

Mr. sc. Ivan Grginčić dipl. ing. šum.
Stalni sudski vještak za šumarstvo,
lovstvo i procjenu šumskog zemljišta
Rješenje: KLASA: UP/I-710-03/24-01/636
Tel. 098/233 626
e-mail: ivan.grgincic.ig@gmail.com

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ŠUME

k.č. 503/117, z.k.ul.br. 1216, k.o. Cerovljani



Karlovac, travanj 2026. godine

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti šume

Nekretnine: k.č.br. 503/117, z.k.ul.br. 1216, k.o. Cerovljani

Površina: 5755 m²

Naručitelj: CAPITAN PRODUCT d.o.o. u stečaju
Republika 8, Vabriga 52440 Poreč (Parenzo)
OIB: 02699119849

Vlasnik: CAPITAN PRODUCT d.o.o. u stečaju
Republika 8, Vabriga 52440 Poreč (Parenzo)
OIB: 02699119849

Sukladno članku 9., stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) 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.

I. U V O D

Prema zahtjevu vlasnika nekretnine upisane u z.k.ul.br. 1216, k.o. Cerovljani, CAPITAN PRODUCT d.o.o. u stečaju, Republika 8, Vabriga 52440 Poreč (Parenzo), izrađen je elaborat utvrđivanja tržišne vrijednosti šume, odnosno drvnih sortimenata na k.č.br. 503/117. Predmetna nekretnina je po kulturi i u naravi šuma, a ista se vodi u Zemljišnoknjižnom odjelu Hrvatska Kostajnica, Općinskog suda u Sisku, s upisom vlasništva 1/1 Cerovljani, CAPITAN PRODUCT d.o.o. u stečaju, OIB: 02699119849, Republika 8, Vabriga 52440 Poreč (Parenzo).

Prilikom identificiranja predmetne katastarske čestice i navedenog odsjeka gospodarske jedinice korištena je topografska karta M 1:25000, javni podaci o šumama dostupni na <https://webgis.hrsume.hr/>, kao i mobilna aplikacija katastar.hr pomoću koje se može izvršiti uvid u trenutnu lokaciju.

Korištena literatura i ostali izvori podataka:

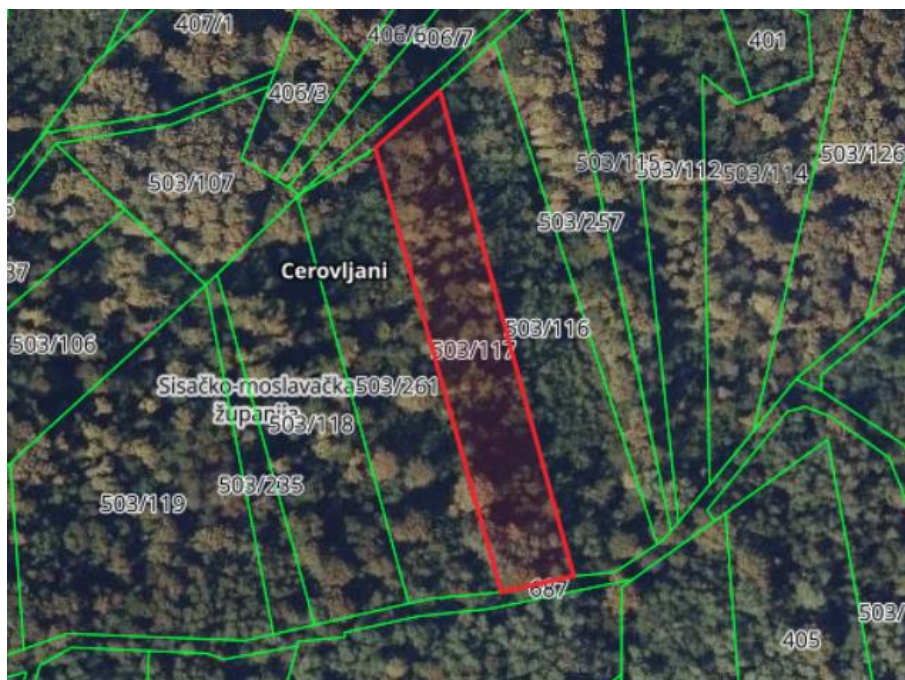
- Zakon o šumama (NN 68/18., 115/18., 98/19., 32/20., 145/20., 101/23, 36/24)
- Pravilnik o utvrđivanju naknada za šumu i šumsko zemljište (NN 12/20; 121/20; 43/24; 102/24; 50/25)
- Pravilnik o uređivanju šuma (NN 97/18, 101/18, 31/20, 99/21, 38/24)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Cjenik glavnih šumskih proizvoda, Hrvatske šume d.o.o. Zagreb, veljača 2026.
- Program gospodarenja za šume privatnih šumoposjednika za gospodarsku jedinicu (g.j.) Dubičke šume,
- Prirasno-prihodne tablice
- Sortimentne tablice
- <https://nekretnine.mgipu.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>

II. N A L A Z**1. O p i s n e k r e t n i n e**

Mješovita sastojina hrasta kitnjaka, običnog graba i bukve visokog uzgojnog oblika neujednačene kvalitete. Na dijelu odsjeka dosta stabala glavne vrste iz panja. Od ostalih vrsta drveća javlja se, klen i bagrem (OTB). Sklop je većim dijelom nepotpun, a na dijelovima rijedak, te progallen. Prizemno raslinje čini kupina i paprat. Tlo je većim dijelom prekriveno listincem i slojem grmlja.

Prostorni smještaj predmetne nekretnine u katastarskoj općini prikazan je na slici 1. u nastavku.

Namjena predmetne nekretnine određena je prostorno planskom dokumentacijom. Prema grafičkom dijelu prostornog plana koji prikazuje korištenje i namjenu površina, nekretnina je označene kao šume i šumsko zemljište.



Slika 1. Prostorna identifikacija nekretnine k.č.br. 503/117, k.o. Cerovljani
(Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

2. Metodologija procjene vrijednosti nekretnine

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

Zakonska podloga za procjenu vrijednosti nekretnina je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) s pripadajućim podzakonskim aktima.

Vrijednost šume sastoji se od vrijednosti samog zemljišta i od vrijednosti nasada (šume) koja raste na njemu. Vrijednost šume ovisi o mnogo faktora, a najznačajniji su vrsta drveća, starost šume (sastojine) i uzgojni oblik.

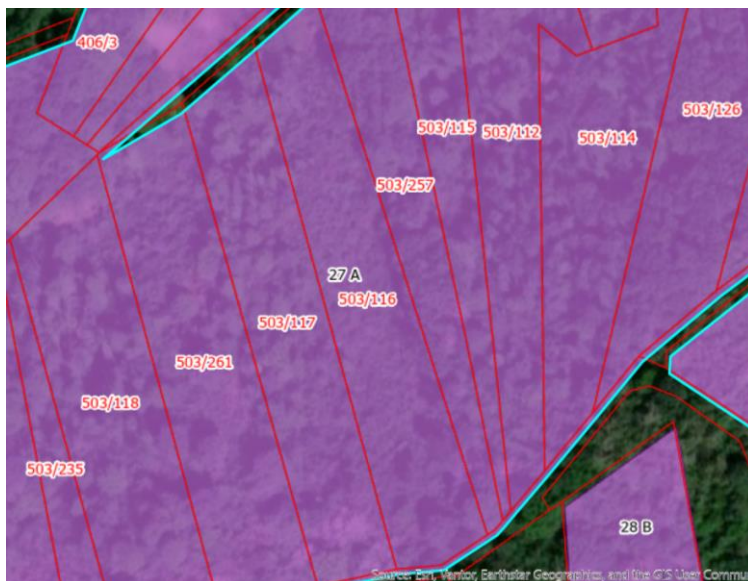
2.1. Vrijednost zemljišta

Procjenu vrijednosti zemljišta izvršio je sudski vještak za nekretnine.

2.2. Utvrđivanje vrijednosti drvnog obujma u šumi na panju

Opis staništa i sastojina

Kao što je već prethodno navedeno predmetna nekretnina u naravi čini mješovita raznodobna sastojina¹ hrasta kitnjaka, običnog graba, bukve i OTB nastala iz sjemena i panja. Na većem dijelu vršena je sječica stabala, tako da su ostala stabla manje tehničke vrijednosti sve u klasi ogrjevnog drva. Predmetna nekretnina nalazi se u obuhvatu g.j. Dubičke šume, odsjek 27a (slika 2).



Slika 2. Položaj k.č.br. 503/117 unutar gospodarske podjele šuma

Određivanje vrijednosti sastojine

Za procjenu vrijednosti šumskih sastojina u službenoj primjeni su metoda troškovne vrijednosti i metoda sječive vrijednosti sastojina, a kriterij za izbor metode je dob tj. zrelost sastojine čija se vrijednost utvrđuje. Troškovnom se metodom iskazuje reproduksijska vrijednost mladih sastojina temeljem normativno utvrđenih troškova, a metodom sječive vrijednosti uporabna vrijednost drvene zalihe starijih sastojina.

- metoda sadašnje sječive vrijednosti sastojine, određuje sadašnju potrošnu vrijednost sastojine. Ova metoda najbolja je za procjenu vrijednosti zrelih sastojina. Za razliku od drugih ova metoda ima najmanje spekulacija i daje najbolju sliku vrijednosti sastojine u vrijeme procjene. Za procjenu ovom metodom potrebno je poznavati drvenu zalihu sastojine, njezinu strukturu po vrstama drveća, debljinsku raspodjelu stabala, kvalitetnu strukturu itd. Ovisno o paritetu za koji se vrijednost računa

¹ Sastojina – dio šume koji se od ostalih dijelova razlikuje po nekome od elemenata kao što su: vrsta drveća, način postanka, starost, omjer smjese, obrast i sl.

(na panju, kraj panja, na stovarištu) umanjuje se prodajna vrijednost za pripadajuće troškove proizvodnje. U praksi se ova metoda često naziva i deduktivna metoda računanja vrijednosti šuma.

Za obračun vrijednosti sastojina primijenjena je metoda sadašnje sječive vrijednosti sastojine jer je najpouzdanija za procjenu predmetne sastojine.

Izračun vrijednosti drvnog obujma određuje se za neto drveni obujam (tablica 2). Udio sortimenata određen je prema sortimentnim tablicama. Vrijednost sortimenata (odnosno sastojine) izračunat je na osnovu važećeg Cjenika glavnih šumskih proizvoda poduzeća za šume "Hrvatske šume" d.o.o. Zagreb.

Tablica 2. Struktura drvnih sortimenata

Vrsta drveta	Tehnika (m ³)	Ogrijev (m ³)	Neto (m ³)	Otpad (m ³)	Ukupno (m ³)
Hrast kitnjak		45,00	45,00	5,00	50,00
Bukva		23,00	23,00	2,00	25,00
Grab		28,00	28,00	2,00	30,00
OTB		18,00	18,00	2,00	20,00
UKUPNO:	0,00	114,00	114,00	11,00	125,00

Na predmetnoj katastarskoj čestici vidljivi su tragovi sječa stabala. Kod iskazivanja vrijednosti drvnih sortimenata prikazano je kolika je vrijednost stojećih stabala u šumi na panju.

Podaci o vrijednosti drvnih sortimenata stojećih (živih) stabala za predmetnu katastarsku česticu prikazani su u tablici 3. Utvrđeni drveni sortimenti je višemetarsko ogrjevno drvo I klase.

Tablica 3. Vrijednost šume i zemljišta

Vrsta drveta	Drveni sortiment	Količina	Cijena	Vrijednost
		m ³	EUR/m ³	EUR
Hrast kitnjak	Ogrijevno drvo VM - I kl.	45,0	17,10	769,50
Obična bukva		23,0	25,49	586,27
Obični grab		28,0	25,49	713,72
OTB		18,0	17,10	307,80
UKUPNO :		114,0		2.377,29

Vrijednost drvnih sortimenata na k.č.br.: 503/117, u k.o. Cerovljani, stojećih (živih) stabala iznosi 2.377,29 EUR.

3. Zaključno mišljenje

Tržišna vrijednost drvnih sortimenata stojećih (živih) stabala na k.č.br. 503/117, k.o. Cerovljani u vlasništvu CAPITAN PRODUCT d.o.o. u stečaju, Republika 8, Vabriga 52440 Poreč (Parenzo), iznosi 2.377,29 EUR.,

U Karlovcu, 2. travanj, 2026. godine



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/636
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 13. studenog 2024.

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., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva mr. sc. Ivana Grginčića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Karlovca, Vladimira Nazora 16A, OIB: 27936126501, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Mr. sc. Ivan Grginčić, diplomirani inženjer šumarstva iz Karlovca, Vladimira Nazora 16A, OIB: 27936126501, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje šumarstva, grana lovstvo i područje procjene vrijednosti šumskog zemljišta.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Mr. sc. Ivan Grginčić, diplomirani inženjer šumarstva iz Karlovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja šumarstva, lovstva, drvoprerade i procjene šumskog zemljišta.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Šumarskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o završenom studiju na šumarskom odjelu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera šumarstva, ovjerenu presliku diplome Šumarskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o završenom poslijediplomskom znanstvenom studiju kojom je stekao akademski stupanj magistra znanosti iz područja biotehničkih znanosti, iz znanstvenog polja šumarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti 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 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



514|UPI710032401636|7

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 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.

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

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 točkom I. iz 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 Rijeci 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. Ivan Grginčić, Karlovac, Vladimira Nazora 16A
2. Pismohrana-ovdje.



514|UP1710032401636|7