

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA POLJOPRIVREDE
I PROCJENE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA**

Dubravko Obadić, dipl.ing.agr., 44 320 Kutina, Garička 4,

Tel: 044 630 559; Mob: 098 262 797; 099 363 0 559,

e-mail: dubravko.obadic@gmail.com

N A L A Z
POLJOPRIVREDNOG VJEŠTAČENJA

- razvrgnuće suvlasničke zajednice -

Naručitelj procjene:

OPĆINSKI SUD U BJELOVARU

Stalna služba u Pakracu

Predmet posl.br: R1-88/2025

Predlagatelj:

Franjo Rek, Crikvenica, kralja Zvonimira 10

Protustranke:

Mirjana Babić, Trojeglava, S. Radića 7,

Milja Zailac, Kozarska Dubica 18. Septembra bb. BIH,

Ranko Babić, Gaj, Ilije Strganca 35,

Nada Viboh, Garešnica, Trg hr. Branitelja 5,

Vikica Babić, Horvati 4, Kopačevac

Dmitar Babić, Brezine

oznate adrese

DUBRAVKO OBADIĆ
HR-59921439266



Elektronički potpisano: 15.06.2026T19:00:20 (UTC:2026-06-15T17:00:20Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: ca8a92c6-9af7-42fc-9945-948093a933f1



Kutina; svibanj / lipanj, 2026.,

*i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta
Garička 4*

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA POLJOPRIVREDE
I PROCJENE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA
Dubravko Obadić, dipl. ing. agr.
Kutina, Garička 4,

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U BJELOVARU
Stalna služba u Pakracu
Predmet Posl.br. R1-88/2025.

Predlagatelj: Franjo Rek, Crikvenica
Protustranke: Mirjana Babić, Milja Zailac, Ranko Babić, Nada
Viboh, Vikica Babić, Dmitar Babić i dr,

NALAZ POLJOPRIVREDNOG VJEŠTAČENJA

- razvrgnuće suvlasničke zajednice -

U V O D:

Temeljem Rješenja Općinskog suda u Bjelovaru, Stalna služba u Pakracu, od 13. veljače 2026. godine (R1-88/2025-24) dodijeljen mi je zadatak da nakon provedenog očevida na terenu izradim vještački nalaz u kojemu ću procijeniti vrijednost predmetnih nekretnina – poljoprivrednog zemljišta na katastarskim česticama br: 22, 23, 24, 25, - sve k.o. Kapetanovo Polje (z.k.ul: 421).

Sve navedeno provodi se u svrhu razvrgnuća suvlasničke zajednice na predmetnim nekretninama.

N A L A Z:

Očevid sudske komisije na terenu obavljen je dana 19. svibnja 2026. god.. u prisustvu uredujućeg sudca, predstavnika predlagatelja, te sudskih vještaka poljoprivredne struke i šumarske struke.

Predmet ovog vještačkog nalaza je procjena vrijednosti nekretnina (poljoprivrednog zemljišta) na kat. česticama br: 22, 23, 24, 25, - sve k.o. Kapetanovo Polje

Uvidom u podatke iz zemljišnih knjiga (*vidi Prilog-2*) i uvidom u Rješenje Općinskog suda u Bjelovaru, Stalna služba u Pakracu (R1-88/2025-24), utvrdio sam da

OPĆINSKI SUD U BJELOVARU, Stalna služba u Pakracu – Predmet posl.br: R1-88/2025
su suvlasnici predmetnih nekretnina: Babić Živko, Babić Dmtar, Babić Živko Mihajlov, Drina Ljiljana, Rek Franjo, Babić Mirjana, Drina Ljiljana, Babić Dmtar, Babić Živko, Paunović Danica, Zailac Milja, Babić Siniša, Babić Zoran, Babić Ranko, Babić Jasmina, Babić Branko, Viboh Nada i Milković Ljubica, - u omjerima kako je to navedeno u vlastovnici koja se nalazi u Prilogu-2

Skica 1 – katastarski položaj procjenjivanih zemljišnih čestica (geoportal.dgu.hr)
- ortofoto - k.č.br: 22,23,24,25, → sve k.o. Kapetanovo Polje (zk. ul. 421)



Čestice su na terenu identificirane temeljem kazivanja predlagatelja i uvidom u katastarski plan za navedeno područje.

Uvidom u izvode iz zemljišnih knjiga (vidi Prilog-2) utvrdio sam površine procjenjivanih zemljišnih čestica.

Očevidom na terenu utvrdio sam da su predmetne zemljišne čestice u k.o. Kapetanovo polje u naravi pašnjaci, ograđeni električnim pastirom i trenutno se koriste za ispašu krava, a što se može vidjeti i u priloženoj fotodokumentaciji u Prilogu-1 ovog nalaza. Sve četiri katastarske čestice (k.č.br: 22,23,24,25,) u naravi čine jednu cjelinu koja se proteže jugoistočno od glavne ceste kroz selo, do puta koji vodi prema mjesnom groblju. Dijelovi ovog jedinstvenog pašnjaka koji se proteže na 4 katastarske čestice, koji se nalaze uz cestu kroz selo i put prema groblju (sjeverozapadni i jugoistočni dio jedinstvenog pašnjaka) su na višoj koti od središnjeg dijela pašnjaka koji se nalazi u depresiji i preko koga teče vodotok – potok.

Predmet procjene je poljoprivredno zemljište na sljedećim katastarskim česticama u k.o. Kapetanovo Polje:

Tablica – 1: Poljoprivredno zemljište (k.o. Kapetanovo Polje)

	k.č.br.	Oznaka zemljišta	Površina m ²	Opis zemljišta ...
1	22	MJESNA RUDINA, dvorište, oranica, dvije zgrade	921	Poljoprivredno zemljište u građevinskom području
2	23	MJESNA RUDINA, voćnjak, oranica	3924	Poljoprivredno zemljište djelomično u građevinskom području
3	24	POTKUĆNICA, livada	4248	Poljoprivredno zemljište
4	25	POTKUĆNICA, oranica	5646	Poljoprivredno zemljište
			14739 m²	

RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE:

a) Geometrijska dioba nekretnina

Sagledavajući mogućnost diobe predmetnih zemljišnih čestica – poljoprivrednog zemljišta – zaključujem da geometrijska dioba sa poljoprivrednog stanovišta nije moguća, a nije ni opravdana.

... Geometrijska dioba u poljoprivrednom smislu nije moguća jer su zemljišne čestice na svojoj površi različite plodnosti, različitog sastava tla, različite visinske razlike, pojedine sa dijelovima koji u zatečenom stanju nisu pogodni za poljoprivredu (močvarni dijelovi, vodotok, ...). Iste nije moguće podijeliti na dijelove iste vrijednosti. Zbog velikog broja suvlasnika novoizdijeljene zemljišne čestice bi bile vrlo male.

... Sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu parcelacija poljoprivrednog zemljišta sa površinom manjom od 1 ha nije moguća – osim u slučaju nasljeđivanja. Sve predmetne zemljišne čestice su manje od 1 ha.

... Parcelacija (dioba) poljoprivrednog zemljišta nije opravdana jer umanjuje uporabnu i ekonomsku vrijednost poljoprivrednog zemljišta. Suvremena poljoprivredna proizvodnja ekonomičnija je na većim poljoprivrednim površinama (mogućnost primjene poljoprivredne mehanizacije i suvremene agrotehnike, ...). Veće zemljišne površine poljoprivrednog zemljišta u pravilu postižu veću cijenu na tržištu.

b) Procjena vrijednosti nekretnina (poljoprivrednog zemljišta)

Ovom procjenom procijenjuje se prosječna tržišna vrijednosti nekretnina specificiranih u Tablici-1 → poljoprivrednog zemljišta u k.o. Kapetanovo Polje, a sve sa svrhom utvrđivanja realne vrijednosti procjenjivanog zemljišta.

Procjena vrijednosti predmetnih zemljišnih čestica (poljoprivrednog zemljišta) obavljena je sukladno standardnim metodama procjene nekretnina utvrđenih Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Zakonom o poljoprivredi, Zakon o poljoprivrednom zemljištu i dr.

Sukladno navedenoj zakonskoj regulativi – *“Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi ta nekretnina mogla biti razmjenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito i bez prisile”* → (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15, čl.4, st.1).

Podaci bitni za procjenu nekretnina:

... Datum očevida: 19. 05. 2026.

... Dan vrednovanja: 19. 05. 2026.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti predmetne nekretnine

... OKRUŽENJE → Procjenjivane nekretnine koje se nalaze se u k.o. Kapetanovo polje čine jednu cjelinu i protežu se jugoistošno od glavne ceste kroz selo do puta koji vodi prema mjesnom groblju. Pristup do navedenih zemljišnih čestica moguć je sa glavne ceste kroz selo (kč.br: 22) i sa puta koji vodi prema mjesnom groblju (kč.br: 25). Katastarske čestice br: 23 i 24. nemaju putni pristup – do njih se može doći isključivo sa drugih poljoprivrednih površina.

Procjenjivane nekretnine u naravi čine jednu cjelinu – zatravnjena poljoprivredna površina – trenutno je to pašnjak.

Predmetne nekretnine okružene su sličnim poljoprivrednim zemljištem (pašnjaci, livade, oranice).

Na predmetnom lokalitetu prevladavaju tla u tipu Pseudoglejnih tala, Amfigleja i Smeđeg tla. U nizinskom dijelu (uz vodotok) vidljive su karakteristike oglejavanja (glejna tla). Sva navedena tla karakterizira osrednja plodnost, tla su umjereno teška za obradu, kisela, a prirodna ocjeditost uvjetovana je nagibom terena. Nagib terena procjenjivanog ne utječe na mogućnost obrade tla. Uvažavajući osobine tla utvrđene očevidom na terenu utvrđujem da je predmetno zemljište ograničeno pogodno za suvremenu poljoprivrednu proizvodnju (ratarstvo, povrćarstvo, voćarstvo, ...).

Na širem područja naselja Kapetanovo Polje prevladava umjereno kontinentalna klima. Prosječna godišnja temperatura zraka iznosi oko 11,5 °C, a prosječna godišnja količina oborina iznosi oko 930 mm.

→ Pocjenjivane zemljišne čestice u k.o. Kapetanovo Polje (k.č.br: 22,23,24,25,), predstavljaju poljoprivredno zemljište – /pašnjak u intenzivnoj uporabi. Navedene zemljišne čestice nalaze se u blizini asfaltne ceste. Sukladno detaljnom planu uređenja naselja Kapetanovo Polje, katastarska čestica br. 22 nalazi se u građevinskom području naselja, a katastarska čestica br: 23 djelomično se nalazi u građevinskom području (sjeverni dio – površina cca 745 m² → utvrđeno mjerenjem internetskim alatima na karti).

Vizualnim pregledom tla i okolne vegetacije utvrdio sam da je isto prosječne plodnosti, umjereno do pojačano kiselo, blago nagnuto i prirodno ocjedito (osim nizinskog dijela uz potok).

Vizualnim pregledom tla i okolne vegetacije utvrdio sam da je isto prosječne plodnosti, mjestimično zamočvareno (nizinski dio), umjereno do pojačano kiselo, sa manjim nagibima. Za korištenje ovog zemljišta u svrhu suvremene poljoprivredne proizvodnje potrebno je investirati u hidromelioraciju i odvođenje suvišnih voda iz mikrodepresija (melioracije), potrebno je provesti kalcifikaciju i meliorativnu gnojidbu, ...

... KAKVOĆA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Kakvoća nekretnine (stanje nekretnine) je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili na dan kakvoće.

K.o. Kapetanovo Polje - Površina procjenjivanih zemljišnih čestica od 921 m² do 5646 m² predstavlja malu poljoprivrednu površinu na kojoj nije moguće organizirati ekonomičnu i intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju. Na istoj je moguće organizirati hobi proizvodnju poljoprivrednih proizvoda ili je potrebno okrupniti poljoprivredne čestice i formirati veću agrotehnošku cjelinu spajanjem okolnih zemljišnih čestica (kupnja, zakup i sl.).

Predmetno zemljište može se koristiti za standardnu poljoprivrednu proizvodnju u naturalnom obliku.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

b-1) ODABIR METODE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) u ovom elaboratu ću koristiti Poredbenu metodu gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina u posljednje četiri godine.

U ovom elaboratu korišteni su podaci iz zbirke kupoprodajnih ugovora (*e-Nekretnine*, → *Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine*, <https://nekretnine.mgipu.hr>).

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15,) predmetne parcele svrstane su u kategoriju 4.1.

b-2) PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

Tržište poljoprivrednog zemljišta uvjetovano je stupnjem razvoja poljoprivrede u pripadajućem društvenom okruženju. Na lokalnom tržištu veću tržišnu cijenu postižu okrupnjena poljoprivredna zemljišta, t.j. zemljišne čestice veličine 10 hektara i više, jer su takva zemljišta rentabilnija za suvremenu poljoprivrednu proizvodnju (moguća obrada suvremenom poljoprivrednom mehanizacijom velikih gabarita,...). Na cijenu zemljišta također utječe plodnost tla (opskrbljenost hranjivima, tekstura tla, hidromelioriranost i sl.), blizina naselju, mogućnost pristupa zemljištu tvrdim putem, eventualna potreba krčenja korovske i dr. vegetacije, potreba melioracije tla, i sl.

Procjenjivano zemljište možemo svrstati u prosječna zemljišta manje veličine, isto se nalazi blizu naselja i komunalne infrastrukture, prosječne je plodnosti. Ovakva zemljišta, na tržištu su u pravilu intresantna jedino manjim poljoprivrednim gospodarstvima kojima je ovakvo zemljište u blizini ili graniče sa istima (okrupnjavanje posjeda).

b-3) MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjene općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Sukladno čl. 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15), 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 u izvadku iz zbirke kupoprodajnih cijena primjenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na web stranicama županije Požeško-slavonske (indeksni nizovi kupoprodajnih cijena – *vidi Tablica-3*).

Indeksni nizovi koristit će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom razdoblju u odnosu na dan vrednovanja.

Sukladno članku 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina u kojemu se kaže:

- (1) Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.
- (2) Ako procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1. ovog članka, starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

➔ Temeljem prethodno citiranih odredbi Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina, analizom podataka porezne uprave (eNekretnine) evidentirao sam ukupno samo 5 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta u k.o. Kapetanovo Polje - u periodu 2023. – 2026. godina (poljoprivredno zemljište u k.o. Kapetanovo Polje). Navedene transakcije nisu starije od 4 godine i sukladne su uvjetima iz Pravilnika, te ću ih sve koristiti za daljnje analize.

➔ Za primjenu poredbene metode procjene vrijednosti nekretnina dovoljno je koristiti minimalno 3 transakcije. Uvažavajući malu bazu dostupnih podataka, za zemljišne čestice u k.o. Kapetanovo Polje – radi veće točnosti – koristit ću sve dostupne podatke o transakcijama u zadnje četiri godine - ukupno 5 transakcija.

Tablica – 2

– podaci iz Izvoda iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u k.o. Kapetanovo Polje, (podaci PU, izvor: eNekretnine, → *vidi Prilog-4*)

- k.o. Kapetanovo Polje, Podaci za transakcije iz: 2023. do 2026. god.

	k.č.br:	Datum transakcije	Cijena €/m ²	Površina m ²
1	75/1	03.05.2023.	0,45	2.953
2	518/1	04.12.2023.	0,15	18.145
3	646/1	25.03.2024.	0,18	9.409
4	445	03.06.2024.	0,17	8.797
5	495/2	19.09.2024.	0,19	15.415
			Prosjek = 0,23 €/m ²	

Tablica - 3 – Indeksni nizovi (Izvor: <https://www.pszupanija.hr> - INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA – POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA), podaci dostupni u vrijeme izrade ovog prcjemnog elaborata)

INDEKSNI NIZOVI - POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA				
	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	STANOVİ
2021.	157,48	134,82	171,84	109,55
2022.	164,41	152,61	187,26	112,57
2023.	187,70	174,41	206,69	116,52
2024.	191,43	189,17	238,41	152,13
2025.	237,60	214,82	259,94	183,18

Tablica – 4

Međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (k.o. Kapetanovo Polje)

	k.č.br	Datum sklapanja ugovora	Cijena €/m ²	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena, €/m ²
1	75/1	03.05.2023.	0,45	174,41	214,82	1,23	0,55
2	518/1	04.12.2023.	0,15	174,41	214,82	1,23	0,18
3	646/1	25.03.2024.	0,18	189,17	214,82	1,14	0,21
4	445	03.06.2024.	0,17	189,17	214,82	1,14	0,19
5	495/2	19.09.2024.	0,19	189,17	214,82	1,14	0,22
							Prosjek = 0,27

Prosječna cijena poredbenih nekretnina (poljoprivredno zemljište u k.o. Kapetanovo Polje) **iznosi 0,27 €/m²**

b-4) INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanje u kakvoći) pomoću koeficijenta za preračunavanje (čl. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Vrijednost zemljišta smanjuje se i povećava množenjem jedinične vrijednosti procijenjivane nekretnine oportunitetnim vrijednosnim faktorom koji se kreće od 1-10, a može imati pozitivan i negativan učinak.

Negativan učinak koristi se u slučaju kada je pojedini dio predmetnog poljoprivrednog zemljišta potencijalno neiskoristiv i (ili) potpuno neiskoristiv ili ograničeno uporabljivi, te mu se vrijednost smanjuje od 10% do 80 % u odnosu na prosječnu cijenu zemljišta.

Pozitivni oportunitetni faktori, ovisno o stvarnoj situaciji, potencijalima i zemljopisnom položaju predmetnog poljoprivrednog zemljišta, jediničnu vrijednost istog povećavaju 10% do 100 % u odnosu na prosječnu cijenu zemljišta (iznimno i više).

Sukladno prethodno opisanom stanju procjenjivanog poljoprivrednog zemljišta u k.o. Kapetanovo Polje, k.č.br: 24 i 25 - ista predstavljaju prosječno poljoprivredno zemljište te se neće primjenjivati niti pozitivni niti negativni oportunitetni faktor.

Na procjenjivanom poljoprivrednom zemljištu u k.o. Kapetanovo polje, k.č.br: 22, koje je u naravi poljoprivredno zemljište u građevinskoj zoni – primjenit će se pozitivni oportunitetni faktor od 100 % (+ 100 %).

Na procjenjivanom poljoprivrednom zemljištu u k.o. Kapetanovo polje, k.č.br: 23, koje je u naravi poljoprivredno zemljište, djelomično u građevinskoj zoni (745 m² *** *izmjera na prostornom planu, internetskim alatima*) – primjenit će se pozitivni oportunitetni faktor od 100 % (+ 100 %) na površini od 745 m², dok se na preostaloj površini dotične katastarske čestice (3179 m²) neće primjeniti oportunitetni faktor jer se radi o prosječnom poljoprivrednom zemljištu.

IZRAČUN

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (čl. 23, st.5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, N.N. 78/2015).

Posebno značajna obilježja dijela procjenjivanih nekretnina koja ih izdvajaju od usporednih nekretnina sastoje se u uvećanoj tržišnoj i upotrebnoj vrijednosti zbog činjenice da

Stalni sudski vještak za područja poljoprivrede i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta
DUBRAVKO OBADIĆ, dipl.ing.agr., Kutina, Garička 4

se dio procjenjivanih nekretnina nalazi u građevinskoj zoni naselja Kapetanovo polje, te predstavlja potencijalno građevinsko zemljište. S ovog osnova prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta koje se nalazi u građevinskoj zoni, u ovom procjembenom elaboratu, uvećava se za prethodno utvrđeni pozitivni oportunitetni faktor (**** oportunitetni faktor ili korektivni faktor*).

**** Napomena – prosječnu tržišnu cijenu zemljišta u građevinskoj zoni u Kapetanovom Polju nije moguće utvrditi temeljem službenih podataka porezne uprave jer u zadnjih 5 godina nije evidentirana niti jedna kupoprodaja građevinskog zemljišta u k.o. Kapetanovo Polje.*

Iskazivanje procjenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68, točka 5 – Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Tablica-5 – Izračun tržišne vrijednosti procjenjivanog poljoprivrednog zemljišta (k.o. Kapetanovo Polje)

RB	k.č.br:	Oznaka zemljišta	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Korektivni faktor	Vrijednost zemljišta (€)
1	22	MJESNA RUDINA, dvorište, oranica, dvije zgrade	921	0,27	100 %	497,00 €
2	23	MJESNA RUDINA, voćnjak, oranica	745 3179	0,27	100 % 0 %	1.260,00 €
3	24	POTKUĆNICA, livada	4248	0,27	0 %	1.147,00 €
4	25	POTKUĆNICA, oranica	5646	0,27	0 %	1.524,00 €
U K U P N O			14.739 m²			4.428,00 €

Ukupna tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina (poljoprivrednog zemljišta) u k.o. Kapetanovo Polje, zk.ul. 421 - procjenjuje se na 4.428,00 Eura.

Jedinična cijena zemljišta uvećava se za vrijednost višegodišnje biljne sastojine ukoliko ona postoji na istom i ukoliko je ona sastavni dio procjenjivane nekretnine (npr. voćna stabla, drvena masa,).

Očevidom je utvrđeno da je poljoprivredno zemljište na k.č.br: 22, 23, 24, 25, k.o. Kapetanovo Polje, u naravi: obradivo poljoprivredno zemljište (pašnjak/livada).

Pregledom procjenjivanih nekretnina nije evidentirano postojanje višegodišnje biljne sastojine koja bi utjecala na cijenu nekretnina.

Uvažavajući navedene činjenice - PROCJENA BILJNE SASTOJINE NA SVIM PROCJENJIVANIM ZEMLJIŠNIM ČESTICAMA IZOSTAJE

VRIJEDNOST NEKRETNINA = VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

ZAKLJUČAK:

Tržna vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta u k.o. Kapetanovo Polje, ukupne površine 14.739 m², procjenjuje se na 4.428,00 Eura.

➔ Tržna vrijednost poljoprivrednog zemljišta na svakoj pojedinačnoj katastarskoj čestici koja je predmet procjene u ovom vještačkom nalazu prikazana je u Tablici-5, na prethodnoj stranici.

U Kutini, 14.06.2026.

Stalni sudski vještak za područja poljoprivrede
i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta
Dubravko Obadić, dipl.ing.agr.

Prilozi:

- 1. Fotodokumentacija s očevida
- 2. Podaci iz zemljišnih knjiga (podaci o vlasništvu → *e-izvadak*)
- 3. Prostorni plan uređenja – Građevinsko područje naselja Kapetanovo Polje (isječak)
- 4. Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena (poljoprivredno zemljište u k.o. Kapetanovo polje)
- 5. Rješenje o imenovanju sudskim vještakom

Prilog – 1

FOTODOKUMENTACIJA – očevid 19.05.2026.



PODACI IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA (e-izvadak)**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAKRAC
Stanje na dan: 07.06.2026. 20:26

Katastarska općina: 321826, KAPETANOVO POLJE

Broj ZK uložka: 421

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11004/2025
Aktivne plombe:**Izvadak iz BZP-a****A****Posjedovnica****PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	22	3	MJESNA RUDINA DVORIŠTE ORANICA DVIJE ZGRADE	921 500 172 249	
2.	23	3	MJESNA RUDINA VOČNJAK ORANICA	3924 1079 2845	
3.	24	3	POTKUĆNICA LIVADA	4248 4248	
4.	25	6	POTKUĆNICA ORANICA ORANICA	5646 2823 2823	
			UKUPNO:	14739	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 240/3120	BABIĆ MLDB, ŽIVKO, KAPETANOVO	
10. Suvlasnički dio: 72/3120	BABIĆ DMITAR, MIHAJLOV, BREZINE	
11. Suvlasnički dio: 72/3120	BABIĆ ŽIVKO, MIHAJLOV, KAPETANOVO POLJE	
15. Suvlasnički dio: 288/3120	DRINA LJILJANA, R. BABIĆ, NEPOZNATO BORAVIŠTE	
18. Suvlasnički dio: 1728/3120	REK FRANJO, OIB: 56547690685, KRALJA ZVONIMIRA 10, 51260 CRIKVENICA	
19. Suvlasnički dio: 240/3120	REK FRANJO, OIB: 56547690685, KRALJA ZVONIMIRA 10, 51260 CRIKVENICA	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

07.06.2026. 20:33:50

Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 321826, KAPETANOVO POLJE

Broj ZK uložka: 421

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
21. Suvlasnički dio: 240/3120	REK FRANJO, OIB: 56547690685, KRALJA ZVONIMIRA 10, 51260 CRIKVENICA	
22. Suvlasnički dio: 15/3120	BABIĆ MIRJANA, OIB: 53550014787, ULICA STJEPANA RADIĆA 7, TROJEGLAVA	
23. Suvlasnički dio: 15/3120	DRINA LJILJANA, OIB: 95776038744, SAWYER AVE UPPR 105, DEPEW, SAD, SAD	
24. Suvlasnički dio: 30/3120	BABIĆ DMITAR, ALASKA 23, ČENTA, SRBIJA	
25. Suvlasnički dio: 30/3120	BABIĆ ŽIVKO, - NEPOZNATOG PREBIVALIŠTA I BORAVIŠTA	
26. Suvlasnički dio: 30/3120	PAUNOVIĆ DANICA, - NEPOZNATOG PREBIVALIŠTA I BORAVIŠTA	
27. Suvlasnički dio: 30/3120	ZAILAC MILJA, OIB: 19444809100, 18. SEPTEMBAR 30/1, KOZARSKA DUBICA, BOSNA I HERCEGOVINA	
28. Suvlasnički dio: 15/3120	BABIĆ SINIŠA, - NEPOZNATOG PREBIVALIŠTA I BORAVIŠTA	
29. Suvlasnički dio: 15/3120	BABIĆ ZORAN, - NEPOZNATOG PREBIVALIŠTA I BORAVIŠTA	
30. Suvlasnički dio: 10/3120	BABIĆ RANKO, OIB: 55926752868, ULICA ILIJE STRGANCA 35, GAJ	
31. Suvlasnički dio: 10/3120	BABIĆ JASMINA, - NEPOZNATOG PREBIVALIŠTA I BORAVIŠTA	
32. Suvlasnički dio: 15/3120	BABIĆ BRANKO, OIB: 47033017643, HORVATI 4, KOPČEVEC	
33. Suvlasnički dio: 10/3120	VIBOH NADA, OIB: 55028688726, - NEPOZNATOG PREBIVALIŠTA I BORAVIŠTA	
34. Suvlasnički dio: 15/3120	MILKOVIĆ LJUBICA, 7. JULA 1, TOMAŠEVAC, SRBIJA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 07.06.2026.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA – Građevinsko područje naselja Kapetanovo Polje (isječak)

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PAKRACA

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

4.19. KAPETANOVO POLJE

TUMAČ ZNAKOVLJA

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  GROBLJE
- postojeća
-  GROBLJE
- proširenje



Prilog-4 → **Izvodi iz zbirke kupoprodajnih cijena** → izvor podataka: eNekretnine (PU)
→ Poljoprivredno zemljište, k.o. Kapetanovo polje

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1885356
Datum pregleda		11.6.2026.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		5002719
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		10.05.2023
Površina u prometu		2.953,00
Vrijednost nekretnine (KN)		9.912,24
Vrijednost nekretnine (EUR)		1.315,58
Datum ugovora		03.05.2023
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
k.č.br: 75/1, Cijena = 0,45 €/m ²		

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2140208
Datum pregleda	11.6.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5316439
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.07.2024
Površina u prometu	18.145,00
Vrijednost nekretnine (KN)	19.966,43
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.650,00
Datum ugovora	04.12.2023
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
k.č.br: 518/1, Cijena = 0,15 €/m ²	

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2092292
Datum pregleda		11.6.2026.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		5254672
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		08.04.2024
Površina u prometu		9.409,00
Vrijednost nekretnine (KN)		12.491,60
Vrijednost nekretnine (EUR)		1.657,92
Datum ugovora		25.03.2024
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		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		PAKRAC - OSTALO OBRADIVO TLO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka		P3Š1 - OSTALO OBRADIVO TLO

k.č.br: 646/1, Cijena = 0,18 €/m²

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2224155
Datum pregleda		11.6.2026.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		5437769
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		03.12.2024
Površina u prometu		8.797,00
Vrijednost nekretnine (KN)		11.301,75
Vrijednost nekretnine (EUR)		1.500,00
Datum ugovora		03.06.2024
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		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		PAKRAC - OSTALO OBRADIVO TLO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka		P3Š1 - OSTALO OBRADIVO TLO

k.č.br: 445, Cijena = 0,17 €/m²

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2184287	
Datum pregleda	11.6.2026.	
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	
ID PN (PU)	5376932	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.10.2024	
Površina u prometu	15.415,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	22.603,50	
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.000,00	
Datum ugovora	19.09.2024	
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	

k.č.br: 495/2, Cijena = 0,19 €/m²

PROSJEČNA CIJENA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA U k.o. KAPETANOVO POLJE

$$\rightarrow (0,45 + 0,15 + 0,18 + 0,17 + 0,19) = \underline{0,23 \text{ €/m}^2}$$

Ovo su sve transakcije u navedenom periodu

U posljednjih 5 godina nije zabilježena niti jedna kupoprodaja građevinskog zemljišta u k.o. Kapetanovo polje.

U susjednoj k.o. (Donja Obrijež) – zabilježena jedna transakcije (2025.) po cijeni 0,50 €/m²

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/169
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 13. prosinca 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., 16/23.), povodom zahtjeva Dubravka Obadića, diplomiranog inženjera poljoprivrede - ratara iz Kutine, Garička 4, OIB: 59921439266, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Dubravko Obadić, diplomirani inženjer poljoprivrede - ratar iz Kutine, Garička 4, OIB: 59921439266, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja poljoprivrede (agronomija) i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dubravko Obadić, diplomirani inženjer poljoprivrede - ratar iz Kutine, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta poljoprivrednih znanosti u Zagrebu, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera poljoprivrede - ratar, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Sisku, broj: 4 Su-408/2020 od 2. prosinca 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

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



WRyQ-JHt30aLqH_-0bhXrA

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 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, 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.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno 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 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 točkom I. izreke 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. Dubravko Obadić, Kutina, Garička 4
2. Pismohrana-ovdje,



WRyQ-JHt30aLqH_-0bhXrA