarsko brdo, između sela Utolica i Živaja, ali dosta udaljeno od sela i tvrdog puta. Od sela Utolica udaljena je oko 2 km, a od sela Živaja oko 2,5 km. Približno je pravokutnog oblika (cca 170 m x 70 m) i pruža se niz brdo u smjeru od jugoistoka prema sjeverozapadu. U naravi predstavlja prirodno podignutu šumu običnog graba, bukve, hrasta kitnjaka, cera, crne johe, topole i breze s ponekim stablom ostalih vrsta tvrde bjelogorice.

Većina stabala na ovoj šumskoj parceli je posječena. Prema zatečenom stanju panjeva posječenih stabala i ostacima drvnog materijala, te tragovima na tlu, procjenjujem da je sječa izvršena u proljeće 2025. godine. Neposječeni su ostali dijelovi uz rubove parcele, posebice na najnižim dijelovima do potoka, dok je središnji dio posječen i ostavljena su rijetko raspoređena stabla. Vrijedniji dio šume je posječen, a drveni materijal je odvežen, dok je u šumi ostavljeno dosta manje vrijednog drvnog materijala i neuredno razbacani dijelovi krošanja s tanjim granama na kojima se zadržao suhi list, što upućuje na činjenicu da je sječa izvršena u vrijeme vegetacijskog razdoblja kada je list razvijen i nalazi se na granama.

Teren je nagnut 5-15 %, ekspozicija sjever-sjeverozapad, tlo pokriveno listincem, mjestimično je čisto, a na većem dijelu je obraslo gušćim ili rjeđim slojem grmlja i prizemnog raslinja. Preostala stabla sadrže nešto tehničke oblovine, ali većim dijelom sortimentna struktura drvene mase je slabija i svojom kvalitetom odgovara ogrijevnom drvu. U šumi na panjevima posječenih stabala nisam uočio otisak doznačnog čekića.

#### **K.č.br. 1767/119**

Šumska parcela označena kao katastarska čestica broj 1767/119, površine 4442 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 2468, k.o. Živaja, nalazi se unutar PPUO Općine Hrvatska Dubica u šumskom predjelu zvanom Crkvine, između sela Utolica i Živaja, ali dosta je udaljena od sela i tvrdog puta. Iako je kao način uporabe ove nekretnine upisan pašnjak, u naravi je to već dugi niz godina šuma, kao i sve njezine susjedne parcele. Od sela Utolica udaljena je oko 2 km, a od sela Živaja oko 2,5 km. Izduženog je oblika i pruža se uz stari zemljani šumski put, približno je pravokutnog oblika (cca 140 m x 30 m) i pruža se u smjeru istok-zapad. U naravi predstavlja prirodno podignutu mješovitu, raznoliku šumu običnog graba, bukve, hrasta kitnjaka, cera, crne johe, topole i breze s ponekim stablom ostalih vrsta tvrde bjelogorice. Većina stabala na ovoj šumskoj parceli je posječena, a ostala su tek rijetka tanja stabla, te manji dio neposječen u istočnom dijelu parcele.

Prema zatečenom stanju panjeva posječenih stabala i ostacima drvnog materijala, te tragovima na tlu, procjenjujem da je sječa izvršena u proteklom vremenu od najviše godinu dana. Vrijedniji dio šume je posječen, a drveni materijal je odvežen, dok je u šumi ostavljeno nešto manje vrijednog drvnog materijala i neuredno razbacani dijelovi krošanja s tanjim granama. Teren je blago nagnut, inklinacije 0-10 %, ekspozicija sjeveroistok-istok.

Preostala stabla neposječena stabla su uglavnom grab i crna joha, te nešto stabala ostale tvrde i meke bjelogorice, koja su svojim dimenzijama i sortimentnom strukturom drvene mase slabija i svojom kvalitetom odgovara ogrijevnom drvu. U šumi na panjevima posječenih stabala nisam uočio otisak doznačnog čekića.

#### **K.č.br. 1767/186**

Šumska parcela označena kao katastarska čestica broj 1767/186, površine 6708 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 2468, k.o. Živaja, nalazi se unutar PPUO Općine Hrvatska Dubica u šumskom predjelu zvanom Crkvine, između sela Utolica i Živaja, ali dosta je udaljena od sela i tvrdog puta. Od sela Utolica udaljena je oko 2 km, a od sela Živaja oko 2,5 km. Približno je trapezoidnog oblika (cca 100 m x 67 m) i pruža se u smjeru istok-zapad. U naravi predstavlja prirodno podignutu mješovitu, raznoliku šumu hrasta kitnjaka i običnog graba s nešto malo ostale tvrde bjelogorice (bukva, javor, cer, breza). Većina stabala na ovoj šumskoj parceli je posječena, a ostala su tek rijetka tanja stabla, te manji dio neposječen u istočnom dijelu parcele.

Prema zatečenom stanju panjeva posječenih stabala i ostacima drvnog materijala, te tragovima na tlu, procjenjujem da je sječa izvršena u proteklom vremenu od najviše godinu dana, najvjerojatnije u proljeće 2025.godine. Vrijedniji dio šume je posječen, a drveni materijal je odvežen, dok je u šumi ostavljeno nešto manje vrijednog drvnog materijala i neuredno razbacani dijelovi krošanja s tanjim granama. Teren je blago nagnut, inklinacije 0-10 %, ekspozicija jug-jugoistok.

Preostala stabla neposječena stabla su uglavnom grab i nekoliko stabala hrasta kitnjaka, te breze i bukve, koja su svojim dimenzijama i sortimentnom strukturom drvene mase slabija i kvalitetom odgovara ogrijevnom drvu. U šumi na panjevima posječenih stabala nisam uočio otisak doznačnog čekića.

Terenskim očevitom snimljeno je postojeće stanje na ovim šumskim parcelama čestici te su utvrđeni dendrometrijski elementi i procjenjena je sortimentna struktura drvene mase prema zastupljenim vrstama drva i obliku sastojine.



## 4. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koje se vodi za predmetne nekretnine, te stanju u naravi na terenu, za ovu vrstu nekretnina, prema čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/2015) za izračun će se primijeniti poredbena metoda.

#### 4.1.1. Poredbena metoda

“Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.“

Budući da postoji raspoloživa uređena baza podataka prodanih sličnih nekretnina sa svojstvima i koeficijentima koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristiti će se Izvadak 66127 iz zbirke kupoprodajnih cijena, izdan od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine, Sisačko-moslavačke županije, KLASA: 364-01/25-03/241, URBROJ: 2176-08/14-25-2, od 18. rujna 2025. godine.

### 4.2. Međuvremensko izjednačenje cijena

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju Indeksnih nizova za područje županije, objavljeno 25. ožujka 2025. godine od Sisačko-moslavačke županije.

Indeksni nizovi iskoristiti će se za diskontiranje vrijednosti, odnosno utvrđivanje sadašnje vrijednosti budućih prihoda.

Tablica 1.–Indeksni nizovi – Sisačko-moslavačka županija

INDEKSNI NIZOVI - SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA										
VRSTA NEKRETNINE	GODINA									
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	100,00	116,83	137,70	140,64	155,89	160,43	163,54	195,51	205,74	223,85
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	100,00	192,74	267,10	284,97	296,35	324,86	333,83	336,40	343,55	359,53
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	100,00	149,88	224,82	230,33	233,67	262,79	281,78	320,78	346,85	382,45
OBITELJSKE KUĆE	100,00	112,15	151,48	185,48	307,47	441,01	601,12	731,63	838,92	922,02
STANOVI	100,00	85,58	91,88	101,29	108,94	116,34	129,72	148,47	154,98	173,67
POSLOVNI PROSTORI	100,00	112,77	124,77	140,06	176,86	218,05	218,46	329,34	353,67	360,27

Izvor: Izvješće o tržištu nekretnina Sisačko-moslavačke županije za 2024. godinu, Sisak 25. ožujka 2025.

#### VAŽNA NAPOMENA:

UPUĆUJU SE SVI KORISNICI ELABORATA, KAO I OSOBE KOJIMA JE NA BILO KOJI NAČIN DOSTUPAN ELABORAT, DA S OVIM ELABORATOM KAO I PODACIMA IZ



OVOG ELABORATA POSTUPAJU SUKLADNO ZAKONU O ZAŠTITI OSOBNIH PODATAKA, I NE UČINE IH DOSTUPNE JAVNOSTI.

Zbog zaštite osobnih podataka u nastavku su prikazani samo nužni podaci.

#### 4.2.1. Odabir poredbenih nekretnina

Usporedbom podataka o postignutim kupoprodajnim cijenama za šume s predmetnom katastarskom česticom u pogledu položaja, zastupljene kulture i stanja istih, odgovarajuće se mogu primijeniti preuzeti podaci.

##### 4.2.1.1. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

Kupoprodaja zemljišta - Izvor: Izvadak 66127 iz zbirke kupoprodajnih cijena, izdan od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine, Sisačko-moslavačke županije KLASA: 364-01/25-03/241, URBROJ: 2176-08/14-25-2, od 18. rujna 2025. godine.

Zbog preglednosti u slijedećoj tablici prikazani su podaci potrebni za obračun, dok se čitav izvadak nalazi u prilogu ovog elaborata.

Tablica 2. -Podaci izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena

REDNI BROJ	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
		K.Č.	K.O.					
1	ŠZ	1229	ŽIVAJA	18843	Š1	4.1.	0,19	16.1.2023
2	ŠZ	1365/40	ŽIVAJA	47504	Š1	4.1.	0,21	27.11.2023
3	ŠZ	277/3	SLABINJA	43491	Š1	4,1	0,23	5.1.2023
4	ŠZ	503/53	CEROVLJANI	10980	Š1	4.1.	0,24	21.2.2024

Od podatka pribavljenih iz zbirke kupoprodajnih cijena (prikazano u Tablici 2.) iz daljnjeg izračuna nisam isključio niti jednu katastarsku česticu, jer cijena po m<sup>2</sup> površine ne odstupa znatno između u gornjoj tablici navedenih poredbenih kupoprodajnih cijena, odnosno postupio sam sukladno članku 4. stavku 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/2015), u kojem stoji: “Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa), a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.“

#### 4.2.1.2. Međuvremensko izjednačenje cijena

Tablica 3. –Podaci za međuvremensko izjednačenje cijena

RED. BROJ	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m <sup>2</sup> )	NAMJENA	KAT. ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Indeks cijena na datum kupopr.	Indeks cijena 2024.	koef. (2024./d at.kup.)	IZJEDN. CIJENA (€/m <sup>2</sup> )
		K.Č.	K.O.									
1	ŠZ	1229	ŽIVAJA	18843	Š1	4.1.	0,19	16.1.2023	346,85	382,45	1,10	0,21
2	ŠZ	1365/40	ŽIVAJA	47504	Š1	4.1.	0,21	27.11.2023	346,85	382,45	1,10	0,23
3	ŠZ	277/3	SLABINJA	43491	Š1	4,1	0,23	5.1.2023	346,85	382,45	1,10	0,25
4	ŠZ	503/53	CEROVLJANI	10980	Š1	4.1.	0,24	21.2.2024	382,45	382,45	1,00	0,24

#### 4.3. Interkvalitativno izjednačenje cijena

“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.“ (čl. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/2015).

“Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.“ (čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Narodne novine, broj 105/2015).

“Do donošenja odgovarajućih koeficijenata za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene ili pretežito stambene namjene propisuju se odgovarajući koeficijenti u tablici iz Priloga 11. koji je sastavni dio ovog Pravilnika i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta (ki) i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti (ki) u rasponu od 0,4 do 2,4.“ (čl. 20. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj NN 105/2015).

“Za razlike u vrijednosti katastarskih čestica koje nastaju zbog odstupanja mjere građevinskog korištenja za zemljišta čija je namjena ili pretežita namjena stvaranje prihoda primjenjivat će se linearni pristup.“ (čl. 21. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/2015).

Obzirom da je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti šumsko zemljište ne provodi se interkvalitativno izjednačenje cijena.

#### 4.4. Neuobičajene ili osobne okolnosti

“Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.“



Značajno odstupanje iz stavka 1. članka 4. može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa), a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.“ (čl. 4., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/2015).

Tablica 4. Međuvremenski izjednačena cijena i odstupanja od prosjeka

RED. BROJ	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m <sup>2</sup> )	NAMJENA	KAT. ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Indeks cijena na datum kupopr.	Indeks cijena 2024.	IZJEDN. CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	ODSTUP. OD PROSJ. CIJENE (%)
		K.Č.	K.O.									
1	ŠZ	1229	ŽIVAJA	18843	Š1	4.1.	0,19	16.1.2023	346,85	382,45	0,21	-8,91
2	ŠZ	1365/40	ŽIVAJA	47504	Š1	4.1.	0,21	27.11.2023	346,85	382,45	0,23	0,68
3	ŠZ	277/3	SLABINJA	43491	Š1	4,1	0,23	5.1.2023	346,85	382,45	0,25	10,26
4	ŠZ	503/53	CEROVLJANI	10980	Š1	4.1.	0,24	21.2.2024	382,45	382,45	0,24	4,35
PROSJEČNA CIJENA											0,23	

Prosječna cijena nekretnine po m<sup>2</sup> nakon međuvremenskog izjednačenja iznosi 0,23 €/m<sup>2</sup>.

Nakon međuvremenskog izjednačenja vidljivo je da nema značajnog odstupanja kupoprodajnih cijena nekretnina, odnosno onih koje odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina prikazanih u Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena.

#### 4.5. Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena

Zbog nepostojanja značajnog odstupanja nakon provedenog međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena, od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina za više od 30 %, iz daljnjeg obračuna, odnosno utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine, nije isključena niti jedna nekretnina, nego su u daljnji obračun uključene sve četiri poredbene nekretnine.



#### 4.6. Odabrane poredbene nekretnine

U daljnji postupak uzimaju se slijedeće poredbene nekretnine.

Tablica 5. –Poredbene nekretnine za zemljište

RED. BROJ	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m <sup>2</sup> )	NAMJENA	KAT. ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Indeks cijena na datum kupopr.	Indeks cijena 2023.	CIJENA indeks (€/m <sup>2</sup> )
		K.Č.	K.O.								
1	ŠZ	1229	ŽIVAJA	18843	Š1	4.1.	0,19	16.1.2023	346,85	382,45	0,21
2	ŠZ	1365/40	ŽIVAJA	47504	Š1	4.1.	0,21	27.11.2023	346,85	382,45	0,23
3	ŠZ	277/3	SLABINJA	43491	Š1	4,1	0,23	5.1.2023	346,85	382,45	0,25
4	ŠZ	503/53	CEROVLJANI	10980	Š1	4.1.	0,24	21.2.2024	382,45	382,45	0,24
PROSJEČNA CIJENA											0,23

Prosječna cijena po m<sup>2</sup> iz cijena po m<sup>2</sup> poredbenih nekretnina prema Izvтку iz zbirke kupoprodajnih cijena s korigiranom cijenom iznosi: 0,23 €/m<sup>2</sup>

$$(0,21+0,23+0,25+0,24)/4 = 0,23 \text{ €/m}^2$$

“Ako se prigodom procjenjivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način.“ (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, Narodne novine, broj 78/2015).

Zemljište na katastarskim česticama označenim kao k.č.br. 1767/181, 1767/119 i 1767/186, sve u k.o. Živaja, po svojim obilježjima smještaja i zastupljene kulture u bitnom ne odstupaju u odnosu na poredbene nekretnine iz Tablice 5.

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

### 5.1. Vrijednost zemljišta

Tablica 6. – Prikaz vrijednosti šumskog zemljišta

Šumsko zemljište	Površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Vrijednost zemljišta (€)
k.o. Živaja, k.č.br.1767/181	12.229	0,23	2.812,67
k.o. Živaja, k.č.br.1767/119	4.442	0,23	1.021,66
k.o. Živaja, k.č.br.1767/186	6.708	0,23	1.542,84
Ukupno			5.377,17

Ukupna vrijednost šumskog zemljišta iznosi 5.377,17 €.

## 5.2. Izračun vrijednosti drvene mase

Za procjenu količine drvene mase na predmetnoj površini koristio sam postupak određivanja drvene mase metodom uzorkovanja, sukladno pravilima šumarske struke, tj. Pravilniku o uređivanju šuma, članak 20. (Narodne novine, broj 97/18, 101/18, 98/19, 31/20, 99/21 i 38/24). Nakon obrade dendrometrijskih podataka koji su dobiveni izmjerom na terenu, te pomoću primjene odgovarajućih jednoulaznih tablica (tarifa) utvrdio sam količinu drvene mase zasebno na svakoj od tri predmetne katastarske čestice.

Drvena masa razvrstana je prema procjenjenoj kvaliteti sortimenata sukladno hrvatskim normama i službeno priznatoj metodologiji u šumarskoj znanosti i praksi. Prilikom obračuna vrijednosti drvene mase korišten je jedini službeni cjenik drvnih sortimenata u Republici Hrvatskoj, a to je važeći Cjenik glavnih šumskih proizvoda poduzeća Hrvatske šume d.o.o., za glavne šumske proizvode za mjesto prodaje u šumi na panju, koji je javno dostupan na internetskim stranicama Hrvatskih šuma.

-<https://www.hrsume.hr/wp-content/uploads/2025/09/Cjenik-glavnih-sumskih-proizvoda-rujan-2025.pdf>

Tablica 7.– Prikaz količine i vrijednosti drvene mase na k.č.br. 1767/181, k.o. Živaja

Vrsta drveća	Bruto drvena masa (m³)	Otpad (m³)	Neto drvena masa (m³)	Neto drvena masa (m³)				Vrijednost (€)		
				Oblovina	€/m³	Višemet.	€/m³	Oblovina	Višemet.	Ukupno
H. Kitnjak	6,57	0,79	5,78	2,60	142,13	3,18	24,02	369,78	76,38	446,16
Bukva	6,71	0,67	6,04	2,42	45,13	3,62	30,06	109,02	108,92	217,94
Grab	69,85	6,99	62,87	-	-	62,87	30,06	0,00	1.889,72	1.889,72
OTB	20,54	2,05	18,49	3,70	56,74	14,79	24,02	209,78	355,23	565,01
C. joha	33,28	3,33	29,95	5,99	43,85	23,96	19,40	262,68	464,86	727,53
UKUPNO	136,95	13,83	123,12	14,70		108,42		951,26	2.895,10	3.846,36

Tablica 8.– Prikaz količine i vrijednosti drvene mase na k.č.br. 1767/119, k.o. Živaja

Vrsta drveća	Bruto drvena masa (m³)	Otpad (m³)	Neto drvena masa (m³)	Neto drvena masa (m³)				Vrijednost (€)		
				Oblovina	€/m³	Višemet.	€/m³	Oblovina	Višemet.	Ukupno
Grab	10,75	1,08	9,68	-	-	9,68	30,06	0,00	290,90	290,90
Bukva	1,13	0,11	1,02	0,41	45,13	0,61	30,06	18,42	18,41	36,83
OTB	0,33	0,03	0,30	0,06	56,74	0,24	24,02	3,39	5,75	9,14
C. joha	6,06	0,61	5,45	1,09	43,85	4,36	19,40	47,84	84,65	132,49
OMB	1,27	0,13	1,14	0,23	43,85	0,91	19,40	10,03	17,75	27,78
UKUPNO	19,55	1,96	17,60	1,79		15,81		79,68	417,45	497,14

Tablica 9.– Prikaz količine i vrijednosti drvene mase na k.č.br. 1767/186, k.o. Živaja

Vrsta drveća	Bruto drvena masa (m³)	Otpad (m³)	Neto drvena masa (m³)	Neto drvena masa (m³)				Vrijednost (€)		
				Oblovina	€/m³	Višemet.	€/m³	Oblovina	Višemet.	Ukupno
H. Kitnjak	5,4	0,65	4,75	1,43	142,13	3,33	24,02	202,62	79,90	282,52
Bukva	2,27	0,23	2,04	0,61	45,13	1,43	30,06	27,66	42,99	70,65
Grab	0,99	0,10	0,89	-	-	0,89	30,06	0,00	26,78	26,78
OTB	0,6	0,06	0,54	0,11	56,74	0,43	24,02	6,13	10,38	16,50
UKUPNO	9,26	1,03	8,23	2,15		6,08		236,41	160,05	396,46

Tablica 10.–Prikaz ukupne količine i vrijednosti drvene mase

Katastarska čestica	Ukupno bruto drvena masa (m³)	Ukupno neto drvena masa (m³)	Vrijednost drvene mase na panju (€)
k.o. Živaja, k.č.br. 1767/181	136,95	123,12	3.846,36
k.o. Živaja, k.č.br. 1767/119	19,55	17,60	497,14
k.o. Živaja, k.č.br. 1767/186	9,26	8,23	396,46
UKUPNO	165,76	148,95	4.739,96

Ovako obračunata ukupna vrijednost drvene mase za sve tri katastarske čestice iznosi 4.739,96 €.



## 6. ZAKLJUČAK

Na temelju izmjere nekretnine i dostupnih podataka, vrijednost nekretnine procijenjena je prema pravilima struke i sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/2015).

“Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem.” (čl. 68., točka (5) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Narodne novine, broj 105/2015)

Ovim elaboratom procjene utvrđena je tržišna vrijednost za tri procjenjivane nekretnine u k.o. Živaja, kako je prikazano u tablici 11.

Tablica 11. - Tržišna vrijednost nekretnina

K.o. Živaja, k.č.broj	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost zemljišta (€)	Tržišna vrijednost drvene mase -na panju (€)	Ukupna vrijednost nekretnine /šume/ (€)	Zaokružena ukupna vrijednost (€)
1767/181	12.229	2.812,67	3.846,36	6.659,03	6.660
1767/119	4.442	1.021,66	497,14	1.518,80	1.520
1767/186	6.708	1.542,84	396,46	1.939,30	1.940
SVEUKUPNO	23.379	5.377,17	4.739,96	10.117,13	10.120

Tržišna vrijednost nekretnine označene kao k.č.br. 1767/181, k.o. Živaja, šuma Memičarsko brdo, površine 12.229 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 1818, iznosi 6.660 €.

Tržišna vrijednost nekretnine označene kao k.č.br. 1767/119, k.o. Živaja, šuma Crkvine, površine 4.442 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 2468, iznosi 1.520 €.

Tržišna vrijednost nekretnine označene kao k.č.br. 1767/186, k.o. Živaja, pašnjak (u naravi šuma), Crkvine, površine 6.708 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 2468, iznosi 1.940 €.

Sveukupna tržišna vrijednost za sve tri nekretnine iznosi 10.120 €.

SVE VRIJEDNOSTI IZRAŽENE SU BEZ PDV-a.

Sisak, 3. listopada 2025.

Stalni sudski vještak za područja šumarstva,  
grana lovstvo i procjenu vrijednosti šumskog zemljišta  
mr. Tihomir Pejnović dipl. ing. šum.



*Pejnović T.*

## 7. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9., stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/2015) dajem slijedeću izjavu o nepristranosti i neovisnosti:

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjena je izvršena potpuno nepristrano i neovisno, pri čemu su korišteni svi dostupni podaci u cilju što točnije procjene.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
6. Procjembeni elaborat izrađen točno i u skladu s propisima i pravilima struke.
7. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

Sisak, 3. listopada 2025.

Stalni sudski vještak za područja šumarstva,  
grana lovstvo i procjenu vrijednosti šumskog zemljišta  
mr. Tihomir Pejnović dipl. ing. šum.



*Pejnović T.*

## 8. PRILOZI

- Prilog 1. – Rješenje o imenovanju sudskog vještaka
- Prilog 2. – Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, ID izvatka 66127
- Prilog 3. – Fotografije k.č.br. 1767/181, 1767/119 i 1767/186, sve u k.o. Živaja
- Prilog 4. - Ponudbeni list za procjenu vrijednosti nekretnina u k.o.Živaja
- Prilog 5. - Narudžba za izradu procjene vrijednosti nekretnina u k.o.Živaja





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

KLASA: UP/I-710-03/25-01/35  
URBROJ: 514-03-04/01-25-08

Zagreb, 3. rujna 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 Tihomira Pejnovića, diplomiranog inženjera šumarstva iz Siska, Ulica Jurja Križanića 3, OIB: 55010444422, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Tihomir Pejnović, diplomirani inženjer šumarstva iz Siska, Ulica Jurja Križanića 3, OIB: 55010444422, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja šumarstva, grana lovstvo i procjene vrijednosti šumskog zemljišta s danom 3. rujna 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Tihomir Pejnović, diplomirani inženjer šumarstva iz Siska, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za šumarstvo, lovstvo i procjenu 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 vještačenje.

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 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



514/UP171003250135.8

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 državljani 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 Sisku.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je 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.

MINISTAR  
Damir Habijan



-Prilog 2. – Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

REPUBLIKA HRVATSKA - SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I OBNOVU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANTO RAIČ (33015085186)

ID Izvatka: 66127

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	SUMA GORNJE BEOU U KOČANSKOJ KOSI, HRVATSKA DUBICA	, HRVATSKA DUBICA	SUMA U UTODUGA, HRVATSKA DUBICA	, HRVATSKA DUBICA
4	VRSTA NEKRETNOSTI	52	52	52	52
5	K.Č.	1229/1230/1231,1 232/2	1365/40/1365/40, 1339/5	277/3,277/4,277/ 5	503/3,503/3,503/ 5
6	K.O.	ŽVAJA,ŽVAJA,ŽV AA,ŽVAJA	ŽVAJA,ŽVAJA,ŽV AJA	SIABNJA,SIABNJ AJ,SIABNJA	CEROVLJANI,CER OVLIJANI,CEROVLJ ANI
7	POVRŠINA U UKUP. (m <sup>2</sup> )	10943	47504	40492	10980
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	10943	47504	40492	10980
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU	5/5	5/5	5/5	5/5
10	K.Č.	1229	1365/40	277/3	503/3
11	K.O.	ŽVAJA	ŽVAJA	SIABNJA	CEROVLJANI
12	NAMJENA	51	51	51	51
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KORISTNE SVRHOVE	IZ max			
		Kin max			
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	0,19	0,21	0,23	0,24
16	PODLUŽJE NAPLATE POV	NI	NI	NI	NI
	UKLJUČEN POV	NI	NI	NI	NI
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.05.2023	27.11.2023	05.05.2023	21.02.2024
18	CIJENOVNI BLOK	ŽVAJA - SUMA	ŽVAJA - SUMA	SIABNJA, SIABN - SUMA	CEROVLJANI - SUMA
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA





-Prilog 3. -Fotografije (1.-4.) k.č.br. 1767/181, k.o. Živaja

1.



2.



3.



4.



-Fotografije (5.-8.) k.č.br. 1767/119, k.o. Živaja

5.



6.







7.



8.

-Fotografije (9.-12.) k.č.br. 1767/186, k.o. Živaja



9.



10.



11.



12.



### **PONUDBENI LIST**

Naziv i sjedište naručitelja: STROJNA MEHANIZACIJA d.o.o. Zagreb  
u stečaju  
Remetinečki gaj 27a  
10000 ZAGREB

Naziv i sjedište ponuditelja: Tihomir Pejnović  
Adresa ponuditelja: Jurja Križanića 3, Sisak 44000  
OIB ponuditelja: 55010444422  
Broj računa: HR0624070003283085807  
Navod o tome je li ponuditelj u sustavu pdv-a: NE  
Adresa za dostavu pošte: Jurja Križanića 3, Sisak 44000  
Adresa e - pošte: [tiho.pejnovic@gmail.com](mailto:tiho.pejnovic@gmail.com)  
Kontakt osoba ponuditelja: Tihomir Pejnović  
Broj telefona: 098/456550

#### **Predmet nabave:**

Procjena vrijednosti nekretnina označenih kao:

- 1.) k.o. Živaja, k.č.br. 1767/181, zk.ul. 1818, šuma Memičarsko brdo, površina 12.229 m<sup>2</sup>,
- 2.) k.o. Živaja, k.č.br. 1767/119, zk.ul. 2468, šuma Crkvine, površina 4.442 m<sup>2</sup>,
- 3.) k.o. Živaja, k.č.br. 1767/186, zk.ul. 2468, pašnjak Crkvine, površina 6.708 m<sup>2</sup>.

**Cijena ponude:** Provedbu procjene vrijednosti predmetnih nekretnina spreman sam napraviti za ukupan iznos od 600,00 €, bez PDV-a (bruto =neto). Plaćanje u roku 30 dana od dana dostave procjembenog elaborata.

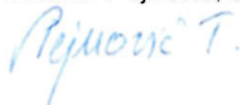
Ponuđena cijena formirana je skladno zahtjevnosti zadatka.

Cijena uključuje troškove dolaska na teren, terenski rad izmjere, izradu i ispis procjembenog elaborata u tri primjerka, te slanje (dostava) naručitelju.

Ako se ova ponuda prihvati, u roku od 30 dana od dana prihvatanja iste, dostavit ću predmetnu procjenu.

U Sisku, 6. kolovoza 2025.

Procjenitelj: Stalni sudski vještak za šumarstvo,  
lovstvo i procjenu šumskog zemljišta  
mr. Tihomir Pejnović, dipl.ing.šum.



## -Prilog 5. Narudžba za izradu procjene vrijednosti nekretnina u k.o. Živaja

Procjena Živaja [Pristigla pošta x](#)

1

Štefan Rola

čet. 11. ruj 14:19

prima ja ▾



Čini se da je jezik ove poruke engleski



[Prijevod na hrvatski](#)

Poštovani,

Naručujemo procjenu nekretnina:

- Katastarska općina ŽIVAJA, z. k. ul. 1818 k.o. Živaja: [k.č.br.](#) 1767/181 Memičarsko brdo 12.229 m<sup>2</sup> (šuma 12.229 m<sup>2</sup>).
- Katastarska općina ŽIVAJA, z. k. ul. 2468 k.o. [k.č.br.](#) 1767/119 Crkvine površina 4.442 m<sup>2</sup> (šuma 4.442 m<sup>2</sup>).
- Katastarska općina ŽIVAJA, z. k. ul. 2468 k.o. [k.č.br.](#) 1767/186 Crkvine 6.708 m<sup>2</sup> (pašnjak 6.708 m<sup>2</sup>).

po ponudi od 6.8.2025. godine

Lijep pozdrav

mag. Štefan Rola