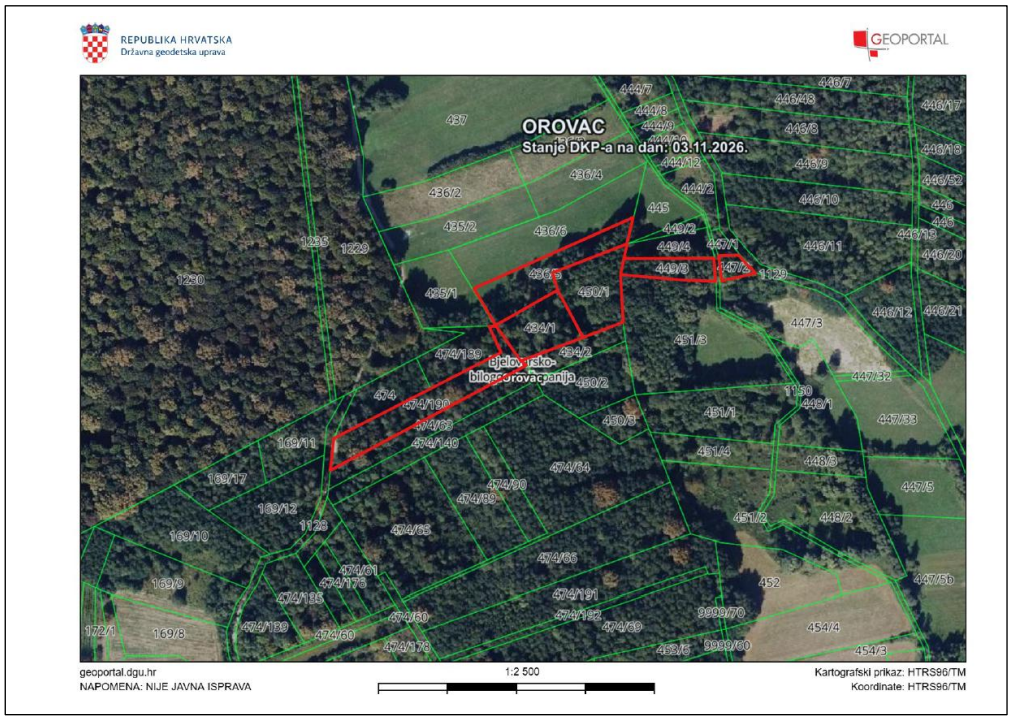
NARUČITELJ:
PROTO BIOMASE d.o.o. u stečaju
Stečajna upraviteljica
Ivana Cicvarić, odvjetnica
Vlaška 79
10000 Zagreb,

ELABORAT PROCJENE
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

šume i šumska zemljišta na k.č.br. :
436/5, 449/3, 474/190, 434/1, 447/2, 450/1 u k.o. Orovac



SVRHA PROCJENE:
Osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina radi utvrđivanja vrijednosti stečajne imovine.

Sisak; 10. studenog 2026. godine

ANTO RAJIĆ
Digitalno potpisao: ANTO RAJIĆ
Datum: 2026.11.10 13:18:13 +01'00'

Stalni sudski vještak za šumarstvo,lovstvo, ekologiju, urbano šumarstvo, zaštitu prirode i procjenu šumskog zemljišta
Anto Rajić, dipl.ing šumarstva

Sadržaj

UVOD: 3

Predmet procjene: 3

Nekretnine: 3

Zadatak šumarskog vještaka: 3

Svrha procjene: 3

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA I METODOLOGIJA PRIKUPLJANJA PODATAKA: 4

Zemljišno knjižno stanje: 5

Katastarsko stanje: 7

OPIS LOKACIJE 9

Prostorni položaj nekretnina: 9

Prostorno planska obilježja: 9

OPIS STANJA NA DAN OČEVIDA 11

Tehnički opis nekretnina 11

POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA VRIJEDNOST ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA: 16

Odabir metode procjene vrijednosti šumskog zemljišta: 16

Poredbena metoda 16

Odabir poredbenih nekretnina: 16

Međuvremensko izjednačenje cijena: 19

Interkvalitativno izjednačenje cijena: 19

Neuobičajene ili osobne okolnosti: 20

Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena: 21

Odabrane poredbene nekretnine: 21

IZRAČUNI VRIJEDNOSTI ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA: 22

Vrijednost zemljišta 22

UTVRĐIVANJE KOLIČINE I VRIJEDNOSTI DRVNE MASE: 22

Metodologija utvrđivanja količine i sortimentne strukture drvne mase: 22

Vrijednost drvnih sortimenata: 23

ZAKLJUČAK 25

-IZJAVA O NEPRISTRANOSTI: 26

Izjava procjenitelja 26

PRILOZI 27-32

UVOD:

Temeljem zahtjeva gospođe Ivane Cicvarić, odvjetnice, stečajne upraviteljice društva PROTO BIOMASE d.o.o. u stečaju, radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina, radi utvrđivanja vrijednosti stečajne imovine, 28. listopada 2026. godine, obavio sam terensku izmjeru i prikupljanje podataka na nekretninama: **k.č.br. : 436/5, 449/3, 474/190, 434/1, 447/2, 450/1 u k.o. Orovac,** u vlasništvu: 1/1 PROTO BIOMASE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94083436472, GORNJI TOMAŠ 44, GORNJI TOMAŠ 43000 BJELOVAR

Predmet procjene:

Predmet procjene prema zahtjevu naručitelja odnosi se na utvrđivanje vrijednosti šuma i šumskog zemljišta za nekretnine:

Nekretnine:

k.č.br.	zk.ul.	z.k.č.	p.l.	kat. kultura	površina m^2
436/5	195	436/1/A	1384	šuma	2644
449/3	195	449/1/A	1384	šuma	719
				livada	180
474/190	195	474/62/B	1384	šuma	2956
434/1	1976	434/1	1976	šuma	1852
447/2	1976	447/2	1976	šuma	320
450/1	1976	450/1	1976	šuma	2212
UKUPNA POVRŠINA					10883

Zadatak šumarskog vještaka:

Procjena vrijednosti nekretnina koje su deklarirane katastarske kulture šuma i šumsko zemljište, u naravi obrasle šumom, u vlasništvu naručitelja, temeljem zahtjeva i preuzetih podataka od naručitelja, servisa eNekretnine, Geoportal DGU, drugih javno dostupnih podataka i službeno preuzetih podataka Bjelovarsko bilogorske županje, Upravnog odjela za graditeljstvo, promet, prostorno uređenje i komunalnu infrastrukturu.

Svrha procjene:

Osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u vlasništvu Naručitelja (šuma i šumskog zemljišta) radi utvrđivanja vrijednosti stečajne imovine

Ovaj elaborat procjene vrijednosti šumskog zemljišta izrađen je na temelju izvida na nekretninama 28. listopada 2026. godine, s istim vremenom vrednovanja.

Prilikom izrade elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

1. Vlastiti terenski podaci s očevida na predmetnim nekretninama
2. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade NN(74/14, 69/17 i 98/19)
3. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/15)
4. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 105/15
5. Zakon o šumama (Narodne novine" broj:
   68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23, 125/23, 36/24 i 145/24)
6. Pravilnik o uređivanju šuma, NN 79/15, 97/18 i 101/18
7. Pravilnik o utvrđivanju naknada za šumu i šumsko zemljište (Narodne novine" broj: 12/20, 121/20)

8. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena broj 85530 KLASA: 360-01/26-01/96, URBROJ: 2103/21-2/18-26-2
9. Cjenik glavnih šumskih proizvoda trgovačkog društva Hrvatske šume d.o.o. Zagreb za 2026. godinu
10. Utvrđene vrijednosti podizanja sastojina metodom troškova po hektaru za 2026. godinu, KLASA:DIR/19-01/4339
11. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima, NN 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19)

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA I METODOLOGIJA PRIKUPLJANJA PODATAKA:

Identifikacija procijenjenih katastarskih čestica obavljena je neposrednim obilaskom terena te uvidom u ARKOD (sustav identifikacije zemljišnih parcela u RH).

Položaj predmetnih katastarskih čestica utvrđen je uvidom u Geoportal Državne geodetske uprave (http://geoportal.dgu.hr), koji predstavlja središnje mjesto pristupa prostornim podacima kao temeljnom elementu Nacionalne infrastrukture prostornih podataka. Dodatna identifikacija na terenu izvršena je uporabom mobilnog lokacijskog GPS uređaja i portala Katastar u pokretu, koji omogućuje realan uvid u prostorne informacije ovisno o trenutnoj lokaciji.

Površine katastarskih čestica utvrđene su uvidom u izvadak iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Bjelovaru, Zemljišnoknjižnog odjela Bjelovar.

Očevid je proveden 28. listopada 2026. godine po oblačnom vremenu uz temperaturu 11-15 °C.

Sa svrhom prikupljanja podataka na terenu, u skladu sa predmetnim zahtjevom te pravilima procjeniteljske struke, tijekom očevida koristio sam sljedeće metode i dostupne podatke:

- Utvrđivanje položaja i granica nekretnina
- Vizualni pregled predmetnih nekretnina
- Informativni razgovor
- Tehnički pregled predmetnih nekretnina
- Postavljanje primjernih ploha i mjerenje dendrometrijskih parametara
- Usporedba s dostupnim statističkim podacima za predmetno područje
- Fotografiranje izgleda i stanja predmetnih nekretnina
- Mjerenje, određivanje položaja i identifikacija predmetnih nekretnina (upotrebom mjernih alata i uređaja te uvidom u javnodostupne baze podataka državnih upravnih i pravosudnih tijela).

Zemljišno knjižno stanje:

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 04.11.2026. 18:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301272, OROVAC

Broj ZK uloška: 195

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6672/2026
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	436/1/A	LIVADA		735		
2.	449/1/A	LIVADA I ŠUMA		250		
3.	474/62/B	ŠUMA DOL		822		
		UKUPNO:		1807		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
PROTO BIOMASE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94083436472, GORNJI TOMAŠ 44, GORNJI TOMAŠ 43000 BJELOVAR		
4.2	Zaprimljeno 31.03.2026.g. pod brojem Z-6672/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU BR. ST-31/2026-10 31.03.2026	na 4 (4.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 04.11.2026. 18:27

Katastarska općina: 301272, OROVAC **Broj ZK uloška: 1976**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6672/2026
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.	434/1			1852	
			ŠUMA	1852	
2.	447/2			320	
			ŠUMA	320	
3.	450/1			2212	
			ŠUMA	2212	
		UKUPNO:		4384	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
PROTO BIOMASE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94083436472, GORNJI TOMAŠ 44, GORNJI TOMAŠ 43000 BJELOVAR		
4.2	Zaprimljeno 31.03.2026.g. pod brojem Z-6672/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU BR. ST-31/2026-10 31.03.2026	na 4 (4.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.11.2026.

Katastarsko stanje:

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR

Stanje na dan: 04.11.2026. 18:26

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OROVAC (Mbr. 301272)

Posjedovni list: 1384

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PROTO BIOMASE D.O.O. U STEČAJU, GORNJI TOMAŠ 44, GORNJI TOMAŠ 43000 BJELOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	94083436472

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		436/5		**2644**			
			ŠUMA	2644			
		449/3		**899**			
			LIVADA	719			
			ŠUMA	180			
		474/190		**2956**			
			ŠUMA	2956			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**6499**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR
Stanje na dan: 04.11.2026. 18:27

Katastarska općina: 301272, OROVAC **Broj ZK uloška: 1976**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6672/2026
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.	434/1			1852	
			ŠUMA	1852	
2.	447/2			320	
			ŠUMA	320	
3.	450/1			2212	
			ŠUMA	2212	
		UKUPNO:		4384	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
PROTO BIOMASE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94083436472, GORNJI TOMAŠ 44, GORNJI TOMAŠ 43000 BJELOVAR		
4.2	Zaprimljeno 31.03.2026.g. pod brojem Z-6672/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU BR. ST-31/2026-10 31.03.2026	na 4 (4.1)

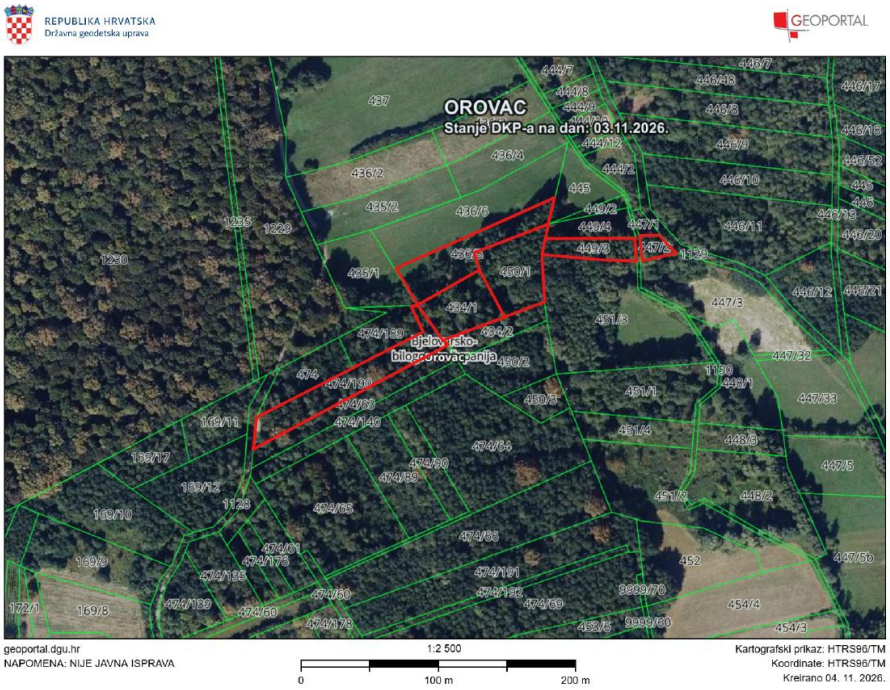
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.11.2026.

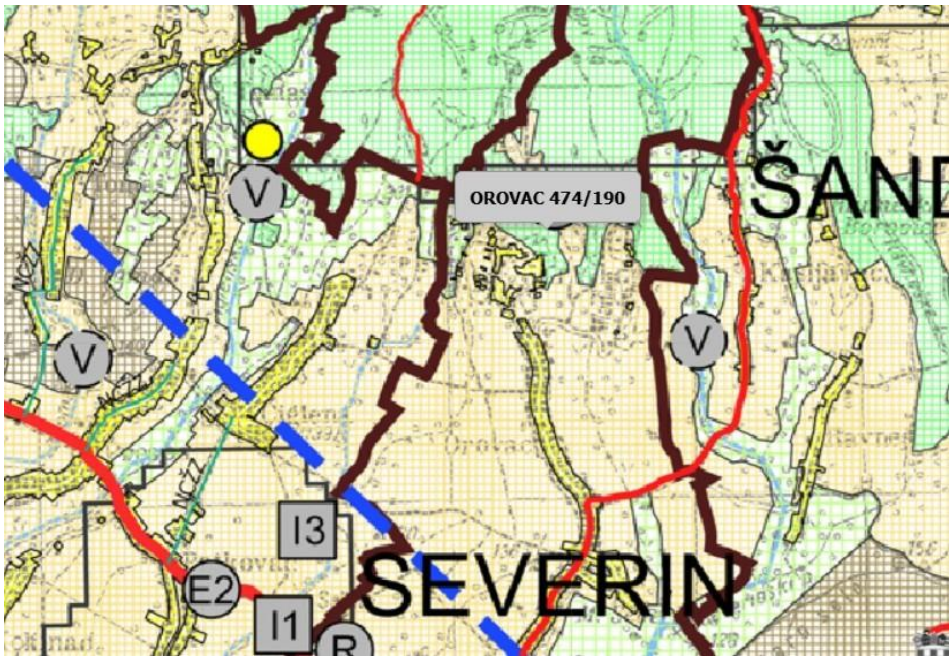
OPIS LOKACIJE

Prostorni položaj nekretnina:



Prostorno planska obilježja:

Izvor: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/





Izvor: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/

Fitocenološke, klimatološke i vegetacijske značajke

Prema prostorno planskim podacima prostornog plana Bjelovarsko bilogorske županije, sve predmetne k.č.br. : 436/5, 449/3, 474/190, 434/1, 447/2, 450/1 u k.o. Orovac nalaze se u području Š1, šume gospodarske namjene.

Šume na području naselja Orovac pripadaju ekološko-vegetacijskom pojasu bjelogoričnih šuma brežuljkastog dijela Bilogore. Njihov razvoj, sastav i stabilnost izravno su uvjetovani međudjelovanjem živog svijeta, specifične klime bjelovarskog kraja i podloge na kojoj rastu.

Biološka komponenta šuma u Orovcu odražava bogatu bioraznolikost umjereno-kontinentalnih nizinsko-brežuljkastih šuma Hrvatske.

Glavninu šumskih sustava čine stabilne zajednice hrasta kitnjaka i običnog graba (Epimedio-Carpinetom betuli), koje na nižim, vlažnijim dijelovima i padinama prelaze u mješovite sastojine.

U Sloju drveća dominiraju hrast kitnjak (*Quercus petraea*), obični grab (*Carpinus betulus*) i bukva (*Fagus sylvatica*). Na toplijim ekspozicijama čest je pitomi kesten (*Castanea sativa*), dok se u sekundarnim, antropogeno izmijenjenim privatnim šumama snažno razvija bagrem (*Robinia pseudoacacia*).

Sloj grmlja obično je gust i vitalan, a čine ga lijeska (*Corylus avellana*), glog (*Crataegus monogyna*), svib (*Cornus sanguinea*) i kurika (*Euonymus europaeus*).

U prizemnom sloju u proljeće dominiraju geofiti poput šumskih šumarica (*Anemone nemorosa*), pasjeg zuba (*Erythronium dens-canis*), plućnjaka (*Pulmonaria officinalis*) i sirištare (*Gentiana asclepiadea*).

Područje Orovca nalazi se pod utjecajem umjereno tople vlažne klime s toplim ljetom (oznaka *Cfb* prema Köppenovoj klasifikaciji), koja je izuzetno povoljna za razvoj bjelogoričnih šumskih ekosustava.

Srednja godišnja temperatura zraka kreće se oko 10,5 °C do 11 °C. Ljeta su topla, a zime umjereno hladne. Termički uvjeti omogućuju dugu vegetacijsku periodu (razdoblje u kojem su temperature iznad 10 °C traje oko 160 do 180 dana u godini), što pogoduje prirastu drvne mase.

Prosječna godišnja količina oborina iznosi između 800 i 900 mm. Raspored oborina je relativno povoljan (kontinentalni režim), s maksimumom u kasno proljeće i rano ljeto (svibanj/lipanj) te u jesen. To osigurava optimalnu vlažnost tla u ključnim fazama listanja i rasta stabala.

Budući da je Orovac brežuljkast (obronci Bilogore), prisutne su izražene mikroklimatske razlike ovisno o ekspoziciji (izloženosti suncu). Sjeverne padine su hladnije i vlažnije (tamo se češće povlači bukva), dok su južne i jugozapadne padine znatno toplije i suše, što više odgovara hrastu kitnjaku i kestenu.

Svojstva tla (edafski čimbenici) izravno određuju bonitet (kvalitetu) staništa i dubinu ukorijenjenosti stabala. Podloga Bilogore na ovom dijelu je pretežno sedimentna (plio-pleistocenske naslage glina, pijesaka i prapora/lesa).

Najzastupljenije tlo na valovitim i brežuljkastim dijelovima Orovca je luvisol (lesivirano tlo), a u gornjim horizontima na stabilnim nagibima razvijen je smeđe kiselo tlo (cambisol). U dolinama potoka i u podnožju brežuljaka javljaju se vlažnija, hidromorfna tla (pseudoglej ili aluvijalna tla).
Tla su uglavnom ilovasta do glinasto-ilovasta. Imaju dobar kapacitet za držanje vode, što šumama omogućuje preživljavanje ljetnih sušnih razdoblja.

Tla su u pravilu kisela do slabo kisela (pH vrijednosti u površinskom sloju često se kreću između 4,5 i 5,5). Ova kiselost pogoduje vrstama poput hrasta kitnjaka i kestena, dok grab i bukva dobro podnose umjerenu kiselost ako u dubljim slojevima ima dovoljno hranjiva.

Zbog nagiba i povijesnog krčenja šuma radi poljoprivrede, na ogoljelim dijelovima brežuljaka u okolici Orovca prisutna je umjerena erozija vodom. Šumski pokrov ovdje ima ključnu zaštitnu ulogu – korijenski sustavi stabala stabiliziraju tlo i sprječavaju odnošenje plodnog humusnog sloja.

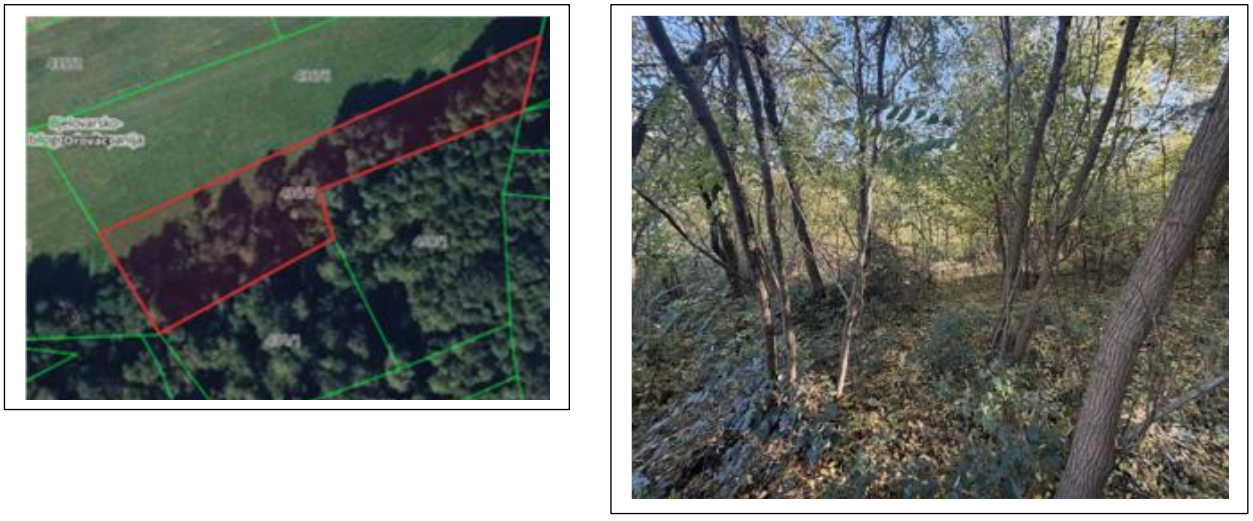
OPIS STANJA NA DAN OČEVIDA

Pojedinačnim terenskim pregledom svake katastarske čestice koja je predmet procjene, objektivno su procijenjeni i izmjereni karakteristični elementi izgleda, općeg stanja, kvalitativne i kvantitativne strukture šumskih sastojina, kako je prikazano u narednim opisima.

Zbog antropogenog utjecaja i fragmentacije, sklop je često prekinut (nepotpun obrast). Drvna zalihe po hektaru varira i zahtijevala je preciznu izmjeru (taksaciju) na terenu.

Tehnički opis nekretnina

Katastarska čestica broj 436/5 k.o. Orovac, katastarske kulture šuma, površine 2.644 m², upisana u z.k.ul. 195, kao z.k.č. **436/1/A** prema prostornom planu nalazi se izvan granica građevinskog područja u zoni Š1 gospodarskih šuma, u k.o. Orovac . Dio površine čestice koristi se za poljoprivrednu namjenu - livada. Sastojina je nastala degradacijom šumske sastojine visokog uzgojnog oblika u panjaču bagrema i običnog graba.



Slika 1 izgled unutrašnjosti k.č. 436/5

Na površini čestice zatečeni su panjevi hrasta kitnjaka iz ranijeg razdoblja.

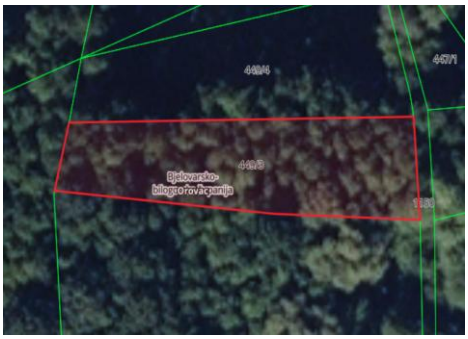


Slika 2 Izgled starih panjeva u unutrašnjosti čestice 436/5 k.o. Orovac

Terenskim očevidom utvrđeno je da je cijela površina predmetne katastarske čestice smještene na ravnom terenu, obrasla je zašikarenom panjačom bagrema, sa pojedinačnim izdiferenciranim stabalcima bagrema, crne johe, klena i običnog graba iznad taksacijske granice. U donjoj etaži javlja se obična lijeska, kupina i zeljasta korovska vegetacija.

Stabla su većinom zakržljala, zakrivljena, porijeklom iz panja sa malobrojnim stablima sjemenskog porijekla. Sloj grmlja mjestimično je neprohodan tvore ga divlja kupina, divlja ruža Sastojina je na dijelovima nepotpunog sklopa, s nešto progala. Tlo je duboko prekriveno nerazloženim listincem. U sastojini se nalazi manji broj polomljenih i izvaljenih stabala.

<u>Katastarska čestica broj 449/3 k.o. Orovac</u>, katastarske kulture šuma površine 719 m², i livada 180 m² upisana u z.k.ul. 195, kao z.k.č. 449/1/A, prema prostornom planu nalazi se izvan granica građevinskog područja u zoni Š1 gospodarskih šuma, u k.o. Orovac.





Slika 2 Izgled unutrašnjosti čestice 449/3 k.o. Orovac

Terenskim očevidom utvrđeno je da je cijela površina predmetne katastarske čestice smještene na ravnom terenu, obrasla šumskom sastojinom crne johe. U sloju grmlja javlja se obična lijeska, tlo je pokriveno travnatom vegetacijom i kupinom.

Stabla su visoka, sa visoko nasađenim krošnjama.

Tlo je duboko, prekriveno listincem i travnatom vegetacijom. U sastojini se nalazi manji broj polomljenih stabala crne johe.

<u>Katastarska čestica broj 474/190 k.o. Orovac</u>, katastarske kulture šuma površine 2.956 m², upisana u z.k.ul. 195, kao z.k.č. 474/62/B, prema prostornom planu nalazi se izvan granica građevinskog područja u zoni Š1 gospodarskih šuma, u k.o. Orovac.





Slika 3 Izgled ruba čestice 474/190 k.o. Orovac



Slika 4 Izgled unutrašnjosti čestice 474/190 k.o. Orovac

Terenskim očevidom utvrđeno je da je cijela površina predmetne katastarske čestice smještene na blago nagnutom terenu, užom zapadnom granicom uz šumski put i prirodni kanal, od kuda se proteže blagom padinom u smjeru sjeveroistoka.

Obrasla je raznodobnom mješovitom sastojinom bagrema i lipe uz koje se pojedinačno javljaju stabla hrasta kitnjaka, klena i javora.

U dijelu čestice uz kanal javljaju se deblja stabla navedenih vrsta drveta, a u unutrašnjosti čestice prevladava bagrem miješan sa lipom.

Sastojina je na dijelovima nepotpunog sklopa obrasla šikarom obične lijeske .

Tlo je duboko, prekriveno listincem. U sastojini se nalazi manji broj polomljenih i izvaljenih stabala.

Katastarska čestica broj 434/1 k.o. Orovac, katastarske kulture šuma površine 1.852 m², upisana u z.k.ul. 1976, prema prostornom planu nalazi se izvan granica građevinskog područja u zoni Š1 gospodarskih šuma, u k.o. Orovac.





Slika 4 izgled unutrašnjosti k.č.434/1 370/1 k.o. Orovac

Predmetna čestica obrasla je zašikarenom mješovitom panjačom bagrema i tvrdih listača sa pojedinačnim i grupama stabala bagrema iz panja tanjih dimenzija. Sastojina je nastala degradacijom šumske sastojine visokog uzgojnog oblika u panjaču bagrema i običnog graba.

Tlo je duboko pokriveno nerazloženim listincem, slojem grmlja mjestimično gustim i neprohodnim u kojemu je zastupljena kupina i zeljasta korovska vegetacija.

<u>Katastarska čestica broj 447/2 k.o. Orovac</u>, katastarske kulture šuma površine 320 m², upisana u z.k.ul. 1976, prema prostornom planu nalazi se izvan granica građevinskog područja u zoni Š1 gospodarskih šuma, u k.o. Orovac.





Slika 6 izgled unutrašnjosti k.č.447/2 k.o. Orovac

Predmetna čestica smještena je na ravnom terenu, uz prirodni vodotok. Obrasla je panjačom crne johe i bagrema sa više izbojaka iz panja.

Podslojno je zastupljena grmolika obična lijeska sa više izbojaka iz panja.
Tlo je duboko, prekriveno nerazloženim listincem, travom, mahovinom i grmljem.

<u>Katastarska čestica broj 450/1 k.o. Orovac</u>, katastarske kulture šuma površine 2212 m², upisana u z.k.ul. 1976, prema prostornom planu nalazi se izvan granica građevinskog područja u zoni Š1 gospodarskih šuma, u k.o. Orovac.





Slika 7 izgled unutrašnjosti k.č. 450/1 k.o. Orovac

Terenskim očevidom utvrđeno je da je cijela površina predmetne katastarske čestice smještene na ravnom terenu, obrasla vrijednom šumskom sastojinom crne johe. U sloju grmlja javlja se obična lijeska, tlo je pokriveno travnatom vegetacijom i kupinom.

Stabla su visoka, sa visoko nasađenim krošnjama.

Tlo je duboko, prekriveno listincem i travnatom vegetacijom. U sastojini se nalazi manji broj polomljenih stabala crne johe.

POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA VRIJEDNOST ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA:

Odabir metode procjene vrijednosti šumskog zemljišta:

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vodi za predmetne nekretnine, za ove vrste nekretnina, prema čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) za izračun će se primijeniti poredbena metoda.

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.

Obzirom da postoji raspoloživa uređena baza podataka prodanih sličnih nekretnina sa svojstvima i koeficijentima koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristiti će se službeni Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena broj Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena broj 85530 KLASA: 360-01/26-01/96, URBROJ: 2103/21-2/18-26-, od 5.11.2026. godine, izdan od Upravnog odjela za graditeljstvo, promet, prostorno uređenje i komunalnu infrastrukturu Bjelovarsko bilogorske županje.

<u>VAŽNA NAPOMENA:</u>
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 nužni podaci.

Odabir poredbenih nekretnina:

Usporedbom podataka o postignutim kupoprodajnim cijenama za slične nekretnine, s predmetnim katastarskim česticama u pogledu položaja, zastupljene kulture i stanja istih, odgovarajuće se mogu primijeniti preuzeti podaci.
Predmetne nekretnine se prema planu približnih vrijednosti nalaze u odgovarajućem cjenovnom bloku.

U službenom Izvadku iz zbirke kupoprodajnih cijena sadržani su evaluirani podaci preuzeti od Porezne uprave. (Prilog)

Tablica 1. poredbe nekretnine iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena

R.B.	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA U PROMETU	PPU		CIJENA €/m²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
	K.O.	K.Č.				NAMJENA	CJENOVNI BLOK		
1.	DAPČEVICA	1224/3	ŠZ	4.1.	17.728	Š1	DAPČEVICA ŠUMA	0,54	4.12.2023.
2.	SIRAČ	2524	ŠZ	4.1.	719	Š1	SIRAČ ŠUMA	0,28	30.06.2022.
3.	KONČANICA	2164/26	ŠZ	4.1.	17.811	Š1	KONČANICA ŠUMA	0,48	31.03.2022.
4.	DONJI DARUVAR	494	ŠZ	4.1.	15.608	Š1	D. DARUVAR O.O TLA	0,51	15.03.2023.
5.	DOLJANI	134	ŠZ	4.1.	3.474	Š1	DOLJANI ŠUMA	0,58	28.07.2022.
6.	GORNJI DARUVAR	986/19	ŠZ	4.1.	216	PŠ	G. DARUVAR O.O. TLA	0,61	03.01.2023.

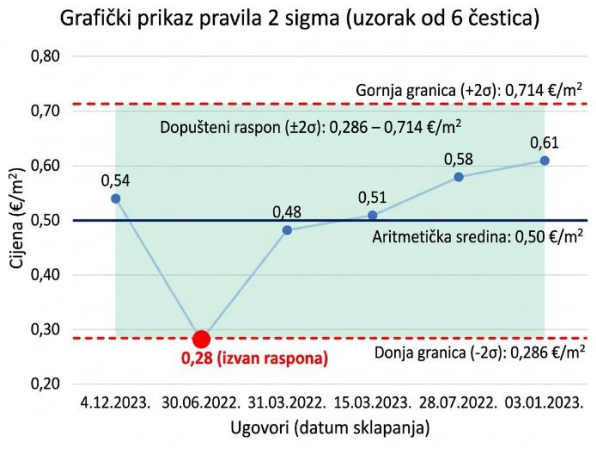
Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena broj 85530 KLASA: 360-01/26-01/96, URBROJ: 2103/21-2/18-26-, od 5.11.2026.. godine, izdan od Upravnog odjela za graditeljstvo, promet, prostorno uređenje i komunalnu infrastrukturu Bjelovarsko bilogorske županje.

Značajno odstupanje 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 (čl. 4., stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015), pomoću izračuna **standardnog odstupanja** i **dvostrukog odstupanja (2-sigma pravilo)**

Tablica 2 -Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, isključivanje pojedinačnih transakcija

R.B.	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA U PROMETU	PPU		CIJENA €/m²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja
	K.O.	K.Č.				NAMJENA	CJENOVNI BLOK				
1.	DAPČEVICA	1224/3	ŠZ	4.1.	17.728	Š1	DAPČEVICA ŠUMA	0,54	4.12.2023.	0,04	0,0016
2.	SIRAČ	2524	ŠZ	4.1.	719	Š1	SIRAČ ŠUMA	0,28	30.06.2022.	0,22	0,0484
3.	KONČANICA	2164/26	ŠZ	4.1.	17.811	Š1	KONČANICA ŠUMA	0,48	31.03.2022.	0,02	0,0004
4.	DONJI DARUVAR	494	ŠZ	4.1.	15.608	Š1	D. DARUVAR O.O TLA	0,51	15.03.2023.	0,01	0,0001
5.	DOLJANI	134	ŠZ	4.1.	3.474	Š1	DOLJANI ŠUMA	0,58	28.07.2022.	0,08	0,0064
6.	GORNJI DARUVAR	986/19	ŠZ	4.1.	216	PŠ	G. DARUVAR O.O. TLA	0,61	03.01.2023.	0,11	0,0121
								0,50			0,0690

Aritmetička sredina: 3,00/6 = 0,50 €/m²
Kvadrat odstupanja za svaku česticu: (X - 0,50)²
Varijanca: 0,0690/6 = 0,0115
Standardno odstupanje: σ = √0,0115 €/m² = 0,107 (ili zaokruženo 0,11 €/m²)
Dvostruko odstupanje (2 σ): 2 x 0,107 = 0,214 €/m² (ili 2 x 0,11 = 0,22 €/m²)
Gornja granica: 0,50 + 0,214 = 0,714 €/m² (odnosno 0,50 + 0,22 = 0,72 €/m²)
Donja granica: 0,50 - 0,214 = 0,286 €/m² (odnosno 0,50 - 0,22 = 0,28 €/m²)
Dopušteni raspon cijena za ovaj uzorak od 6 čestica je od 0,286 €/m² do 0,714 €/m²

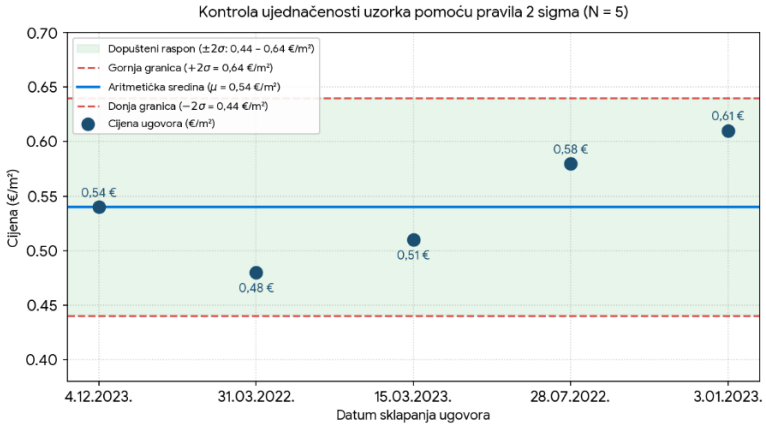


Daljnjom analizom odabranih podataka utvrđeno je da postoji odstupanje u cijenama koje značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih nekretnina, zbog kojih se transakcija pod rednim brojem 2. isključuje iz razloga znatnog odstupanja u kupoprodajnoj cijeni od ostalih usporednih transakcija. Stoga se u nastavku analize promatra 5 odabranih transakcija**.**

Tablica 3. – Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – izračun odstupanja

R.B.	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA U PROMETU	PPU		CIJENA €/m²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja
	K.O.	K.Č.				NAMJENA	CJENOVNI BLOK				
1.	DAPČEVICA	1224/3	ŠZ	4.1.	17.728	Š1	DAPČEVICA ŠUMA	0,54	4.12.2023.	0,00	0,0000
3.	KONČANICA	2164/26	ŠZ	4.1.	17.811	Š1	KONČANICA ŠUMA	0,48	31.03.2022.	0,06	0,0036
4.	DONJI DARUVAR	494	ŠZ	4.1.	15.608	Š1	D. DARUVAR O.O TLA	0,51	15.03.2023.	0,03	0,0009
5.	DOLJANI	134	ŠZ	4.1.	3.474	Š1	DOLJANI ŠUMA	0,58	28.07.2022.	0,04	0,0016
6.	GORNJI DARUVAR	986/19	ŠZ	4.1.	216	PŠ	G. DARUVAR O.O. TLA	0,61	03.01.2023.	0,08	0,0064
								0,54			0,0125

Aritmetička sredina: 2,72/5 = 0,544 €/m² (u tablici zaokruženo na 0,54 €/m²)
Kvadrat odstupanja za svaku česticu: $(X - 0{,}54)^2$
Varijanca: 0,0125/5 = 0,0025
Standardno odstupanje: $\sigma = \sqrt{0{,}0025}$ €/m² = 0,05 €/m²
Dvostruko odstupanje (2 σ): 2 x 0,05 = 0,10 €/m²
Gornja granica: 0,54 + 0,10 = 0,64 €/m² (odnosno 0,544 + 0,10 = 0,644 €/m²)
Donja granica: 0,54 - 0,10 = 0,44 €/m² (odnosno 0,544 - 0,10 = 0,444 €/m²)
Dopušteni raspon cijena za ovaj uzorak od 5 čestica je od 0,44 €/m² do 0,64 €/m².



Međuvremensko izjednačenje cijena:

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 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 Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Bjelovarsko-bilogorske županije. Indeksni nizovi iskoristit će se za svođenje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2020. do 2025. godine za područje Bjelovarsko-bilogorske županije.

Procjeniteljsko povjerenstvo Bjelovarsko-bilogorske županije na 2. sjednici održanoj elektronskim putem (KLASA: 360-01/26-01/11, URBROJ: 2103-21-26-2) prihvatilo je Indeksne nizove kupoprodajnih cijena nekretnina od 2020. do 2025. godine za područje Bjelovarsko-bilogorske županije.

INDEKSNI NIZOVI - Bjelovarsko-bilogorska županija						
VRSTA NEKRETNINE	**GODINA**					
	2020.	**2021.**	**2022.**	**2023.**	**2024.**	**2025.**
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	**100,00**	**116,43**	**131,23**	**135,67**	**168,40**	**207,45**
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	**100,00**	**118,49**	**125,28**	**157,87**	**174,53**	**211,93**
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	**100,00**	**188,07**	**180,47**	**180,15**	**244,77**	**337,16**
STANOVI	**100,00**	**103,31**	**121,41**	**137,17**	**184,09**	**185,67**

Tablica 4. – Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena , međuvremensko izjednačenje cijena

R.B.	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA U PROMETU	PPU		CIJENA €/m²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	DZS indeks cijena dat.kupop.	DZS cijena 2025.	CIJENA dzs indeks €/m²
	K.O.	K.Č.				NAMJENA	CJENOVNI BLOK					
1.	DAPČEVICA	1224/3	ŠZ	4.1.	17.728	Š1	DAPČEVICA ŠUMA	0,54	4.12.2023.	157,87	211,93	0,72
3.	KONČANICA	2164/26	ŠZ	4.1.	17.811	Š1	KONČANICA ŠUMA	0,48	31.03.2022.	125,28	211,93	0,81
4.	DONJI DARUVAR	494	ŠZ	4.1.	15.608	Š1	D. DARUVAR O.O TLA	0,51	15.03.2023.	157,87	211,93	0,68
5.	DOLJANI	134	ŠZ	4.1.	3.474	Š1	DOLJANI ŠUMA	0,58	28.07.2022.	125,28	211,93	0,98
6.	GORNJI DARUVAR	986/19	ŠZ	4.1.	216	PŠ	G. DARUVAR O.O. TLA	0,61	03.01.2023.	157,87	211,93	0,82
								0,54				0,80

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 (NN 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 (NN 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 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), 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 (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 (NN 105/2015).

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

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 ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl. 4., stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

„Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.“ (članak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina - NN 105/15). „Neuobičajene okolnosti odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje (ovršni postupak) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti. Ako je kupoprodajna cijena ugovorena pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, smatra se da takva transakcija nije ugovorena po tržišnim uvjetima i ne smije se uzimati u obzir pri utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina. U praksi takve kupoprodajne cijene znatno odstupaju od iznosa koji se uobičajeno postižu za poredbene nekretnine.” (Pojmovnik Priručnika za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016.).

Značajno odstupanje iz stavka 1. članka 4. može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± 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 (čl. 4., stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena:

Tablica 5.–Isključivanje ne uobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena

R.B.	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA U PROMETU	PPU		CIJENA €/m²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	DZS indeks cijena dat.kupop.	DZS cijena 2025.	CIJENA dzs indeks €/m²	ODSTUP. OD PROSJ. CIJ. %
	K.O.	K.Č.				NAMJENA	CJENOVNI BLOK						
1.	DAPČEVICA	1224/3	ŠZ	4.1.	17.728	Š1	DAPČEVICA ŠUMA	0,54	4.12.2023.	157,87	211,93	0,72	11
3.	KONČANICA	2164/26	ŠZ	4.1.	17.811	Š1	KONČANICA ŠUMA	0,48	31.03.2022.	125,28	211,93	0,81	1
4.	DONJI DARUVAR	494	ŠZ	4.1.	15.608	Š1	D. DARUVAR O.O TLA	0,51	15.03.2023.	157,87	211,93	0,68	18
5.	DOLJANI	134	ŠZ	4.1.	3.474	Š1	DOLJANI ŠUMA	0,58	28.07.2022.	125,28	211,93	0,98	18
6.	GORNJI DARUVAR	986/19	ŠZ	4.1.	216	PŠ	G. DARUVAR O.O. TLA	0,61	03.01.2023.	157,87	211,93	0,82	2
								0,54				0,80	

Primjenom članka 4. Pravilnika utvrđeno je da ne postoje pojedinačna odstupanja koja od prosječne kupoprodajne cijene odstupaju $\pm$ 30 % odnosno za više od dvostrukog standardnog odstupanja.

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom, razvidno je da sve kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od prosječne cijene za više od ±30 % (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja, koristiti podaci za navedene nekretnine.

Odabrane poredbene nekretnine:

Nakon analize 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 dalji postupak uzimaju se slijedeće poredbene nekretnine.
Na temelju Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena poredbene nekretnine promatramo kao 5 transakcija.

Tablica 6.–poredbene nekretnine za zemljište

R.B.	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA U PROMETU	PPU		CIJENA €/m²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	DZS indeks cijena dat.kupop.	DZS cijena 2025.	CIJENA dzs indeks €/m²	ODSTUP. OD PROSJ. CIJ. %
	K.O.	K.Č.				NAMJENA	CJENOVNI BLOK						
1.	DAPČEVICA	1224/3	ŠZ	4.1.	17.728	Š1	DAPČEVICA ŠUMA	0,54	4.12.2023.	157,87	211,93	0,72	11
3.	KONČANICA	2164/26	ŠZ	4.1.	17.811	Š1	KONČANICA ŠUMA	0,48	31.03.2022.	125,28	211,93	0,81	1
4.	DONJI DARUVAR	494	ŠZ	4.1.	15.608	Š1	D. DARUVAR O.O TLA	0,51	15.03.2023.	157,87	211,93	0,68	18
5.	DOLJANI	134	ŠZ	4.1.	3.474	Š1	DOLJANI ŠUMA	0,58	28.07.2022.	125,28	211,93	0,98	18
6.	GORNJI DARUVAR	986/19	ŠZ	4.1.	216	PŠ	G. DARUVAR O.O. TLA	0,61	03.01.2023.	157,87	211,93	0,82	2
								0,54				0,80	

Prosječna cijena po m² iz cijena po m² poredbenih nekretnina prema Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena s korigiranom cijenom iznosi: 0,80 €/m²

Aritmetička sredina (0,72+0,81+0,68+0,98+0,82 /5) = 0,80 €/m²

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 (NN 78/2015).
Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68., točka 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Zemljište na katastarskim česticama broj**: k.č.br. : 436/5, 449/3, 474/190, 434/1, 447/2, 450/1 u k.o. Orovac,** , po svojim obilježjima smještaja i zastupljene kulture u bitnom ne odstupaju u odnosu na poredbene nekretnine iz Tablice 6.

IZRAČUNI VRIJEDNOSTI ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA:

Vrijednost zemljišta

Tablica 7.

k.č.br.	zk.ul.	z.k.č.	p.l.	kat. kultura	površina m²	jedinična cijena €/m²	vrijednost zemljišta €
436/5	195	436/1/A	1384	šuma	2644	0,80	2.115,20
449/3	195	449/1/A	1384	šuma	719	0,80	575,20
				livada	180	0,80	144,00
474/190	195	474/62/B	1384	šuma	2956	0,80	2.364,80
434/1	1976	434/1	1976	šuma	1852	0,80	1.481,60
447/2	1976	447/2	1976	šuma	320	0,80	256,00
450/1	1976	450/1	1976	šuma	2212	0,80	1.769,60
UKUPNA POVRŠINA					10883		8.706,40

Sukladno (čl. 68., točka 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), vrijednost navedenih katastarskih čestica, kulture šuma iznosi**: 8.706,40 eura.**

UTVRĐIVANJE KOLIČINE I VRIJEDNOSTI DRVNE MASE:

Metodologija utvrđivanja količine i sortimentne strukture drvne mase:

Terenskim očevidom i dendrometrijskom izmjerom prsnih promjera živih stojećih stabala na cijeloj površini, evidentirani su prsni promjeri svih vrsta drveta iznad taksacijske granice, visine mjerenih stabala, procjena kvalitativne strukture, drvne mase i opis šumske sastojine prema standardima i službeno priznatoj metodologiji u hrvatskoj šumarskoj znanosti i praksi.

Svi mjereni parametri evidentirani su u terenske manuale, temeljem kojih je izvršen izračun drvne mase primjenom standardnih tarifnih nizova važećih, za svaku katastarsku česticu zasebno. Sukladno Članku 22. Pravilnika o uređivanje šuma, drvna zaliha iskazuje se u krupnom drvetu (>7 cm) iznad taksacijske granice koja iznosi 10 cm, a razvrstava se po debljinskim stupnjevima od 5 cm.

Ukupna drvna zaliha na svim katastarskim česticama iznosi 217,42 m³ bruto drvne mase.

Vrijednost drvnih sortimenata:

Sortimentna struktura oblog i prostornog drveta ocjenjena je prema stanju sastojine i zatečenoj strukturi, razvrstana je prema vrstama i namjeni prema normativima i važećem cjeniku poduzeća Hrvatske šume d.o.o. Zagreb, za glavne šumske proizvode **za paritet prodaje na panju**. (veljača 2026. godine), za svaku česticu zasebno.

https://www.hrsume.hr/images/dok/proizvodi/cjenik_glavnih_sumskih_proizvoda_2026.pdf

Pri izračunu vrijednosti drvnih sortimenata korištene su jedinične cijene sortimenata za vrste drveta sukladne važećem cjeniku.

Tablica 8. izračun vrijednosti drvnih sortimenata:

436/5 površina 2644

VRSTA DRVETA		TEHNIČKO DRVO						OGRIJEVNO DRVO		NETO DRVNA MASA	OTPAD	BRUTO DRVNA MASA
		F2/L	I kl.	II kl.	III kl.	TT stupovi	UKUPNO	I kl.	UKUPNO			
bagrem	Drv. masa (m³)					1,05	1,05	**6,24**	**6,24**	**7,29**	**0,81**	**8,10**
	Cijena (€/m³)					35,57	35,57	22,92				
	Vrijednost (€)					**37,35**	**37,35**	**143,02**	**143,02**	**180,37**		
joha crna	Drv. masa (m³)							**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,10**	**1,04**
	Cijena (€/m³)							12,07				
	Vrijednost (€)							**11,35**	**11,35**	**11,35**		
OTB	Drv. masa (m³)							**0,93**	**0,93**	**0,93**	**0,10**	**1,03**
	Cijena (€/m³)							17,10				
	Vrijednost (€)							**15,90**	**15,90**	**15,90**		
UKUPNO	Drv. masa (m³)					**1,05**	**1,05**		**9,15**	**9,15**	**1,02**	**10,17**
	Vrijednost (€)					**37,35**	**37,35**	**170,27**	**170,27**	**207,62**		

449/3 površina 2956

VRSTA DRVETA		TEHNIČKO DRVO						OGRIJEVNO DRVO		NETO DRVNA MASA	OTPAD	BRUTO DRVNA MASA
		F2/L	I kl.	II kl.	III kl.	TT stupovi	UKUPNO	I kl.	UKUPNO			
joha crna	Drv. masa (m³)		5,70				5,70	**10,55**	**10,55**	**16,25**	**1,81**	**18,06**
	Cijena (€/m³)		34,66				34,66	12,07				
	Vrijednost (€)		**197,56**				**197,56**	**127,34**	**127,34**	**324,90**		
OTB	Drv. masa (m³)							**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,11**	**1,06**
	Cijena (€/m³)							17,10				
	Vrijednost (€)							**16,25**	**16,25**	**16,25**		
UKUPNO	Drv. masa (m³)		**5,70**				**5,70**	**11,50**	**11,50**	**17,21**	**1,91**	**19,12**
	Vrijednost (€)		**197,56**				**197,56**	**143,58**	**143,58**	**341,15**		

474/190 površina 2644

VRSTA DRVETA		TEHNIČKO DRVO						OGRIJEVNO DRVO		NETO DRVNA MASA	OTPAD	BRUTO DRVNA MASA
		F2/L	I kl.	II kl.	III kl.	TT stupovi	UKUPNO	I kl.	UKUPNO			
	Drv. masa (m³)			**2,92**			**2,92**	**2,91**	**2,91**	**5,83**	**0,65**	**6,48**
hrast kitnjak	Cijena (€/m³)			**179,01**				**17,10**				
	Vrijednost (€)			**522,71**			**522,71**	**49,76**	**49,76**	**572,47**		
bagrem	Drv. masa (m³)		13,20	12,80		2,40	28,40	**25,75**	**25,75**	**54,15**	**6,02**	**60,17**
	Cijena (€/m³)		55,02	22,18		35,77		22,92				
	Vrijednost (€)		**726,26**	**283,90**		**85,85**	**1.096,02**	**590,19**	**590,19**	**1.686,21**		
lipa	Drv. masa (m³)		2,80	11,60			**14,48**	**18,49**	**18,49**	**32,97**	**3,66**	**36,63**
	Cijena (€/m³)		53,70	26,92				12,07				
	Vrijednost (€)		**150,36**	**312,27**			**462,63**	**223,17**	**223,17**	**685,81**		
OTB	Drv. masa (m³)							**3,48**	**3,48**	**3,48**	**0,39**	**3,87**
	Cijena (€/m³)							17,10				
	Vrijednost (€)							**59,51**	**59,51**	**59,51**		
UKUPNO	Drv. masa (m³)		**16,00**	**27,32**		**2,40**	**45,80**	**50,63**	**50,63**	**90,60**	**10,07**	**107,15**
	Vrijednost (€)		**876,62**	**1.118,89**		**85,85**	**2.081,36**	**922,63**	**922,63**	**3.003,99**		

434/1 površina 1852

VRSTA DRVETA		TEHNIČKO DRVO						OGRIJEVNO DRVO		NETO DRVNA MASA	OTPAD	BRUTO DRVNA MASA
		F2/L	I kl.	II kl.	III kl.	TT stupovi	UKUPNO	I kl.	UKUPNO			
bagrem	Drv. masa (m^3)							**5,45**	**5,45**	**5,45**	**0,61**	**6,05**
	Cijena (€/m^3)							22,92				
	Vrijednost (€)							**124,91**	**124,91**	**124,91**		
OTB	Drv. masa (m^3)							**1,02**	**1,02**	**1,02**	**0,11**	**1,13**
	Cijena (€/m^3)							17,10				
	Vrijednost (€)							**17,44**	**17,44**	**17,44**		
UKUPNO	Drv. masa (m^3)							**6,47**	**6,47**	**6,46**		**7,18**
	Vrijednost (€)							**142,36**	**142,36**	**142,36**		

447/2 površina 320

VRSTA DRVETA		TEHNIČKO DRVO						OGRIJEVNO DRVO		NETO DRVNA MASA	OTPAD	BRUTO DRVNA MASA
		F2/L	I kl.	II kl.	III kl.	TT stupovi	UKUPNO	I kl.	UKUPNO			
bagrem	Drv. masa (m^3)							**2,25**	**2,25**	**2,25**	**0,25**	**2,50**
	Cijena (€/m^3)							22,92				
	Vrijednost (€)							**51,57**	**51,57**	**51,57**		
joha crna	Drv. masa (m^3)		1,60	1,60			**3,20**	**3,97**	**3,97**	**7,17**	**0,80**	**7,97**
	Cijena (€/m^3)		34,66	12,99				12,07				
	Vrijednost (€)		**55,46**	**20,78**			**76,24**	**47,92**	**47,92**	**124,16**		
OTB	Drv. masa (m^3)							**0,57**	**0,57**	**0,57**	**0,06**	**0,63**
	Cijena (€/m^3)							17,10				
	Vrijednost (€)							**9,75**	**9,75**	**9,75**		
UKUPNO	Drv. masa (m^3)		**1,60**	**1,60**			**3,20**	**6,79**	**6,79**	**9,99**	**1,11**	**11,10**
	Vrijednost (€)		**55,46**	**20,78**			**76,24**	**109,23**	**109,23**	**185,47**		

450/1 površina 1976

VRSTA DRVETA		TEHNIČKO DRVO						OGRIJEVNO DRVO		NETO DRVNA MASA	OTPAD	BRUTO DRVNA MASA
		F2/L	I kl.	II kl.	III kl.	TT stupovi	UKUPNO	I kl.	UKUPNO			
joha crna	Drv. masa (m^3)		23,72	7,60			31,32	**23,94**	**23,94**	**55,26**	**6,14**	**61,40**
	Cijena (€/m^3)		34,66	12,99			34,66	12,07				
	Vrijednost (€)		**822,14**	**98,72**			**1.085,55**	**288,96**	**288,96**	**1.111,09**		
OTB	Drv. masa (m^3)							**1,17**	**1,17**	**1,17**	**0,13**	**1,30**
	Cijena (€/m^3)							17,10				
	Vrijednost (€)							**20,01**	**20,01**	**20,01**		
UKUPNO	Drv. masa (m^3)		**23,72**	**7,60**			**31,32**	**25,11**	**25,11**	**56,43**	**6,27**	**62,70**
	Vrijednost (€)		**822,14**	**98,72**			**1.085,55**	**308,96**	**308,96**	**1.131,10**		

Ukupna vrijednost drvnih sortimenata na ukupnoj površini 1.0883 m² iznosi: 5.011,68 EUR

Tablica 9. izračun ukupne vrijednosti:

k.č.br.	zk.ul.	z.k.č.	p.l.	kat. kultura	površina m^2	jedinična cijena €/m^2	vrijednost zemljišta €	bruto drvna masa m^3	vrijednost drvne mase €	UKUPNA VRIJEDNOST €
436/5	195	436/1/A	1384	šuma	2644	0,80	2.115,20	10,17	207,62	2.322,82
449/3	195	449/1/A	1384	šuma	719	0,80	575,20	19,12	341,15	1.060,35
				livada	180	0,80	144,00			
474/190	195	474/62/B	1384	šuma	2956	0,80	2.364,80	107,15	3.003,99	5.368,79
434/1	1976	434/1	1976	šuma	1852	0,80	1.481,60	7,18	142,36	1.623,96
447/2	1976	447/2	1976	šuma	320	0,80	256,00	11,1	185,47	441,47
450/1	1976	450/1	1976	šuma	2212	0,80	1.769,60	62,7	1.131,10	2.900,70
UKUPNA POVRŠINA					10883		8.706,40	217,42	5.011,68	13.718,08

ZAKLJUČAK

Ovim elaboratom procjene tržišne vrijednosti nekretnina (šuma i šumsko zemljište) na k.č.br. : 436/5, 449/3, 474/190, 434/1, 447/2, 450/1 u k.o. Orovac, u vlasništvu: 1/1 PROTO BIOMASE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94083436472, GORNJI TOMAŠ 44, GORNJI TOMAŠ 43000 **UTVRĐUJE SE:**

k.č.br.	zk.ul.	z.k.č.	p.l.	kat. kultura	površina m^2	jedinična cijena €/m^2	vrijednost zemljišta €	bruto drvna masa m^3	vrijednost drvne mase €	UKUPNA VRIJEDNOST €
436/5	195	436/1/A	1384	šuma	2644	0,80	2.115,20	10,17	207,62	2.322,82
449/3	195	449/1/A	1384	šuma	719	0,80	575,20	19,12	341,15	1.060,35
				livada	180	0,80	144,00			
474/190	195	474/62/B	1384	šuma	2956	0,80	2.364,80	107,15	3.003,99	5.368,79
434/1	1976	434/1	1976	šuma	1852	0,80	1.481,60	7,18	142,36	1.623,96
447/2	1976	447/2	1976	šuma	320	0,80	256,00	11,1	185,47	441,47
450/1	1976	450/1	1976	šuma	2212	0,80	1.769,60	62,7	1.131,10	2.900,70
UKUPNA POVRŠINA					10883		8.706,40	217,42	5.011,68	13.718,08

	vrijednost (€)
Vrijednost šumskog zemljišta površine 10.883 m²	**8.706,40**
	Vrijednost (€)
Vrijednost drvne mase	**5.011,68**

UKUPNA VRIJEDNOST UTVRĐUJE SE U IZNOSU:	**VRIJEDNOST (€)**
	13.718,08

SVE VRIJEDNOSTI IZRAŽENE SU U EURIMA BEZ PDV-a

Sisak: 10. studenog 2026. godine

Stalni sudski vještak za šumarstvo, lovstvo, ekologiju, urbano šumarstvo, zaštitu prirode i procjenu šumskog zemljišta

Anto Rajić, dipl. ing. šumarstva

ANTO RAJIĆ

Digitalno potpisao: ANTO RAJIĆ
Datum: 2026.11.10 13:19:20 +01'00'

-IZJAVA O NEPRISTRANOSTI:

Pretpostavke i ograničenja

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina od strane stalnog sudskog vještaka Ante Rajić, Marijana Celjaka 158 Sisak, OIB:33015085186 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenu uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenu uslugu. **Prepostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju.** Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate.

Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Izjava procjenitelja

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

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
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 je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

Sisak; 10. studenog 2026. godine

ANTO RAJIĆ

Digitalno potpisao: ANTO RAJIĆ
Datum: 2026.11.10 13:19:53 +01'00'

Stalni sudski vještak za šumarstvo, lovstvo, ekologiju, urbano šumarstvo, zaštitu prirode i procjenu šumskog zemljišta

Anto Rajić, dipl. ing. šumarstva

PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/855
URBROJ: 514-03-04/02-26-04

Zagreb, 6. veljače 2026.

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., 36/24. i 136/25.), povodom zahtjeva koji je podnio Anto Rajić, diplomirani inženjer šumarstva iz Siska, Ulica Marijana Celjaka 158, OIB: 33015085186, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Anto Rajić, diplomirani inženjer šumarstva iz Siska, Ulica Marijana Celjaka 158, OIB: 33015085186, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje šumarstva, grane lovstvo, ekologija, urbano šumarstvo i zaštita prirode i područje procjene vrijednosti šumskog zemljišta s danom 17. veljače 2026.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Anto Rajić, diplomirani inženjer šumarstva iz Siska, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja šumarstva, lovstva, procjene šumskog zemljišta, ekologije, zaštite prirode i urbanog šumarstva.

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


514|UPI710032501855|4

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

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

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

DOSTAVITI:
1. Anto Rajić, Sisak, Ulica Marijana Celjaka 158
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032501855|4

REPUBLIKA HRVATSKA - BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, PROMET, PROSTORNO UREĐENJE I KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANTO RAJIĆ (33015085186)

ID Izvatka: 85530

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, GRUBIŠNO POLJE	, SIRAČ	, KONČANICA	, DARUVAR	, DARUVAR	, DARUVAR
4	VRSTA NEKRETNINE		ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1224/3,1225,1226 ,1241/2,1241/3/A ,1241/3/B,1241/3 /C,1242/2,1242/3	2524	2164/26,2164/27, 2164/28,2164/31	494,495	134	986/19
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	DAPČEVICA,DAPČ EVICA,DAPČEVICA ,DAPČEVICA,DAPČ EVICA,DAPČEVICA ,DAPČEVICA,DAPČ EVICA,DAPČEVICA ,DAPČEVICA,DAPČ	SIRAČ	KONČANICA,KON ČANICA,KONČANI CA,KONČANICA	DONJI DARUVAR,DONJI DARUVAR	DOLJANI	GORNJI DARUVAR
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	17728	11509	17811	15608	3474	216
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		17728	719,32	17811	15608	3474	216
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			3/48		1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	1224/3	2524	2164/26	494	134	986/19
11	K.O.	KATASTAR	DAPČEVICA	SIRAČ	KONČANICA	DONJI DARUVAR	DOLJANI	GORNJI DARUVAR
12	NAMJENA		P3	Š1	Š1	Š1	Š1	PŠ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		0,54	0,28	0,48	0,51	0,58	0,61
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		04.12.2023	30.06.2022	31.03.2022	15.03.2023	28.07.2022	03.01.2023
18	CJENOVNI BLOK		VELIKA PERATOVICA, LONČARICA, VELIKA DAPČEVICA - POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	SIRAČ - ŠUMA	KONČANICA - ŠUMA	DONJI DARUVAR - OSTALA OBRADIVA TLA	DOLJANI - ŠUMA	GORNJI DARUVAR - OSTALA OBRADIVA TLA
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1224/3 k.o. DAPČEVICA	KUPOPRODAJNI UGOVOR BR. OV-9123/2023, OD 04.12.2023, SADRŽI: Z.K.UL.BR. 500: K.Č.BR. 1224/3, 1241/3/B (1241/4), 1242/3/B (1242/4), 1583/70; Z.K.UL.BR. 1111: K.Č.BR. 1225, 1226, 1241/3/A (1241/3), 1241/3/C (1241/5), 1242/3/A (1242/3), 1242/3/C (1242/5), 1583/71; Z.K.UL.BR. 932: K.Č.BR. 1241/2, 1242/2, K.O. DAPČEVICA. ISTE SE NALAZE U PROSTORNOM PLANU UREĐENJA GRADA GRUBIŠNO POLJE, IV. IZMJENE I DOPUNE (I-IV) (SL. GLASNIK GRADA GRUBIŠNO POLJE BR. 14/05, 03/06-ISPR., 05/11, 04/13, 07/15 i 03/17), BR. KART. PRIKAZA 1.- KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA; IZVAN GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NAMJENE: P3-OSTALA OBRADIVA TLA; TE U CJENOVNOM BLOKU: VELIKA PERATOVICA, LONČARICA, VELIKA DAPČEVICA-POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE, NAVEDENE ČESTICE SE NALAZE U III. SKUPINI PREMA STUPNJU RAZVIJENOSTI (ODLUKA O RAZVRSTAVANJU JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE PREMA STUPNJU RAZVIJENOSTI, NN 3/2024).
2	k.č. 2524 k.o. SIRAČ	KUPOPRODAJNI UGOVOR BR. OV-1865/2022 OD 30.6.2022. SADRŽI K.Č.BR. 2524 K.O. SIRAČ UPISANU U ZK.UL. 469. ISTA SE NALAZI U PROSTORNOM PLANU UREĐENJA OPĆINE SIRAČ, II. IZMJENE I DOPUNE (ŽUPANIJSKI GLASNIK BBŽ, BR. 10/06, 7/15 I 7/20), BR. KART. PRIKAZA 1. - KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA - Š1 - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE, TE U CJENOVNOM BLOKU SIRAČ-ŠUMA. NAVEDENA ČESTICA SE NALAZI U II. SKUPINI PREMA STUPNJU RAZVIJENOSTI (ODLUKA O RAZVRSTAVANJU JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE PREMA STUPNJU RAZVIJENOSTI, NN 132/2017).
3	k.č. 2164/26 k.o. KONČANICA	KUPOPRODAJNI UGOVOR BR. OV-5026/2022 OD 31.03.2022., SADRŽI Z.K.UL.BR. 1000: K.Č.BR. 2164/26, 2164/27, 2164/28, 2164/31, K.O. KONČANICA. ISTE SE NALAZE U PROSTORNOM PLANU UREĐENJA OPĆINE KONČANICA, II. IZMJENE I DOPUNE (SL. GLASNIK OPĆINE KONČANICA BR. 5/06, 3/12 I 1/21), BR. KART. PRIKAZA 1.- KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, IZVAN GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NAMJENE: Š1 ? ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE, TE U CJENOVNOM BLOKU KONČANICA ? ŠUMA, NAVEDENA ČESTICA SE NALAZI U II. SKUPINI PREMA STUPNJU RAZVIJENOSTI (ODLUKA O RAZVRSTAVANJU JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE PREMA STUPNJU RAZVIJENOSTI, NN 132/2017).
4	k.č. 494 k.o. DONJI DARUVAR	KUPOPRODAJNI UGOVOR BR. OV-1497/2023. OD 15.3.2023. SADRŽI K.Č.BR. 494 I 495 K.O. DONJI DARUVAR UPISANE U ZK.UL. 247. NAVEDENE ČESTICE SE NALAZE U PROSTORNOM PLANU UREĐENJA GRADA DARUVARA, IV. IZMJENE I DOPUNE (SL. GLASNIK GRADA DARUVARA BR. 8/04, 7/10, 5/12, 1/21 I 6/22), BR. KART. PRIKAZA 1. - KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA, OZNAKE Š1 - ŠUMA GOSPODARSKE NEMJENE TE U CJENOVNOM BLOKU DONJI DARUVAR-OSTALA OBRADIVA TLA. NAVEDENA ČESTICA SE NALAZI U V. SKUPINI PREMA STUPNJU RAZVIJENOSTI (ODLUKA O RAZVRSTAVANJU JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE PREMA STUPNJU RAZVIJENOSTI, NN 132/2017).
5	k.č. 134 k.o. DOLJANI	KUPOPRODAJNI UGOVOR BR. OV-4779/2022. OD 28.7.2022. SADRŽI K.Č.BR. 134 K.O. DOLJANI UPISANU U ZK.UL. 181. NAVEDENA ČESTICA SE NALAZI U PROSTORNOM PLANU UREĐENJA GRADA DARUVARA, IV. IZMJENE I DOPUNE (SL. GLASNIK GRADA DARUVARA BR. 8/04, 7/10, 5/12, 1/21 I 6/22), BR. KART. PRIKAZA 1. - KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA, OZNAKE Š1- ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE I U CJENOVNOM BLOKU DOLJANI-ŠUMA. NAVEDENA ČESTICA SE NALAZI U V. SKUPINI PREMA STUPNJU RAZVIJENOSTI (ODLUKA O RAZVRSTAVANJU JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE PREMA STUPNJU RAZVIJENOSTI, NN 132/2017).
6	k.č. 986/19 k.o. GORNJI DARUVAR	KUPOPRODAJNI UGOVOR BR. OU-1/2023. OD 3.1.2023. SADRŽI K.Č.BR. 986/19 K.O. GORNJI DARUVAR UPISANU U ZK.UL. 908. NAVEDENA ČESTICA SE NALAZI U PROSTORNOM PLANU UREĐENJA GRADA DARUVARA, IV. IZMJENE I DOPUNE (SL. GLASNIK GRADA DARUVARA BR. 8/04, 7/10, 5/12, 1/21 I 6/22), BR. KART. PRIKAZA 1. - KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA, OZNAKE PŠ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE TE U CJENOVNOM BLOKU GORNJI DARUVAR-OSTALA OBRADIVA TLA. NAVEDENA ČESTICA SE NALAZI U V. SKUPINI PREMA STUPNJU RAZVIJENOSTI (ODLUKA O RAZVRSTAVANJU JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE PREMA STUPNJU RAZVIJENOSTI, NN 132/2017).

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , SEVERIN odnosno na k.č. 450/1; 447/2; 434/1; 449/3; 436/5; 474/190 k.o. OROVAC, BJELOVAR; OROVAC, BJELOVAR; OROVAC, BJELOVAR; OROVAC, BJELOVAR; OROVAC, BJELOVAR; OROVAC, BJELOVAR.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(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: 360-01/26-01/96

URBROJ: 2103-21-2/18-26-2

BJELOVAR, 5.11.2026.

IZRADIO/IZRADILA:
MARIJAN MAMIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA 3 ... ŽUPANIJSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih

sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje