

R1-88/2025

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

ŠUME I ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

U K.O. KAPETANOVO POLJE K.Č.BR. 418



DAN KAKVOĆE 07.06.2026.

DAN VREDNOVANJA 07.06.2026.

BROJ ELABORATA: PE 12/26

Daruvar, 09.06.2026.

SADRŽAJ

1. Vrijeme vještačenja.....	3
Svrha i cilj vještačenja.....	3
Osnovni podaci o predmetu procjene.....	3
2. Nalaz	4
2.1. Opis nekretnine	4-5
2.2. Opći odnosi na tržištu nekretnina	6
2.2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	6-8
2.2.2. Tržište nekretnina na području Požeško - slavonske županije...	9
3. Procjena vrijednosti šumskog zemljišta	10
3.1. Metodologija	10-12
3.2. Poredbena metoda procjene vrijednosti zemljišta	13
4. Izračun vrijednost nekretnine	14
4.1. Vrijednost zemljišta.....	14-18
5. Mišljenje vještaka.....	19
6. Korištena literatura	20
7. Slike poredbenih nekretnina	21-22
9. Prilozi	23-26

1.VRIJEME VJEŠTAČENJA

Terenski dio vještačenja obavljen je 19.05.2026.g., a uredski dio vještačenja obavljen u razdoblju od 01.06. do 09.06.2026. godine.

SVRHA I CILJ VJEŠTAČENJA

Vještaku je naloženo utvrđivanje tržišne vrijednosti šume i šumskog zemljišta.

Katastarska općina: Kapetanovo Polje

Katastarske čestice: 418

ZK.UL.br.: 458 k.o. Kapetanovo Polje

Površina katastarske čestice: 4305 m²

Naručitelj: Općinski sud u Bjelovaru

Stalna služba u Pakracu

Trg pape Ivana Pavla II br. 1

OIB: 57362618039

Za izradu ovog elaborata korišteni su podacima o kupoprodaji iz Registra kupoprodajnih cijena nekretnina eNekretnine, prostorni plan uređenja općine/grad Pakrac, važeći cjenik glavnih drvnih proizvoda Hrvatskih šuma, tarife za privatne šume, Priručnik za uređivanje šuma (Zagreb, 1995.) (dvoulazne tablice), sortimentne tablice, te u nastavku popisana literatura i ostali izvori podataka. Identifikacija na terenu izvršena je pomoću topografske karte M 1 : 25000 i mobilne aplikacije katastar.hr pomoću koje je moguće utvrditi približni položaj na terenu. Na temelju tako identificiranih predmetnih nekretnina obavljeno je šumarsko vještačenje.

U izradi nalaza i mišljenja je sudjelovala i Morana Svakidan dipl. ing. šum. koja vrši stručnu obuku za poslove stalnog sudskog vještaka i procjenitelja.

Sukladno članku 9., stavak 2., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljujem da sam, povjerene mi poslove za koje sam ovlašten, obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da nisam u sukobu interesa u povjerenom mi predmetu.

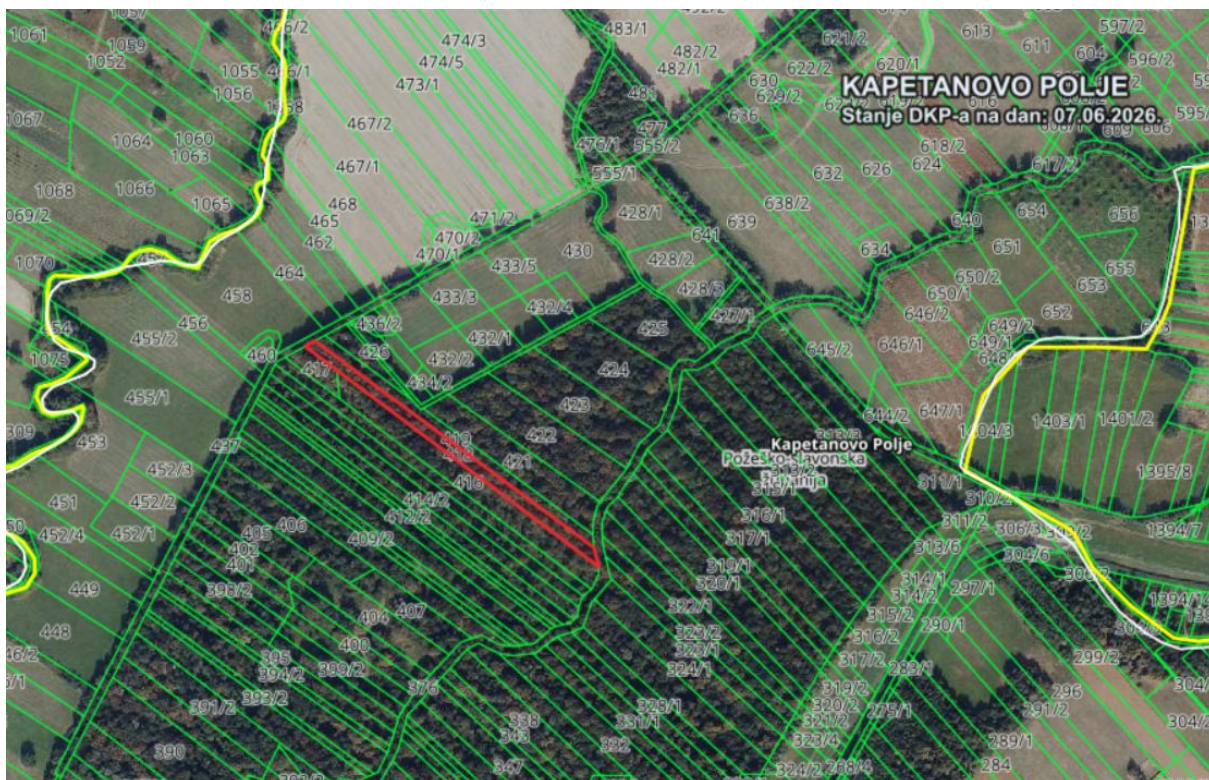
2. NALAZ

2.1. Opis nekretnine

Nekretnina koja je predmet ovog vještačenja nalazi se u Požeško - slavonskoj županiji, sastavu grada Pakraca, u katastarskoj općini Kapetanovo polje, 10 km jugozapadno od grada Pakraca. Uvidom u stanje na terenu zaključujem da je predmetna čestica u naravi obraslo šumsko zemljište.

Uvidom u stanje na terenu zaključujem slijedeće-

- Na k.č.br. 418 površine 4305 m² (u vlasničkom listu upisana kao šuma) se u naravi nalazi šumsko zemljište obraslo stablima hrasta lužnjaka, graba, bagrema, OTB-a i c. johe. Stabla su premjerena te je na temelju premjere izračunata bruto masa, neto masa i vrijednost drvene mase.



Slika 1. Prostorna identifikacija predmetne nekretnine u k.o. Kapetanovo Polje (Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

Prostorni smještaj predmetne nekretnine u katastarskoj općini prikazan je na slici 1., a namjena i položaj unutar prostornog plana prikazani su na slici 2. u nastavku.



Slika 2. Namjena i položaj k.č. u k.o. Kapetanovo Polje unutar prostornog plana (Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

2.2. Opći odnosi na tržištu nekretnina

2.2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju ukupnost okolnosti koje utječu na cijenu nekretnine u određenom trenutku, uzimajući u obzir uobičajene tržišne trendove. To uključuje gospodarsku situaciju, kretanja na tržištu kapitala te demografski i ekonomski razvoj područja.

Drugim riječima, vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina se odnose na faktore koji oblikuju cijenu nekretnina. Ti faktori uključuju:

Gospodarsku situaciju:

Opća gospodarska klima, stope rasta, inflacija i nezaposlenost utječu na kupovnu moć potencijalnih kupaca i na njihovu spremnost za ulaganje u nekretnine.

Tržište kapitala:

Kamatne stope na kredite, dostupnost financiranja i kretanja na burzi utječu na to koliko si ljudi može priuštiti kupnju nekretnine.

Demografski razvoj:

Promjene u broju stanovnika, dobna struktura i migracijski obrasci utječu na potražnju za nekretninama u određenim područjima.

Ekonomski razvoj:

Razvoj industrije, otvaranje novih radnih mjesta i ulaganja u infrastrukturu mogu povećati vrijednost nekretnina u tom području.

Ponuda i potražnja:

Uobičajeno kretanje ponude i potražnje za nekretninama je temeljni faktor u određivanju cijena.

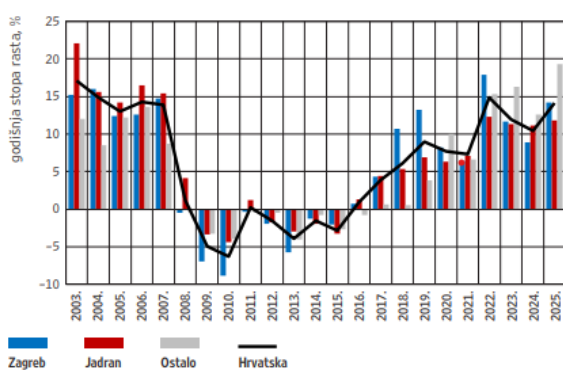
Svi ti faktori međusobno djeluju i oblikuju vrijednost nekretnina u određenom trenutku i na određenom tržištu.

Izvadak iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 27 od lipnja 2026. sektor nekretnine

Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj u protekle je četiri godine bio vrlo izražen, a u 2025. godini dodatno se ubrzao (Slika B.1.). Godišnji se rast cijena stambenih nekretnina u 2025. ubrzao na 14,1% (Slika B.1.), nakon 10,4% u 2024. godini, što Hrvatsku svrstava među zemlje s najvišim rastom cijena u Europskoj uniji. To odražava snažnu potražnju u uvjetima nastavka gospodarskog rasta i rasta zaposlenosti i plaća te naglog smanjenja kamatnih stopa na stambene kredite početkom godine, a potražnju je dodatno poduprla nova Vladina mjera povrata poreza za mlade pri kupnji prve nekretnine. Na snažnu potražnju za stambenim nekretninama upućuje i činjenica da je optimizam u vezi s planiranom kupnjom stana ili kuće u idućih 12 mjeseci na povijesno visokim razinama (Slika B.2.). Ako se promatra regionalno, rast cijena ubrzao se u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske, dok je na Jadranu bio nešto slabiji u odnosu na prethodnu godinu. Tražene cijene nekretnina u internetskim oglasnicima³ upućuju na zaključak da bi se snažan rast ostvarenih cijena mogao nastaviti i u prvoj polovini 2026. godine, posebno u Zagrebu.

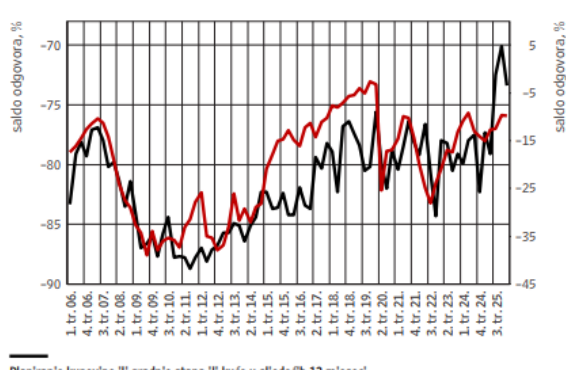
Prema preliminarnim podacima Porezne uprave broj kupoprodaja stambenih nekretnina nastavio je padati i u 2025. godini⁴. Tako je zabilježena treća uzastopna godina smanjenja broja kupoprodajnih transakcija, pri čemu je njihov ukupan broj bio približno za 8% niži nego u prethodnoj godini (Slika B.4.). Pritom je tržišna aktivnost najsnažnije pala na Jadranu. Istodobno je ukupna vrijednost kupoprodaja stambenih nekretnina porasla za 3,3% na godišnjoj razini potaknuta rastom cijena.

Slika B.1. Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ubrzao se u 2025.



Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac, D. i Kotarac, K. (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.
Izvor: DZS

Slika B.2. Potražnja za nekretninama bila je snažnija od opće potražnje

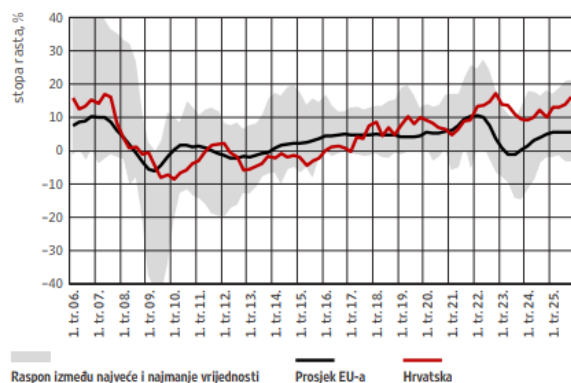


Planiranje kupovine ili gradnje stana ili kuće u sljedećih 12 mjeseci

Indeks pouzdanja potrošača – desno

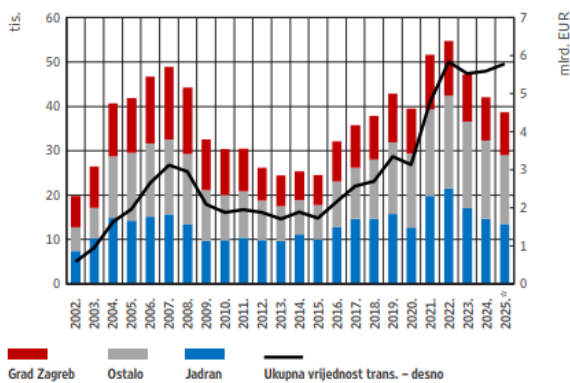
Izvor: Europska komisija (Business and Consumer Survey)

Slika B.3. Hrvatska je pri vrhu zemalja članica EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



Napomena: Sivom je bojom označen raspon između najmanje i najveće vrijednosti godišnjih stopa promjene cijena stambenih nekretnina u članicama EU-a.
Izvor: Eurostat

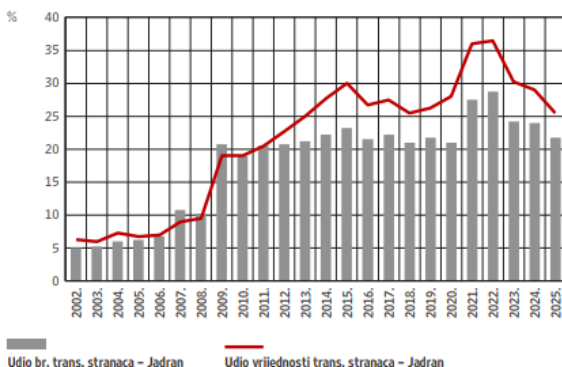
Slika B.4. Broj kupoprodajnih transakcija nastavlja padati



Napomena: Podaci za 2025. odnose se na podatke obrađene početkom 2026., dok su kod drugih godina provedene višegodišnje revizije. Ukupan zbroj kupoprodajnih transakcija dobiven je iz kategorija "Stan/apartman", "Stambena zgrada – obiteljska kuća", "Stambena zgrada – kuća za povremeni boravak" te transakcija iz kategorije "Različite nekretnine" u kojima se barem jedan dio korisne površine koristi u stambene svrhe.
Izvori: Porezna uprava; EIZ; obrada HNB-a

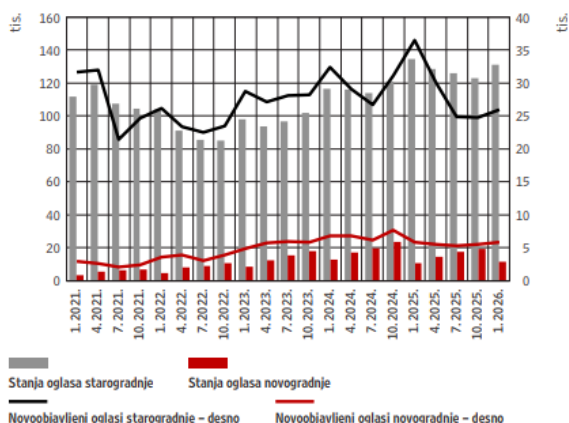
Aktivnost nerezidenata na hrvatskom tržištu nekretnina nastavila se smanjivati u 2025. godini. Prema preliminarnim podacima Porezne uprave ukupan se broj kupoprodaja nerezidenata smanjio, dok je njihov udio u ukupnim kupoprodajama ostao stabilan na razini od oko 9%. Ako se promatraju kupoprodajne transakcije na Jadranu, gdje je inozemna potražnja najzastupljenija, udio nerezidenata blago se smanjio te je u 2025. iznosio 22% mjereno brojem transakcija, odnosno 25% mjereno ukupnom vrijednosti (Slika B.5.).

Slika B.5. Kupoprodaje stambenih nekretnina na Jadranu stagnirale su, uz nastavak smanjenja udjela nerezidenata



Izvor: baza Porezne uprave

Slika B.6. Broj oglasa za prodaju nekretnina stagnira



Izvori: www.njuskalo.hr; obrada HNB-a

2.2.2. Tržište nekretnina na području Požeško – slavonske županije

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnina koje su predmet procjene, prikazuju se dostupni analitičko-statistički podaci o kretanjima nekretnina u grupi 4.6.1. Šumsko zemljište razvrstano po kupoprodajnim transakcijama prema veličini nekretnine u Požeško – slavonskoj županiji – ukupno njih 64. Izvor: Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu – Požeško – slavonska županija.

Izvor: <https://www.pszupanija.hr/dokumenti/76-sluzbene-objave/108-procjena-vrijednosti-nekretnina>

4.6.1. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
64	136.768,69 €	304.121,10 m ²	0,45 €/m ²

4.6.2. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI

POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	9	9.190,00 €	6.204,00 m ²	1,48 €/m ²
1000 - 2000 m ²	5	4.413,28 €	8.235,00 m ²	0,54 €/m ²
2000 - 4000 m ²	20	24.495,43 €	56.585,01 m ²	0,43 €/m ²
4000 - 6000 m ²	14	31.821,20 €	68.347,43 m ²	0,47 €/m ²
6000 - 8000 m ²	7	16.200,00 €	48.459,99 m ²	0,33 €/m ²
8000 - 10000 m ²	3	9.648,78 €	26.302,00 m ²	0,37 €/m ²
više od 10000 m ²	6	41.000,00 €	89.987,67 m ²	0,46 €/m ²

3. Procjena vrijednosti šumskog zemljišta

3.1. Metodologija

Prema Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade vrijednost nekretnine za koju se prelaže potpuno ili nepotpuno izvlaštenje izražava se u novcu, i to kao tržišna vrijednost nekretnine u vrijeme izrade procjembenog elaborata.

Zakonska podloga za procjenu vrijednosti nekretnina je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) s pripadajućim podzakonskim aktima. Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine, a to je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, 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.

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15).

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23, za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se tri propisane metode: *poredbena metoda*, *prihodovna metoda* i *troškovna metoda*. Koja će od spomenutih metoda biti odabrana ovisi o vrsti nekretnine koja se procjenjuje, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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

Osobno sam izvršio očevid nekretnina, te proučio i analizirao lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju,
- veličinu,
- infrastrukturu,
- iskoristivost zemljišta,
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za proizvodnju sukladno najboljoj iskoristivosti,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za takvim nekretninama na tržištu,

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

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.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednog zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Kategorije zemljišta u smislu Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/2015) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i

zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Ova metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Odabir metode procjenjivanja

Predmetna nekretnina je šumsko zemljište, te će se za izradu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine upotrijebiti poredbena metoda

3.2. Poredbena metoda procjene vrijednosti zemljišta

Poredbenom metodom, koja je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta 4.1. kategorije (poljoprivredne i šumske površine), tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, a za koje je sklopljen kupoprodajni ugovor, pribavljene su putem izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena upravnog odjela za imovinske i pravne poslove Virovitičko – podravske županije.

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje cijena

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, kao i statistička obrada i izrada s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Opće vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Koristiti će se hedonistički indeks cijena stambenih nekretnina. Trenutni odnosno zadnji objavljeni bazni indeks iznosi 234,00 za 4. tromjesečje 2025.g. (na dan 07.06.2026.).

4. Izračun vrijednosti nekretnine

4.1. Vrijednost zemljišta

Izvor: Državni zavod za statistiku

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4
	4. tr.	237,9	192,4	247,1	260,2	223,9	234,0

Temeljem navedenih utvrđenih obilježja kakvoće uzeti su poredbeni podaci iz kupoprodajnih ugovora šumskog zemljišta. Sve transakcije za zemljišta nalaze se na području koje je usporedivo s procjenjivanom nekretninom. Transakcije iz kupoprodajnih ugovora obavljene su u razdoblju od srpnja 2024.g. do lipnja 2025.g. Podaci su pribavljeni sa linka <https://nekretnine.mgipu.hr>.

Sukladno članku 4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako pojedine kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. 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 izjednačavanja.

Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon provjere dobivenih vrijednosti u odnosu na neuobičajene okolnosti, statističkom obradom dobiva se konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Podaci o površini i kupoprodajnoj cijeni poredbenih nekretnina sadržani su u tablici 1., a položajni smještaj poredbenih nekretnina prikazan je u prilogu ovog elaborata.

Međuvremensko izjednačenje			
Nekretnina	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
K.O.	Dereza	Gornja Obrijež	Gornja Obrijež
K.č.br.	999	656/2	440
Lokacija	Van naselja	Van naselja	Van naselja
Nekretnina	Šumsko zemljište	Šumsko zemljište	Šumsko zemljište
Izvor podataka	e-nekretnine	e-Nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podatka	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum kupoprodaje	27.06.2025.	22.01.2025.	08.07.2024.
Pretežna namjena cjenovnog bloka	Š1SP	P3Š1	P3Š1
Površina (m2)	5.499	14.387	5.514
Cijena (€)	800	3.000	700
Cijena po m2	0,15	0,21	0,13
DZS indeksi cijena nekretn. (A)	213,90	202,50	190,00
Bazni indeks (B)	234,00	234,00	234,00
Korekcijski faktor (B/A)	9,40%	15,56%	23,16%
Izjednačena cijena (euro/m2)	0,16	0,24	0,16
Prosječna izjednačena cijena (euro/m2)	0,19		

Tablica 1. Međuvremensko izjednačenje navedenih nekretnina

	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE		
Nekretnina	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Jedinična izjednačena cijena (EUR/m²)	0,16	0,24	0,16
Realizacija transakcije	1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK čl. 14.) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE			
Lokacija (0,8 do 1,20)	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija (0,9 do 1,1)	1,00	1,00	1,00
Cestovni pristup (0,9 do 1,1)	1,00	1,00	1,00
Javni prijevoz (0,9 do 1,1)	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura (0,9 do 1,1)	1,00	1,00	1,00
Oblik parcele (0,9 do 1,1)	1,00	1,00	1,00
Veličina parcele (0,8 do 1,2)	1,00	1,00	1,00
Konfiguracij i nagib terena (0,9 do 1,1)	1,00	1,00	1,00
Utjecaj buke i zagađenja			
(Pravilnik čl. 15, Prilozi 6 i 7) 0,5 do 2,0	1,00	1,00	1,00
Objekti za rušenje (0,9 do 1,0)	1,00	1,00	1,00
Kategorija zemjišta			
(Pravilnik čl. 9. i 10., Prilog 4) 0,5 do 4,0	1,00	1,00	1,00
Vlasnička prava (0,9 do 1,1)	1,00	1,00	1,00
Ograničenja služnosti			
(Glava 4.2. Zakona) 0,25 do 4,0	1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijent:	1,0000	1,0000	1,0000
USKLAĐENA JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA - EUR/m²	0,16	0,24	0,16
PROSJEČNA IZJEDNAČENA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA - EUR/m²	0,19		
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN			
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	0,03	-0,05	0,03
Odstupanje od prosjeka (%)	18,75	-20,83	18,75

Tablica 2. Interkvalitativno izjednačenje usporednih čestica

Nakon statističke obrade vidljivo je da su sve transakcije unutar $\pm 30\%$ odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene. Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja i nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti proizlazi da prosječna jedinična cijena šumskog zemljišta u k.o. Kapetanovo Polje iznosi 0,19 EUR/m².

Vrsta	Broj stabala	Bruto masa (m ³)	oblovina (m ³)					Ukupno oblo(m ³)	Prost. drvo (m ³)	Ukupno neto (m ³)
			F	F II/L	PT I	PT II	PT III			
Lužnjak	10	23,81	0,58	0,2	1,52	2,69	3,34	8,33	11,28	19,61
P. jasen	4	6,03	0,36		0,83	1,45		2,64	2,49	5,13
Grab	27	14,3	0,09		1,18	2,14		3,41	9,64	13,05
Bagrem	2	0,3						0	0,25	0,25
OTB	28	15,14	0,11		1,53	2,03		3,67	9,99	13,66
C. joha	7	4,34			0,81	0,44		1,25	2,37	3,62
UKUPNO	78	63,92	1,14	0,20	5,87	8,75	3,34	19,30	36,02	55,32

Tablica 1. Premjerena drvena masa po vrsti i sortimentu na k.č.br. 418 k.o. Kapetanovo Polje

Vrsta	Broj stabala	Bruto masa (m ³)	oblovina (euro)					Ukupno oblo(euro)	Prost. drvo (euro)	Ukupno neto (euro)
			F	F II/L	PT I	PT II	PT III			
Lužnjak	10	23,81	258,13	75,72	297,36	333,78	263,66	1228,65	192,89	1421,54
P. jasen	4	6,03	71,41		87,78	81,66		240,85	42,57	283,42
Grab	27	14,3	7,38		44,2	62,85		114,43	245,72	360,15
Bagrem	2	0,3						0	5,73	5,73
OTB	28	15,14	17,64		103,6	81,97		203,21	170,83	374,04
C. joha	7	4,34			28,07	5,72		33,79	28,61	62,4
UKUPNO	78	63,92	354,56	75,72	561,01	565,98	263,66	1820,93	686,35	2507,28

Tablica 2. Vrijednost drvene mase po vrsti i sortimentu na k.č.br. 418 k.o. Kapetanovo Polje

	Površina	Cijena	Cijena (euro)
K.Č.BR.	čestice (m ²)	(euro/m ²)	
418	4305	0,19	817,95
Ukupno m²	4305		817,95

Tablica 3. Vrijednost šumskog zemljišta na predmetnoj nekretnini k.o. Kapetanovo Polje

k.č.br.	Površina (m ²)	Vrijednost zemljišta (euro/m ²)	Vrijednost zemljišta (euro)	vrijednost drvene mase (euro)	Ukupno (euro)
418	4305	0,19	817,95	2507,28	3325,23

Tablica 4. Ukupna vrijednost šume i šumskog zemljišta na k.č.br. 418 k.o. Kapetanovo Polje

Ukupno	Vrijednost po udjelima u vlasništvu (euro)			
(euro)	Babić Dmitar	Babić Živko	Drina Ljiljana	Rek Franjo
	udio 1/20	Udio 1/20	Udio 4/20	Udio 14/20
3325,23	166,26	166,26	665,05	2327,66

Tablica 5. Vrijednost k.č.br. 418 k.o. Kapetanovo Polje na temelju udjela u vlasništvu

5. MIŠLJENJE VJEŠTAKA

Tržišna vrijednost nekretnine (šuma i šumsko zemljište) na katastarskoj čestici broj 418 k.o. Kapetanovo Polje iznosi 3.325,23 eura. Cijene su izražene bez PDV-a.

U Daruvaru, 09. lipanj 2026. godine

**VJEKOSLAV
PLAVČEK**

Digitally signed by
VJEKOSLAV PLAVČEK

Date: 2026.06.16
14:55:17 +02'00'

Stalni sudski vještak za područje šumarstvo,
grana lovstvo i područje procjene
vrijednosti šuma

Vjekoslav Plavček, dipl. ing. šum.

6. LITERATURA I OSTALI IZVORI PODATAKA

- Zakon o šumama (NN 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23 i 36/24)
- Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 87/19)
- Pravilnik o utvrđivanju naknade za šumu i šumsko zemljište (NN 12/20, 121/20, 43/24 i 102/24)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14; 69/17)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- ZK.UL.br. 458 k.o. Kapetanovo Polje
- <https://nekretnine.mgipu.hr>
- www.hnb.hr

Podaci o površini i kupoprodajnoj cijeni poredbenih nekretnina – izvor e-nekretnine

Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2343698
Datum pregleda	7.6.2026.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	5594913
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.07.2025
Površina u prometu	5.499,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.027,60
Vrijednost nekretnine (EUR)	800,00
Datum ugovora	27.06.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	- NE 25 - NE - NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAKRAC - ŠUMA 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1SP - GOSPODARSKA ŠUMA



Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2260462
Datum pregleda	7.6.2026.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	5487598
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.02.2025
Površina u prometu	14.386,67
Vrijednost nekretnine (KN)	22.603,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.000,00
Datum ugovora	22.01.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	- NE 25 - NE - NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAKRAC - OSTALO OBRADIVO TLO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3Š1 - OSTALO OBRADIVO TLO



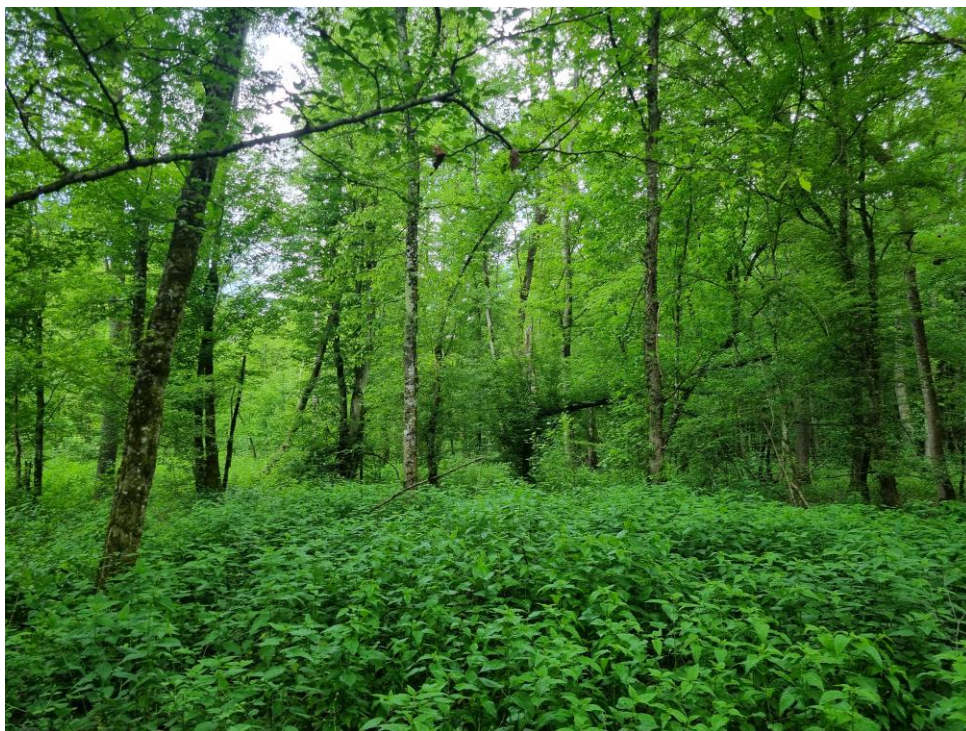
Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

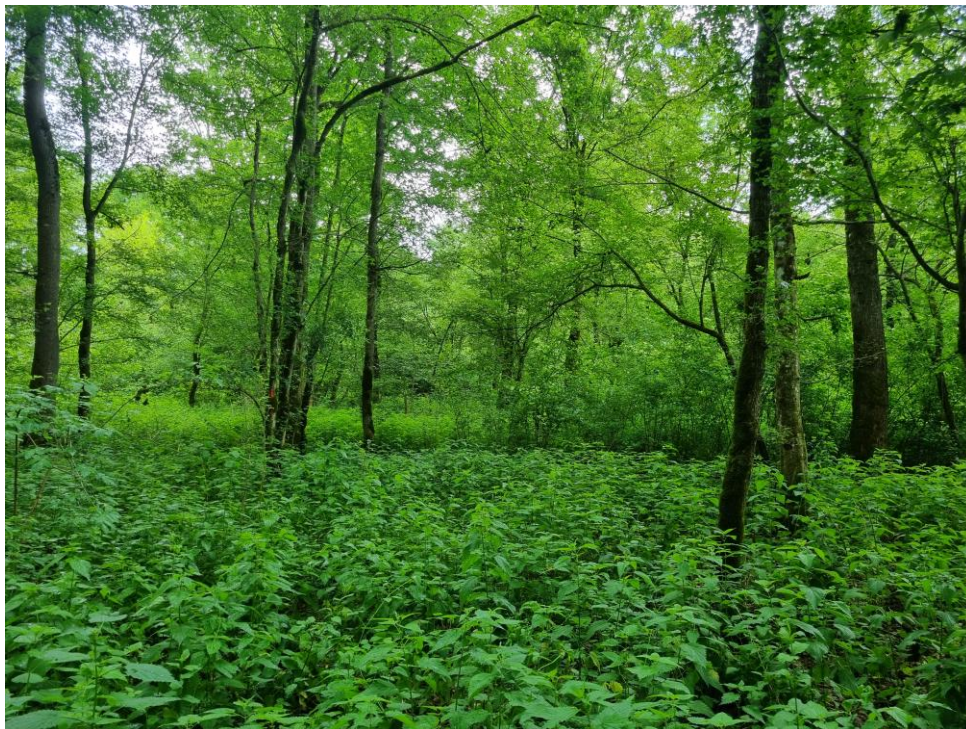
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2149229
Datum pregleda	7.6.2026.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	5329971
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.07.2024
Površina u prometu	5.513,69
Vrijednost nekretnine (KN)	5.274,15
Vrijednost nekretnine (EUR)	700,00
Datum ugovora	08.07.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAKRAC - OSTALO OBRADIVO TLO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3Š1 - OSTALO OBRADIVO TLO



Slika 1. Slika sastojine na k.č.br. 418 k.o. Kapetanovo Polje



Slika 2. Slika sastojine na k.č.br. 418 k.o. Kapetanovo Polje



Slika 3. Slika sastojine na k.č.br. 418 k.o. Kapetanovo Polje



Slika 4. Slika sastojine na k.č.br. 418 k.o. Kapetanovo Polje



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/449
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-08

Zagreb, 29. veljače 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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. i 16/23.), povodom zahtjeva Vjekoslava Plavčeka, diplomiranog inženjera šumarstva iz Daruvara, Ljudevita Posavskog 7, OIB: 28957910245, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Vjekoslav Plavček, diplomirani inženjer šumarstva iz Daruvara, Ljudevita Posavskog 7, OIB: 28957910245, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje šumarstva, grana lovstvo i područje procjene vrijednosti šuma.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Vjekoslav Plavček, diplomirani inženjer šumarstva iz Daruvara, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za šumarstvo, lovstvo i procjenu šuma.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Šumarskog fakulteta u Zagrebu, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera šumarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu u strukovnom području šumarstva za stručni smjer ovlaštenog inženjera šumarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu u strukovnom području šumarstva za stručni smjer ovlaštenog inženjera šumarstva za ekologiju, zaštitu prirode i urbano šumarstvo, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-16/2015 od 14. listopada 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za šumarstvo, lovstvo i procjenu šuma, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, 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



iac7C0R_4UOherK0K4JMIQ

države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog 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.

Imenovani je položio ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva te obavio stručnu obuku u Hrvatskom društvu sudskih vještaka i procjenitelja.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Bjelovaru.

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 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Vjekoslav Plavček, Daruvar, Ljudevita Posavskog 7
2. Pismohrana-ovdje



iac7C0R_4U0herK0K4JMIQ