

DR. SC. KRUNOSLAV INDIR, DIPL.ING.ŠUM.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA ŠUMARSTVO I PROCJENU ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA
VINIČKI ODVOJAK II 27, 48000 KOPRIVNICA
OIB: 06303353371
TRANSAKCIJSKI RAČUN: HR5323600001102699684
TEL. 098-451-001, 048-625-372



EVIDENCIJSKI BROJ: 1/24

PROCJEMBENI ELABORAT -k.č.br. 1647/3, k.o. Visoko



Predmet procjene	Nekretnina – šuma i šumsko zemljište u k.o. Visoko
Svrha procjene	Za potrebe prodaje nekretnine u stečajnom postupku
Naručitelj	DRVO VALPOVEC d.o.o. u stečaju

KOPRIVNICA, 28. SIJEČNJA 2024.

SADRŽAJ

1. IMENOVANJE	2
2. ZADATAK I PRIMIJENJENI PROPISI	3
3. PROSTORNA I PROSTORNO-PLANSKA IDENTIFIKACIJA	4
4. OPIS STANJA ZATEČENOG NA OČEVIDU I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	7
5. ODABIR METODE	7
6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	12
7. ZAKLJUČAK	13
PRILOG – FOTOGRAFIJE S OČEVIDA	14

1. IMENOVANJE



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-292/2020-5
Varaždin, 29. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

dr.sc. Krunoslav Indir, diplomirani inženjer šumarstva iz Koprivnice, Vinički odvojak II 27, OIB: 06303353371 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-501/2016-4 od 3. siječnja 2017. za šumarstvo i procjenu šumskog zemljišta, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za šumarstvo i procjenu šumskog zemljišta, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 4. siječnja 2021.

Obrazloženje

dr.sc. Krunoslav Indir, diplomirani inženjer šumarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za šumarstvo i procjenu šumskog zemljišta, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku posljednjeg rješenja o imenovanju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju, preslika osobne iskaznice te potvrda o zaposlenju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

2. ZADATAK I PRIMIJENJENI PROPISI

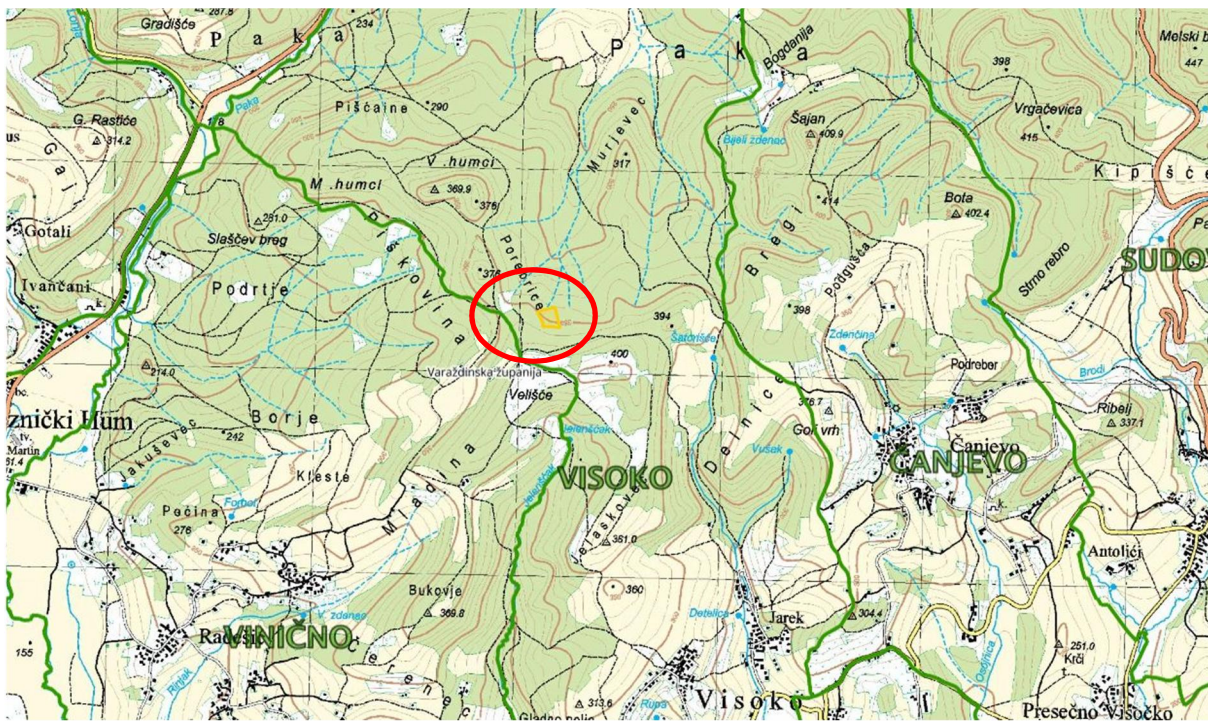
- Naručilac:** DRVO VALPOVEC d.o.o. u stečaju
Ulica Frana Supila 50B
42000 Varaždin
- Zadatak i svrha:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul.br. 581, k.o. Visoko u vlasništvu DRVO VALPOVEC d.o.o. u stečaju, OIB: 60373090991, Ulica Frana Supila 50B, 42000 Varaždin (1/1) - za potrebe prodaje u stečajnom postupku
- Datum očevida:** 28. prosinca 2023.g.
- Dan kakvoće:** 28. prosinca 2023.g.
- Dan vrednovanja:** 28. prosinca 2023.g.

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. 1/2023
- Šumsko-odštetni cjenik (NN 37/15)

3. PROSTORNA I PROSTORNO-PLANSKA IDENTIFIKACIJA

Predmetna nekretnina upisana u zk.ul.br. 581, k.o. Visoko nalazi se u središnjem dijelu katastarske općine Visoko, u šumskom kompleksu pretežno privatnih šuma, cca 2 km sjeverozapadno od središta mjesta Visoko (Slika 1).

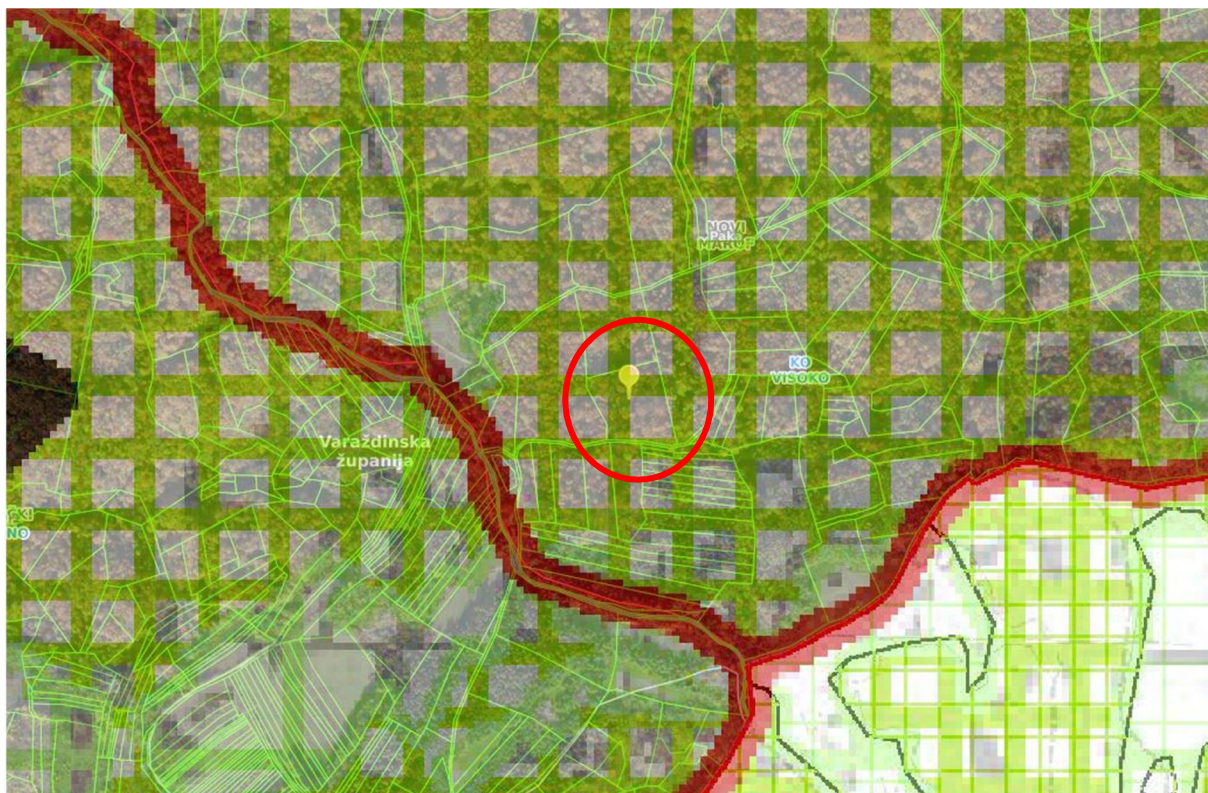


Slika 1. Položaj k.č.br. 1647/3, k.o. Visoko (Izvor: katastar.hr, TK25)



Slika 2. Položaj k.č.br. 1647/3, k.o. Visoko (Izvor: katastar.hr, ortofoto 2019/20.)

Prema prostorno-planskoj dokumentaciji područje predmetne katastarske čestice nalazi se izvan građevinskog područja.



Slika 3. Položaj k.č.br. 1647/3, k.o. Visoko, izvan građevinskog područja (Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>)

KATASTARSKA I ZEMLJIŠNOKNJIŽNA IDENTIFIKACIJA

Općinski sud:	Varaždin
ZK odjel:	Novi Marof
Katastarska općina:	Visoko
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:	581
ZK čestica:	1647/3
Vlasništvo:	DRVO VALPOVEC D.O.O. U STEČAJU, OIB: 60373090991, Ulica Frana Supila 50B, 42000 Varaždin (1/1)
Posjedovni list:	1579
Čestica u kat.operatu:	1647/3
Posjednik:	DRVO VALPOVEC D.O.O. U STEČAJU, OIB: 60373090991, Ulica Frana Supila 50B, 42000 Varaždin (1/1)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI MAROF
Stanje na dan: 06.09.2023. 10:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318701, VISOKO

Broj ZK uložka: 581

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12728/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1647/3	ŠUMA MURAVEC U MURAVCU	1	480		
		UKUPNO:	1	480		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
	DRVO VALPOVEC D.O.O. U STEČAJU, OIB: 60373090991, ULICA FRANA SUPILA 50B, 42000 VARAŽDIN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.09.2023.

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

Očevidom izvršenim 28. prosinca 2023.g. utvrdio sam stanje predmetne katastarske čestice upisane u zk.ul.br. 581. U naravi se nekretnina sastoji od šumskog zemljišta na kojem je prije cca 5 godina izvršena sjeća gotovo svih stabala. Površina nije obnovljena sadnjom šumskih sadnica, a od prirode je pomlađena samo djelomično bukvom i običnim grabom. Na tlu prevladava korovska vegetacija, kupina i ostalo grmlje. Zatečeno je i nešto stabala običnoga graba i ostale tvrde bjelogorice, prekinutog sklopa, prsnog promjera 10-25 cm. Zatečenu drvenu masu odredio sam procjenom u količini 15 m³.

Slijedi obračun količine i vrijednosti drvene zalihe na panju za predmetnu katastarsku česticu.

Vrijednost drvene zalihe određena je prema Cjeniku glavnih šumskih proizvoda Hrvatskih šuma, d.o.o. iz siječnja 2023., cijena na panju bez PDV-a, a sortimentna struktura je procijenjena tijekom očevida.

Tabela 1. Obračun vrijednosti drvene zalihe na k.č.br. 1647/3, k.o. Visoko

K.č.br. 1647/3, k.o. Visoko					Površina =	7481 m ²	
Vrijednost drvene mase na dan 23.11.2023.							
Vrsta drveća	Volumen krupnog drva	Otpad	Tehničko drvo	Vrijednost tehničkog drva	Ogrjev	Vrijednost ogrjevnog drva	Ukupna vrijednost drvene mase
	m ³			€	m ³	€	€
Obični grab	14,250	0,000	0,000	0,00	14,250	342,29	342,29
Ostala tvrda bjelogorica	0,750	0,000	0,000	0,00	0,750	18,02	18,02
Ukupno	15,000	0,000	0,000	0,00	15,000	360,30	360,30

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.

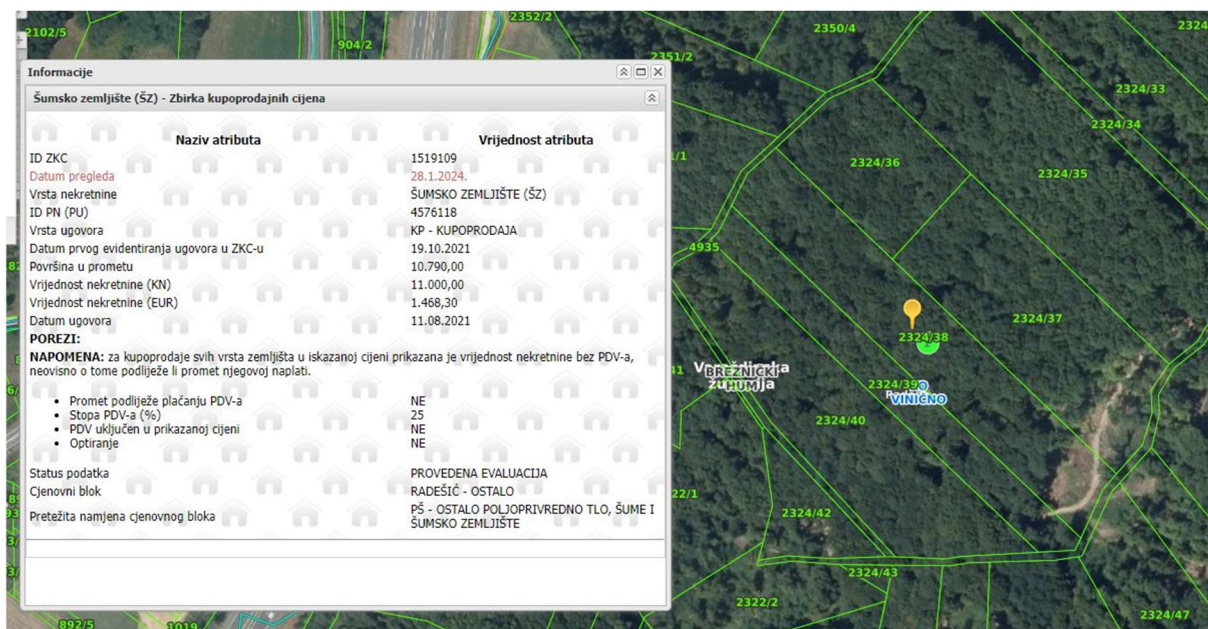
S obzirom da se „golim“ šumskim zemljištem bez drvene mase rijetko trguje, u evidencijama u sustavu eNekretnine ne postoje nedvosmisleni podaci o upravo takvom predmetu trgovine, jer je pod stavkom „šumsko zemljište“ često uključena i vrijednost sastojine koja na tom šumskom zemljištu raste, a koja može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

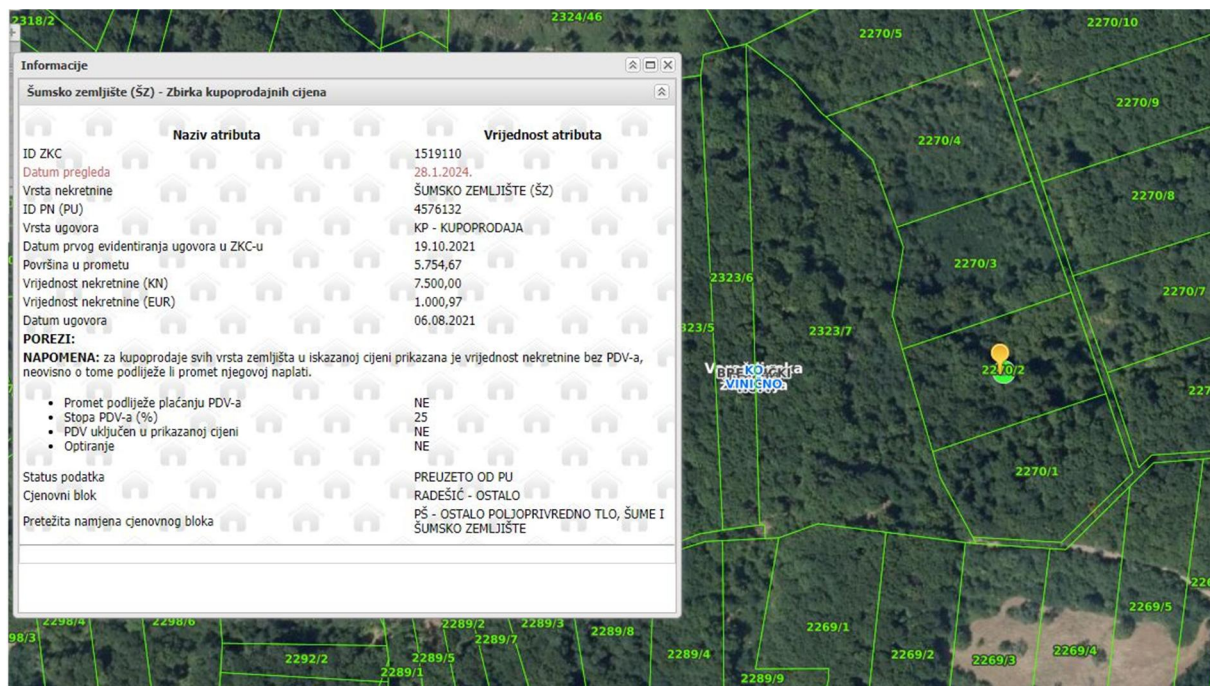
Za predmetnu katastarsku općinu u sustavu eNekretnine ne postoji dovoljno transakcija „šumskim zemljištem“.

Iz kupoprodajnih cijena šumskog zemljišta za područje susjedne katastarske općine Vinično vidljivo je da u protekle 4 godine postoji dovoljno transakcija. Iz razmatranja su izuzete transakcije koje predstavljaju nerealno visoku (cijena uključuje i šumu uz šumsko zemljište) te nerealno nisku cijenu (nepouzdanje 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.

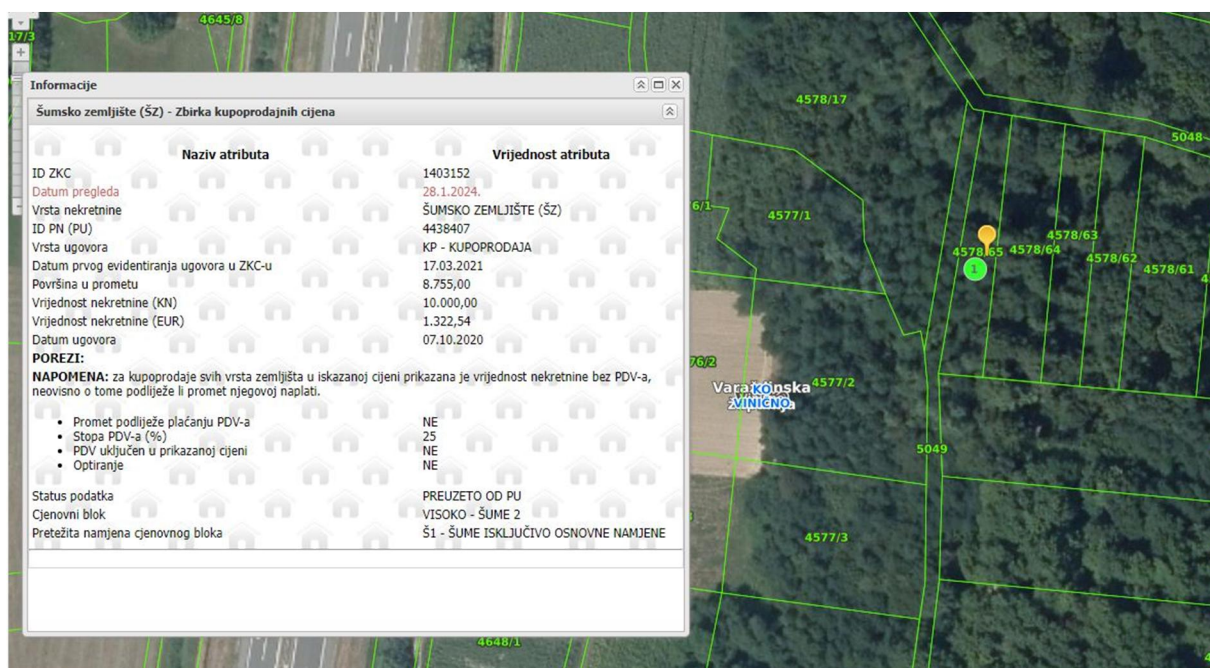
Tri usporedive transakcije u blizini predmetne nekretnine poslužit će za određivanje vrijednosti šumskog zemljišta (Slike 4-6):



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



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



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

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema podacima iz eNekretnina ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja povećanje od 0,5 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 34.322, što čini 33,3 posto ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 23.564, odnosno 22,9 posto od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 16.215 (15,7 posto ukupno

ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 13.825, što je činilo 13,4 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2019. godine. Usporedbe radi, u prethodne dvije godine, 2018. i 2019. godini na tržištu nekretnina ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodajnih transakcija za 1,4 posto i 6,5 posto.

U usporedbi s 2019., pad broja kupoprodaja 2020. godine zabilježen je kod gotovo svih vrsta nekretnina, izuzev kategorija ostalo (rast od 39,5 posto) te različitih nekretnina (rast od 4,5 posto). Pritom je najveće relativno smanjenje broja kupoprodaja zabilježeno kod kuća za povremeni boravak, za 89,6 posto, iza kojih slijede poslovni prostori i poslovne zgrade, s padom broja kupoprodaja od 20,3 posto. Nadalje, značajni međugodišnji pad prodaje zabilježen je i kod vanjskih parkirnih mjesta, od 14,9 posto, zatim kod garaža, u visini od 14,7 posto. Međugodišnji pad prodaje u 2020. godini bilježe i stanovi/apartmani i šumska zemljišta, i to obje kategorije u visini od 11 posto, iza kojih slijede poljoprivredna zemljišta, s padom prodaje od 10,4 posto.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja povećanje od 0,5 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2020. godini iznosila je 388.226 kune, dok je godinu dana ranije iznosila 356.663 kune (slika 2.2.). Gledano u odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (BDP) kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 11 posto BDP-a 2020. godine. Za usporedbu, taj je udio 2019. godine iznosio 10 posto. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2020. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,1 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,5 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19,4 posto. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2019. godinu najveće povećanje vrijednosti 2020. godine bilježi kategorija ostalo, čak 91 posto, iza koje slijede šumska zemljišta s povećanjem vrijednosti za 68,6 posto te garaže za 26,7 posto. Povećanje vrijednosti u odnosu na 2019. bilježe i poslovni prostori i druge strane, najveće smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina zabilježeno je kod kuća za povremeni boravak, u visini od 84,8 posto te kod vanjskih parkirnih mjesta, u visini od 44 posto. U odnosu na godinu ranije ukupna vrijednost prodanih stanova/ apartmana u 2020. godini smanjila se za 1,2 %, a poljoprivrednih zemljišta za čak 20,8 %.

U 2020. godini ostvareno je 1.999 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 117,73 milijuna kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 11 % manje kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta bilježi rast od 67,8 %. To ukazuje da se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija povećala, te je u 2020. godini prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije šumskim zemljištem iznosila 58.894 kune. U dvogodišnjem razdoblju ostvareno je ukupno 4.245 kupoprodaja šumskim zemljištem ukupne vrijednosti 187,9 milijuna kuna.

Medijalna cijena šumskih zemljišta po m² u 2020. godini iznosila je 2,5 kune, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja porast od 25 %. Cijena u 5. percentilu u 2020. godini iznosila je 0,5 kuna po m², što znači da se 5 % šumskog zemljišta prodalo po toj ili nižoj cijeni. S druge strane, 5 posto najskupljeg šumskog zemljišta prodavalo se po cijeni od 111,9 kuna po m² i većoj.

Za razliku od medijalne cijene koja je zabilježila godišnji porast, medijalna veličina šumskog zemljišta prodanog u 2020. godini bila je manja nego u prethodnoj godini. U 2020. godini medijalna veličina šumskog zemljišta iznosila je 2.838 m², te je bila za 23,3 % manja nego u prethodnoj godini. To znači da je polovica prodanog šumskog zemljišta imala površinu od 2.838 m² i manju, dok je preostala polovica bila površine 2.838 m² i veće. Pet posto najmanjeg šumskog zemljišta prodanog tijekom 2020. godine bilo je veličine do 231 m². S druge strane distribucije, pet posto najvećeg šumskog zemljišta bilo je veličine od 18.242 m² i veće.

Promatrano po županijama, u 2020. godini je najveći broj kupoprodaja šumskog zemljišta zabilježeno u Istarskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji. Tako je u Istarskoj županiji ostvareno 357, a u Sisačko-moslavačkoj županiji 263 kupoprodajne transakcije šumskog zemljišta u 2020. godini. U te je dvije županije ostvarena skoro trećina svih kupoprodaja šumskog zemljišta u Republici Hrvatskoj. Osim Istarske i Sisačko-moslavačke županije, više od 100 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta ostvarile su Bjelovarsko-bilogorska, Zagrebačka, Varaždinska, Karlovačka i Međimurska županija. U navedenih sedam županija koje su ostvarile više od 100 kupoprodajnih transakcija šumskog zemljišta ostvareno je ukupno 1.416 kupoprodajnih transakcija, odnosno 70,8 % ukupnog broja kupoprodajnih transakcija šumskim zemljištem koje su obavljene tijekom 2020. godine na području Republike Hrvatske.

(Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.g., MPUGDI, EIZ, 2021).

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. Visoko i susjednih katastarskih općina, te položaj predmetnih nekretnina u odnosu na poredbene nekretnine.

Tabela 2. Indeksi cijena nekretnina 2019.-2023. (Izvor: Državni zavod za statistiku)

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	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

Tabela 3. Podaci o poredbenim nekretninama i međuvremensko izjednačenje cijena

Katastarska općina	Vinično	Vinično	Vinično
Katastarska čestica	2324/38	2270/2	4578/65
Iznos kupoprodaje (kn)	11000,00	7500,00	10000,00
Iznos kupoprodaje (€)	1468,3	1000,97	1322,54
Površina (m ²)	10790,00	5754,67	8755
Cijena (€/m ²)	0,1361	0,1739	0,1511
Datum kupoprodaje	11.8.2021.	6.8.2021.	7.10.2020.
Namjena	Gospodarske šume	Gospodarske šume	Gospodarske šume
DSZ INDEKS KUPOPRODAJA - ostalo	122,62	122,62	119,45
DSZ INDEKS zadnja objava za 3/23-ostalo	162,69	162,69	162,69
Koeficijent	1,3268	1,3268	1,3620
Je dinična cijena izjednačenja (€/m ²)	0,1805	0,2308	0,2057
Prosječna je dinična cijena izjednačenja (€/m ²)	0,2057		
Dopušteno odstupanje +/-30%	-12,2	12,2	0,0

Na temelju međuvremenskog izjednačenja cijena poredbenih nekretnina vrijednost šumskog zemljišta određujem u iznosu **0,2057 €/m²**.

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 nekretnine.

$$\text{Površina čestice} = 7481 \text{ m}^2$$

$$\text{Vrijednost drvene zalihe} = 392,51 \text{ €}$$

$$\text{Vrijednost šumskog zemljišta} = 0,2057 \text{ €/m}^2 \times 7481 \text{ m}^2 = 1\,538,84 \text{ €}$$

$$\text{UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE} = 392,51 \text{ €} + 1\,538,84 \text{ €}$$

$$= 1\,931,35 \text{ €}$$

$$\text{odnosno } 0,2582 \text{ €/m}^2$$

7. ZAKLJUČAK

TRŽIŠNA VRIJEDNOST K.Č.BR. 1647/3, K.O. VISOKO IZNOSI:

1 931,35 EUR odnosno zaokruženo 1 930 EUR (tisućudevetstotrideseteura)

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, 28. 1. 2024.

Stalni sudski vještak za šumarstvo
i procjenu šumskog zemljišta

Dr.sc. Krunoslav Indir, dipl.ing.šum.

PRILOG – FOTOGRAFIJE S OČEVIDA



Sastojina na k.č.br. 1647/3



Sastojina na k.č.br. 1647/3



Sastojina na k.č.br. 1647/3



Sastojina na k.č.br. 1647/3

