

**NARUČITELJ:**

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

**ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI**  
**NEKRETNINE**

**NEKRETNINA:**

<b>KATASTARSKA OPĆINA</b>	<b>Živaja</b>
<b>KATASTARSKA ČESTICA BROJ</b>	<b>1767/208</b>
<b>NAZIV</b>	<b>Šuma Usjelina</b>
<b>POVRŠINA</b>	<b>10477 m<sup>2</sup></b>
<b>ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK BROJ</b>	<b>1411</b>
<b>POSJEDOVNI LIST BROJ</b>	<b>1141</b>

**PREDMET PROCJENE:**

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine.

**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, 21. kolovoza 2024.

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

## SADRŽAJ

1. UVOD .....	2
Opće smjernice.....	2
2. PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	3
2.1. Položaj nekretnine.....	3
2.3. Katastarsko stanje .....	6
3. OPIS LOKACIJE .....	7
3.1. Opis stanja na dan očevida.....	7
3.2. Tehnički opis nekretnine.....	7
4. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	8
4.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine .....	8
4.1.1. Poredbena metoda .....	8
4.2. Međuvremensko izjednačenje cijena .....	8
4.2.1. Odabir poredbenih nekretnina .....	9
4.3. Interkvalitativno izjednačenje cijena .....	11
4.4. Neuobičajene ili osobne okolnosti .....	11
4.5. Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena.....	12
4.6. Odabrane poredbene nekretnine .....	12
5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI.....	13
5.1. Vrijednost zemljišta .....	13
5.2. Izračun vrijednosti drvne mase .....	13
6. ZAKLJUČAK.....	14
7. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	15
8. PRILOZI.....	16

# 1. UVOD

Temeljem Narudžbe od 2. kolovoza 2024. 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 19. lipnja 2024. godine, proveo sam šumarsko vještačenje radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine (šume) u k.o. Živaja. Terenski očevid na predmetnoj nekretnini proveo sam dana 21. kolovoza 2024. godine, pri čemu sam identificirao katastarsku česticu, te izvršio pregled stanja nekretnine i izmjeru dendrometrijskih elemenata potrebnih za obračun vrijednosti šume.

## Opće smjernice

Predmet procjene:

Predmet procjene je utvrđivanje vrijednosti radi pokretanja postupka prodaje nekretnine u stečajnom postipku, označene kao k.č.br. 1767/208, šuma Usjelina, ukupne površine 10477 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1411, k.o. Živaja.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 21. kolovoza 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: 21. kolovoza 2024. godine

Datum kakvoće: 21. kolovoza 2024. godine

Datum vrednovanja: 21. kolovoza 2024. godine

Ovaj elaborat procjene vrijednosti šumskenekretnine izrađen je na temelju terenskog očevida i izmjere na nekretnini dana 21. kolovoza 2024. godine, s istim danom vrednovanja.

Prilikom izrade elaborata korišteni su vlastiti terenski podaci s očevida na predmetnoj nekretnini od dana 21. kolovoza 2024. 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 i 101/23)
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.)
7. Pravilnik o uređivanju šuma (Narodne novine, broj 97/18, 101/18, 98/19, 31/20 i 99/21)
8. Izvadak 50573 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: 364-01/24-03/270, URBROJ: 2176-08/14-24-2, od 19. kolovoza 2024. godine.

## 2. PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

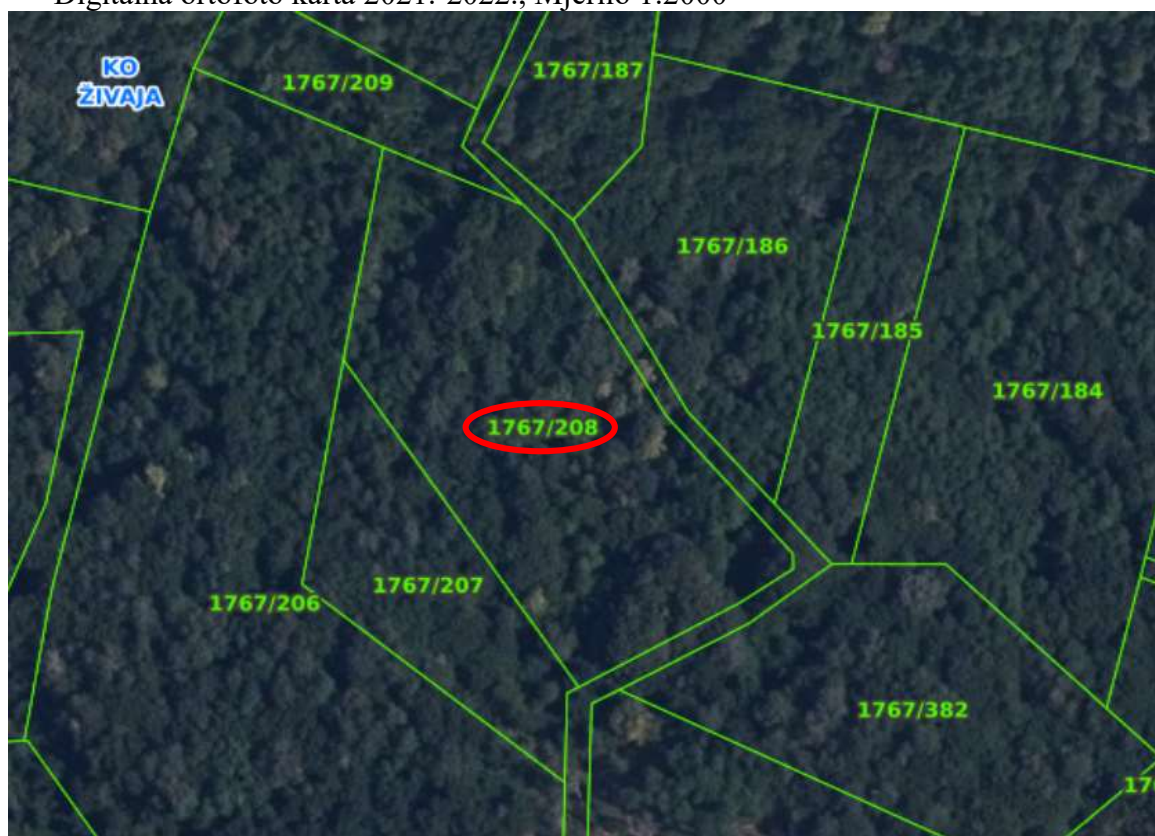
### 2.1. Položaj nekretnine

Topografska karta, k.č.br. 1767/208, k.o. Živaja, Mjerilo 1:5000



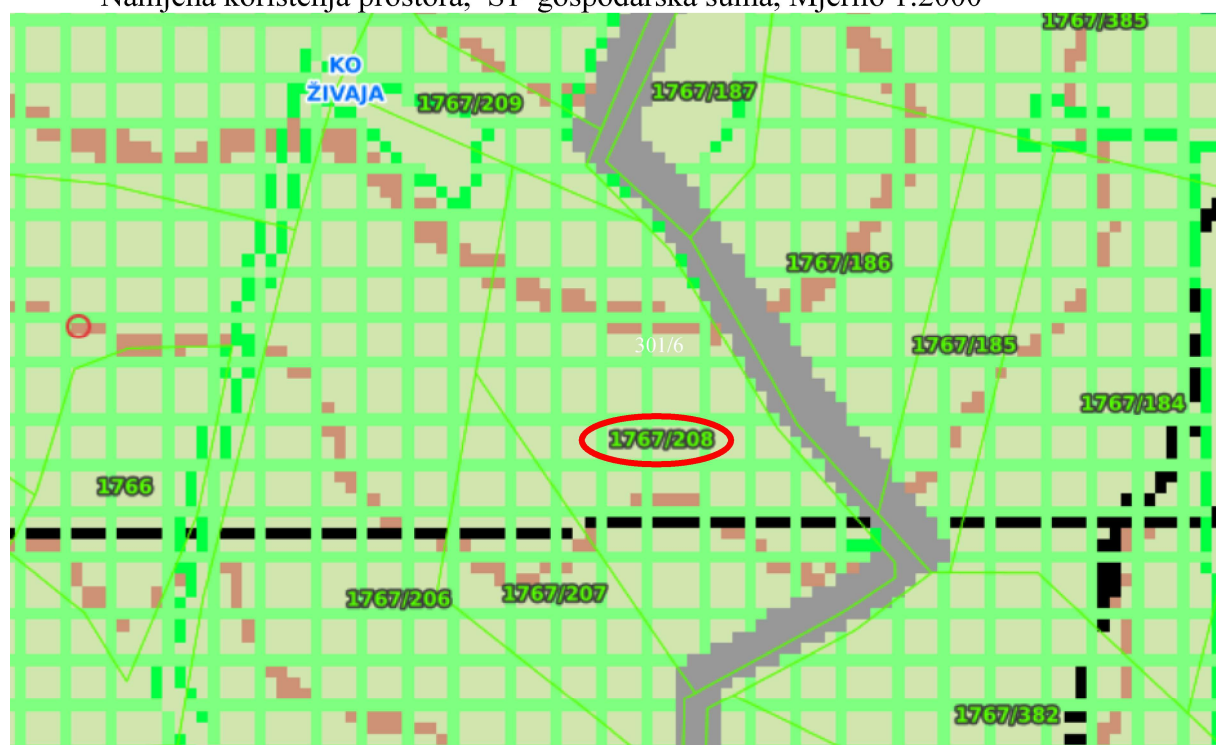
(Izvor: geoportal.dgu.hr)

Digitalna ortofoto karta 2021.-2022., Mjerilo 1:2000



(Izvor: Geoportal ISPU)

Namjena korištenja prostora, Š1–gospodarska šuma, Mjerilo 1:2000



(Izvor: PPUO Hrvatska Dubica)

## 2.2. Zemljišnoknjižno stanje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA

Stanje na dan: 22.08.2024. 12:57

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315125, ŽIVAJA

301/6

Broj ZK uložka: 1411

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3775/2023

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1767/208	ŠUMA USJELINA			10477	
		UKUPNO:			10477	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	STROJNA MEHANIZACIJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 71357445366, REMETINEČKI GAJ 27A, 10000 ZAGREB	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.08.2024.



### 2.3. Katastarsko stanje



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI  
HRVATSKA KOSTAJNICA

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 22.08.2024. 13:02

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽIVAJA (Mbr. 315125)

Posjedovni list: 1141

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	STROJNA MEHANIZACIJA D.O.O. U STEČAJU, REMETINEČKI GAJ 27A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	71357445366

#### 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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1767/208	CRKVINE	10477	14		
			PAŠNJAK	10477			
Ukupna površina katastarskih čestica				10477			

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

### 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 vrijednosti nekretnine u svome vlasništvu, a u skladu mojim ovlaštenjem izdanim od Županijskog suda u Sisku za Stalnog sudskog vještaka za šumarstvo, lovstvo i procjenu šumskog zemljišta, stoga se, daljnje radnje procjene odnose na k.č.br. 1767/208, k.o. Živaja, na kojoj se u Prostornom planu općine Hrvatska Dubica kao namjena korištenja prostora vodi gospodarska šuma (Š1), što je i u naravi.



Izgled čestice u vrijeme očevida 21.08.2024.

#### 3.2. Tehnički opis nekretnine

Predmetna parcela označena kao katastarska čestica broj 1767/208, površine 10477 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 1411, k.o. Živaja, nalazi se unutar PPUO Općine Hrvatska Dubica u šumskom predjelu zvanom Usjeline, 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. Trapezoidnog je oblika, približno pravokutnog (cca 150 m x 70 m) i pruža se niz brdo u smjeru od sjeverozapada prema jugoistoku. U naravi predstavlja prirodno podignutu šumu običnog graba, hrasta kitnjaka, cera, crne johe, topole i breze s ponekim stablom ostalih vrsta tvrde bjelogorice. Šuma je vrlo raznolike dobne i debljinske strukture sa stablima prsnog promjera 10 do 50 cm. Stabla većeg projera predstavljaju uglavnom topolu koja najbrže raste. Šuma je mjestimično rijetka, a sklop je nepotpun. Na snimkama iz 1968. godine vidi se da ova površina nije bila obrasla šumom, a to potvrđuje i upis u posjedovnom listu gdje se još i danas vodi kao pašnjak. Tlo je blago nagnuto (5-15 %), pokriveno listincem, mjestimično je čisto, a na većem dijelu je obraslo gušćim ili rjeđim slojem grmlja i prizemnog raslinja. Stabla sadrže nešto tehničke oblovine, ali većim dijelom sortimentna struktura drvne mase je slabija i svojom kvalitetom odgovara ogrijevnom drvu. U šumi ima nešto suhih izvaljenih i slomljenih stabala, međutim na određenom broju stabala nalaze se crvene točkice kojima se uglavnom obilježavaju stabla za sječu (mada na istima



nisam uočio čitak otisak doznačnog čekića), što upućuje na to da bi moglo doći do sječe dijela stabala (bespravno?!).

Terenskim očevitom snimljeno je postojeće stanje na ovoj čestici te je izvršeno mjerenje dendrometrijskih elemenata i procjena sortimentne strukture drvene mase prema zastupljenim vrstama drva i obliku sastojine. Za utvrđivanje drvene zalihe korištena je metoda izmjere stabala uzorkovanjem na primjernim krugovima, temeljem čega je izračunata bruto drvena masa na cijeloj površini za svaku vrstu drveća, a na terenu su tada izmjereni i drugi dendrometrijski parametri, temeljem kojih su određene pripadajuće tarife i procijenjen kvalitativni udio drvnih sortimenata.

## **4. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

### **4.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine**

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vodi za predmetnu nekretninu, 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 50573 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: 364-01/24-03/270, URBROJ: 2176-08/14-24-2, od 19. kolovoza 2024. 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 Izvatzku iz zbirke kupopordajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju Indeksnih nizova za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikog grada (3.6 Grad Sisak), objavljeno 20. svibnja 2024. godine od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Indeksni nizovi iskorist će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

Tablica 1.–Indeksni nizovi – Sisačko-moslavačka županija

INDEKSNI NIZOVI – SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA									
Vrsta nekretnine	GODINA								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Građevinsko zemljište</i>	100,00	116,83	137,7	140,64	155,89	160,43	163,54	195,51	205,74
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100,00	192,74	267,1	284,97	296,35	324,86	333,83	336,4	343,55
<i>Šumsko zemljište</i>	100,00	149,88	224,82	230,33	233,67	262,79	281,78	320,78	346,85
<i>Stanovi/apartmani</i>	100,00	85,58	91,88	101,29	108,94	116,34	129,72	148,47	154,98

\*pristupljeno: 20. svibnja 2024. godine; [https://smz.hr/images/stories/prostorno/2024/INDEKSNI-NIZOVI\\_2015\\_2023.pdf](https://smz.hr/images/stories/prostorno/2024/INDEKSNI-NIZOVI_2015_2023.pdf)

\*\*Izješće o tržištu nekretnina Sisačko-moslavačke županije za 2023. godinu, 29.03.2024.,  
[https://smz.hr/images/stories/prostorno/2023/izvjesce\\_trziste\\_nekretnina2023.pdf](https://smz.hr/images/stories/prostorno/2023/izvjesce_trziste_nekretnina2023.pdf)

#### 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 DOSTUPNIM 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 50573 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: 364-01/24-03/270, URBROJ: 2176-08/14-24-2, od 19. kolovoza 2024.

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	4	5	6	8	12	13	15	17
1	ŠZ	1365/40,	Živaja	47504	Š1	4.1.	0,21	27.11.2023.
2	ŠZ	2025/370	Živaja	3636	Š1	4.1.	0,33	18.10.2023.
3	ŠZ	1229	Živaja	18843	Š1	4.1.	0,19	16.01.2023.
4	ŠZ	277/3	Slabinja	43491	Š1	4.1.	0,23	05.01.2023.
5	ŠZ	240/51	Baćin	4176	Š1	4.1.	0,22	08.09.2022.
6	ŠZ	18/69	Baćin	14318	Š1	4.1.	0,19	17.06.2021.
7	ŠZ	953	Živaja	16991	Š1	4.1.	0,29	26.04.2021.

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 procjemenom elaboratu.“

#### 4.2.1.2. Međuvremensko izjednačenje cijena

Tablica 3. –Podaci za međuvremensko izjednačenje cijena

REDNI BROJ	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m <sup>2</sup> )	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Indeks cijena na datum kupopr.	Indeks cijena 2023.	IZJEDNAČE NA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )
		K.Č.	K.O.								
1	ŠZ	1365/40,	Živaja	47504	Š1	4.1.	0,21	27.11.2023	346,85	346,85	0,21
2	ŠZ	2025/370	Živaja	3636	Š1	4.1.	0,33	18.10.2023	346,85	346,85	0,33
3	ŠZ	1229	Živaja	18843	Š1	4.1.	0,19	16.01.2023	346,85	346,85	0,19
4	ŠZ	277/3	Slabinja	43491	Š1	4.1.	0,23	05.01.2023	346,85	346,85	0,23
5	ŠZ	240/51	Baćin	4176	Š1	4.1.	0,22	08.09.2022	320,78	346,85	0,24
6	ŠZ	18/69	Baćin	14318	Š1	4.1.	0,19	17.06.2021	281,78	346,85	0,23
7	ŠZ	953	Živaja	16991	Š1	4.1.	0,29	26.04.2021	281,78	346,85	0,36

0,26

### **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 procjeka

REDNI BROJ	VRSTA NEKRETNOSTI	KATASTAR		POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m <sup>2</sup> )	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Indeks cijena na datum kupopr.	Indeks cijena 2023.	IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	ODST. OD PROSJ. CIJENE (%)
		K.Č.	K.O.									
1	ŠZ	1365/40	Živaja	47504	Š1	4.1.	0,21	27.11.2023.	346,85	346,85	0,21	-17,82
2	ŠZ	2025/370	Živaja	3636	Š1	4.1.	0,33	18.10.2023.	346,85	346,85	0,33	29,14
3	ŠZ	1229	Živaja	18843	Š1	4.1.	0,19	16.01.2023.	346,85	346,85	0,19	-25,65
4	ŠZ	277/3	Slabinja	43491	Š1	4.1.	0,23	05.01.2023.	346,85	346,85	0,23	-9,99
5	ŠZ	240/51	Baćin	4176	Š1	4.1.	0,22	08.09.2022.	320,78	346,85	0,24	-6,91
6	ŠZ	18/69	Baćin	14318	Š1	4.1.	0,19	17.06.2021.	281,78	346,85	0,23	-8,47
7	ŠZ	953	Živaja	16991	Š1	4.1.	0,29	26.04.2021.	281,78	346,85	0,36	39,70

0,26

Prosječna cijena nekretnine po m<sup>2</sup> nakon međuvremenskog izjednačenja iznosi 0,26 €/m<sup>2</sup>.

Nakon međuvremenskog izjednačenja primjetno je značajno odstupanje kupoprodajne cijene nekretnine pod rednim brojem 7, koje odstupa za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina prikazanih u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena.

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

Zbog značajnog odstupanja kupoprodajne cijene nekretnine pod rednim brojem 7 (prikazano u Tablici 4.), od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina za više od 30%, ista se isključuje iz daljnjeg izračuna.

U daljnji postupak obračuna, odnosno utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, ulaze kupoprodajne cijene za šest nekretnina navedenih u Tablici 4. pod rednim brojem 1, 2, 3, 4, 5 i 6.

#### 4.6. Odabrane poredbene nekretnine

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljnji postupak uzimaju se slijedeće poredbene nekretnine.

Tablica 5. –Poredbene nekretnine za zemljište

REDNI BROJ	VRSTA NEKRETNOSTI	KATASTAR		POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m <sup>2</sup> )	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (€/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Indeks cijena na datum kupopr.	Indeks cijena 2023.	IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )
		K.Č.	K.O.								
1	ŠZ	1365/40	Živaja	47504	Š1	4.1.	0,21	27.11.2023.	346,85	346,85	0,21
2	ŠZ	2025/370	Živaja	3636	Š1	4.1.	0,33	18.10.2023.	346,85	346,85	0,33
3	ŠZ	1229	Živaja	18843	Š1	4.1.	0,19	16.01.2023.	346,85	346,85	0,19
4	ŠZ	277/3	Slabinja	43491	Š1	4.1.	0,23	05.01.2023.	346,85	346,85	0,23
5	ŠZ	240/51	Baćin	4176	Š1	4.1.	0,22	08.09.2022.	320,78	346,85	0,24
6	ŠZ	18/69	Baćin	14318	Š1	4.1.	0,19	17.06.2021.	281,78	346,85	0,23

0,24

Prosječna cijena po m<sup>2</sup> iz cijena po m<sup>2</sup> poredbenih nekretnina prema Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena s korigiranom cijenom iznosi: 0,24 €/m<sup>2</sup>

$$(0,21+0,33+0,19+0,23+0,24+0,23)/6 = 0,24 \text{ €/m}^2$$

“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 katastarskoj čestici broj k.č.br. 1767/208, šuma Usjelina, površine 10477 m<sup>2</sup>, upisane u z.k.ul. 1411, k.o. Živaja, po svojim obilježjima smještaja i zastupljene kulture u bitnom ne odstupa u odnosu na poredbene nekretnine iz Tablice 5.

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

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

### 5.1. Vrijednost zemljišta

Tablica 6. – Prikaz vrijednosti zemljišta

Šumsko zemljište	Površina	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Vrijednost zemljišta (€)
k.o. Živaja, k.č.br. 1767/208, šuma Usjelina	10477 m <sup>2</sup>	0,24	2514,48
Zaokružena vrijednost			2515

Vrijednost šumskog zemljišta iznosi 2515 €.

### 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 i 99/21). Nakon obrade dendrometrijskih podataka koji su dobiveni izmjerom na terenu, te pomoću primjene odgovarajućih jednoulaznih tablica (tarifa) utvrdio sam drvene mase na k.č.br. 1767/208, koja ukupno iznosi bruto 252,48 m<sup>3</sup>, od čega hrasta kitnjaka 40,40 m<sup>3</sup>, cera 47,97 m<sup>3</sup>, graba 63,12 m<sup>3</sup>, breze 32,82 m<sup>3</sup>, topole 37,87 m<sup>3</sup> i crne johe 30,30 m<sup>3</sup>.

Drvena masa razvrstana je prema procijenjenoj 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/2024/04/10\\_Cjenik-glavnih-sumskih-proizvoda\\_21.2.2024.pdf](https://www.hrsume.hr/wp-content/uploads/2024/04/10_Cjenik-glavnih-sumskih-proizvoda_21.2.2024.pdf)

Ovako obračunata vrijednost drvene mase iznosi 6912,68 €, odnosno zaokružena vrijednost je 6915 €.

Tablica 7.– Prikaz količine i vrijednosti drvene mase

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	40,40	4,04	36,36	14,54	118,24	21,82	24,02	1719,65	524,01	2243,66
Cer	47,97	4,80	43,18	17,27	44,06	25,91	24,02	760,95	622,26	1383,21
Grab	63,12	6,31	56,81			56,81	26,28		1492,91	1492,91
Breza	32,82	3,28	29,54			29,54	16,59		490,04	490,04
Topola	37,87	3,79	34,08	13,63	26,28	20,45	16,59	358,28	339,26	697,54
C. Joha	30,30	3,03	27,27	6,82	39,02	20,45	16,59	266,01	339,30	605,32
UKUPNO	252,48	25,25	227,23	52,27	227,60	174,97	124,09	3104,90	3807,79	6912,68

Tablica 8.–Prikaz ukupne vrijednosti drvene mase

Katastarska čestica	Ukupno bruto drvena masa (m³)	Ukupno neto drvena masa (m³)	Vrijednost na panju (€)
k.o. Živaja, k.č.br. 1767/208, šuma Usjelina	252,48	227,23	6912,68
Zaokružena vrijednost			6915

## 6. ZAKLJUČAK

Na temelju izmjere nekretnine i dostupnih podataka, vrijednost nekretnine procijenjena je po pravilima struke u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/2015).

Ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine na k.č.br. 1767/208, šuma Usjelina, površine 10477 m², upisane u z.k.ul. 1411, k.o. Živaja, utvrđuje se:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (površine 10477 m²)	Cijena (€)
	2515
TRŽIŠNA VRIJEDNOST DRVNE MASE (na panju)	Cijena (€)
	6915

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zemljišta i drvene mase na panju na k.č.br. 1767/2082, šuma Usjelina, površine 10477 m², upisane u z.k.ul. 1411, k.o. Živaja), UTVRĐUJE SE U IZNOSU: devettisućacetristotrideseet eura	Cijena (€)
	<b>9430</b>

SVE VRIJEDNOSTI IZRAŽENE SU BEZ PDV-a.

Sisak, 21. kolovoza 2024.

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

## **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, 21. kolovoza 2024.

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



## **8. PRILOZI**

- Prilog 1. – Rješenje o imenovanju sudskog vještaka
- Prilog 2. – Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, ID izvatka 50573
- Prilog 3. – Fotografije k.č.br. 1767/208, k.o. Živaja



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Sisku  
Ured predsjednice

Broj: 4-Su-415/21.-4  
U Sisku, 23. lipnja 2021.

Predsjednica Županijskog suda u Sisku, odlučujući povodom zahtjeva mr. Tihomira Pejnovića za imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, na temelju članka 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12 a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15 i 29/16, 61/19; dalje - Pravilnik), donosi

### RJEŠENJE o imenovanju

1. Mr. Tihomir Pejnović, dipl. ing. šumarstva, OIB: 55010444422, s prebivalištem u Sisku, Jurja Križanića 3, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje šumarstva, lovstva i procjenu šumskog zemljišta, na vrijeme od 4 (četiri) godine, zaključno do 23. lipnja 2025.

2. Imenovani stalni sudski vještak u obvezi je ovom sudu svake godine za vrijeme trajanja mandata dostaviti policu osiguranja od odgovornosti, a na temelju članka 9. Pravilnika.

### Obrazloženje

Mr. Tomislav Pejnović, dipl. ing. šumarstva, je dana 21. lipnja 2021. podnio zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje šumarstva, lovstva i procjenu šumskog zemljišta. Uz zahtjev je priložio dokumentaciju propisanu u članku 2. i 5. Pravilnika.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava sve uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom, na temelju članka 12 a. Pravilnika odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi ovom sudu u tri primjerka.

DNA:

- ① mr. Tomislav Pejnović, J. Križanića 3, Sisak
- 2. Ministarstvo pravosuđa RH
- 3. U spis





**IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA**

Zatražio/la: TIHOMIR PEJNOVIĆ (55010444422)

ID Izvataka: 50573

1	R.B.R. NEKRETNOSTI		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, HRVATSKA DUBICA	, HRVATSKA DUBICA	ŠUMA GORNJE BRDO U KOČANSKOJ KOSI, HRVATSKA DUBICA	ŠUMA U UTOULCI, HRVATSKA DUBICA	ŠUMA U CERVOJI KOSI, HRVATSKA DUBICA	ŠKARA U PLETERNICI, HRVATSKA DUBICA
4	VRSTA NEKRETNOSTI		Sz	Sz	Sz	Sz	Sz	Sz
5	K.Č.	ZEMUŠNA KUPULA	1365/40,1365/40,1369/5	2025/370	1229,1230,1231,1232/2	277/3,277/4,277/5	240/51	18/69
6	K.O.		ŽIVAJA,ŽIVAJA,ŽIVAJA	ŽIVAJA	ŽIVAJA,ŽIVAJA,ŽIVAJA,ŽIVAJA	SLABINJA,SLABINJA,SLABINJA	BAČIN	BAČIN
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		47504	2636	18843	43491	4176	14318
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		47504	2636	18843	43491	4176	14318
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KABINAR	1365/40	2025/370	1229	277/3	240/51	18/69
11	K.O.		ŽIVAJA	ŽIVAJA	ŽIVAJA	SLABINJA	BAČIN	BAČIN
12	NAMJENA		S1	S1	S1	S1	S1	S1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOMPONENTE BAOBISTVOŠĆI	K1 max						
		K2 max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		0,21	0,33	0,19	0,23	0,22	0,19
16	PODILJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		27.11.2023	18.10.2023	16.01.2023	05.06.2023	08.09.2023	17.06.2023
18	CIJENOVNI BLOK		ŽIVAJA - ŠUMA	ŽIVAJA - ŠUMA	ŽIVAJA - ŠUMA	SLABINJA, BAČIN - ŠUMA	SLABINJA, BAČIN - ŠUMA	SLABINJA, BAČIN - ŠUMA
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNOSTI		7
2	VRSTA UGOVORA		EP
3	ADRESA		ŠUMA, HRVATSKA DUBICA
4	VRSTA NEKRETNOSTI		SI
5	K.Č.	IZPOSREDOVA VAGICA	051/1,951/2,951, 952,954
6	K.O.		ŽIVAJA, ŽIVAJA, ŽIV AJA, ŽIVAJA, ŽIVAJ A
7	POVRŠINA IZ ZMLU (m²)		16931
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		16931
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOD JE U PROMETU		1/1
10	K.Č.	NA TRISTAR	953
11	K.O.		ŽIVAJA
12	NAMENA		SI
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA
14	KONFERENT POSREDOVA OSTI	NI mas	
		NI mas	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		0,29
16	PODLEŽE NAPLATI POV		NE
	UKLJUČEN POV		NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		26.04.2021
18	CERKOVNI BLOK		ŽIVAJA - ŠUMA
19	STATUS PODATKA		PROVEDENA EVALUACIJA



**Napomene:**

Red. broj naknadne	K.č.	MAPOMERA
1	k.č. 1365/40 k.o. ŽIVAJA	PREDMET KUPOPRODAJE JE VIŠE ČESTICA U KO ŽIVAJA - 1365/40, 1365/43, 1389/5
2	k.č. 3025/370 k.o. ŽIVAJA	PREDMET KUPOPRODAJE JE ČESTICA U KO ŽIVAJA 3025/370
3	k.č. 1329 k.o. ŽIVAJA	PREDMET KUPOPRODAJE JE VIŠE ČESTICA U KO ŽIVAJA - 1329, 1330, 1331, 1332/2
4	k.č. 277/3 k.o. SLABINJA	PREDMET KUPOPRODAJE JE VIŠE ČESTICA U KO SLABINJA - 277/3, 277/4, 277/5
5	k.č. 240/51 k.o. BAČIN	KO BAČIN - 240/51
7	k.č. 953 k.o. ŽIVAJA	PREDMET KUPOPRODAJE JE VIŠE ČESTICA U KO ŽIVAJA - k.č. 951/1 PLOŠTINE 3.571 M2 - k.č. 951/2 PLOŠTINE 3.417 M2 - k.č. 953 PLOŠTINE 3.833 M2 - k.č. 960 PLOŠTINE 3.090 M2 - k.č. 964 PLOŠTINE 3.090 M2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi HRVATSKA DUBICA odnosno na k.č. 1767/208 k.o. ŽIVAJA, HRVATSKA KOSTAJNICA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u ILP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/24-03/270

URBROJ: 2176-08/14-24-2

SISAK, 19.8.2024.

IZRADIO/IZRADILA:  
IVICA ŠOŠTARIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

**IVICA ŠOŠTARIĆ**  
**HR-2153467966**

Elektronički potpisan: 19.08.2024T12:30:29 (UTC+02:00-19T11:30:29Z)

Provjera: <https://naposlje.rdb.hr/provjera>

Broj zapisa: F16a2f1c-3409-437a-850c-0d221aefeca0

Sveučilište-matrosica Superga

Ispisani odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu

Odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najem, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja

**VRSTA NEKRETNOSTI:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplošno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OE – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ručevine

-Prilog 5. -Fotografije k.č.br. 1767/208, k.o. Živaja

