

za projektiranje, nadzor, vještačenje u graditeljstvu  
i upravljanje zgradama

47000 Karlovac

OIB: 08290645350

MOB: 098-402-490

TEL: 047-601-534

MAIL: [davor@petracic-projekt.hr](mailto:davor@petracic-projekt.hr)

WEB: [www.petracic-projekt.hr](http://www.petracic-projekt.hr)

## ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

br.2025053



NARUČITELJ :	Energoremont inženjering d.o.o. u stečaju		
ADRESA NARUČITELJA:	Mala Švarča 207	Grad:	Karlovac
NEKRETNINA:	Zemljište i pomoćne zgrade	Adresa:	Mala Švarča 207
KATASTARSKA ČESTICA:	1483	Naselje:	Karlovac
KATASTARSKA OPĆINA:	Mala Švarča 1	Grad:	47000 Karlovac

**PETRAČIĆ-projekt d.o.o.**  
Domobranska 3  
Karlovac



### SUDSKI VJEŠTAK:

Davor Petračić dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak iz područja  
graditeljstva i procjene nekretnina

DATUM: **01.12.2025. godine**

## Sadržaj

Strana	Poglavlje
1	Naslovnica
2	Sadržaj
3	Registracija tvrtke
5	Rješenje vještaka
7	<b>A UVOD</b>
1	ZADATAK
2	STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
8	<b>B SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA</b>
9	<b>C LOKACIJA</b>
10	<b>D OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU</b>
11	<b>E PROCJENA</b>
1	DAN KAKVOĆE
2	STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA
12	3 GEOMETRIJSKI PODACI
12	3 METODA PROCJENE
13	4 GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - usporedna metoda
16	4 POMOĆNE ZGRADE - troškovna metoda FK matricom
18	REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
	<b>F MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK</b>
19	<b>G PRILOZI</b>
20	DOKUMENTACIJA KATASTRA I ZEMLJIŠNE KNJIGE
23	DOKUMENTACIJA PROSTORNIH PLANOVA
24	DOKAZ LEGALNOSTI
25	FOTO DOKUMENTACIJA
26	OPĆI UVIJETI PROCJENE

## Registracija tvrtke

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U KARLOVCU

Tt-08/257-2 MBS:020042873

### R J E Š E N J E

Trgovački sud u Karlovcu po sucu pojedincu Goranki Boljkovac u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Karlovac, Domobranska 3, 17.04.2008 godine

### r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu, sa sjedištem u Karlovcu, Domobranska 3, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 020042873, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U KARLOVCU

U Karlovcu, 17. travnja 2008. godine



S U D A C

Goranka Boljkovac

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU  
Tt-14/5766-2

MBS: 020042873  
Datum: 04.03.2014

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 2 za tvrtku PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za  
vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

\* - Vještačenje iz područja građevinarstva

PRAVNI ODNOSI:

Temeljni akt:

Odlukom osnivača od 3.3.2014. izmijenjena je Izjava o  
osnivanju u čl. 5. odredbe o predmetu poslovanja. Potpuni  
tekst Izjave dostavljen sudu u zbirku isprava.

U Karlovcu, 04. ožujka 2014.

S U D A C  
Jadranka Maderuh





## Rješenje vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/1012  
URBROJ: 514-03-04/02-25-09

Zagreb, 29. svibnja 2025.

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. i 36/24.), povodom zahtjeva Davora Petračića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Karlovca, Domobranska ulica 3, OIB: 09505242209, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Davor Petračić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Karlovca, Domobranska ulica 3, OIB: 09505242209, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 29. svibnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Davor Petračić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Karlovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

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 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



514|UPI7100324011012|9

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 državljaniin 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 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 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 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. Davor Petračić, Karlovac, Domobranska ulica 3
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI7100324011012|9

## A UVOD

### 1 ZADATAK

Naručitelj : Energoremont inženjering d.o.o. u stečaju  
Adresa naručitelja: Mala Švarča 207, Karlovac  
Nekretnina : Zemljište i pomoćne zgrade  
Čestica: 1483 k.o.Mala Švarča 1

Temeljem naloga naručitelja, Energoremont inženjering d.o.o. u stečaju, Mala Švarča 207, Karlovac dobio sam zadatak utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine -Zemljište i pomoćne zgrade koje se nalaze na k.č.br.1483 k.o.Mala Švarča 1

### 2 STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu sam izradio kao nezavisni, ovlaštenu sudski vještak i ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti za izradu kvalitetne procjene

Potvrđujem da kao Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakvih osobnih ili poslovnih interesa vezanih uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog naloga izvršio sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.


Kako bi se razumjelo procjenu i izbjegli mogući nesporazumi ili dovođenje u zabludu skrećem pažnju na prilog ovom elaboratu (Opći uvjeti procjene)

**ZA PETRAČIĆ-projekt d.o.o.:**

#### SUDSKI VJEŠTAK:

Davor Petračić **dipl.ing.građ.**  
stalni sudski vještak iz područja  
graditeljstva i procjene nekretnina

U Karlovcu; 01.12.2025.

 PETRAČIĆ-projekt d.o.o.  
Domobranska 3  
Karlovac



## B SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina:	Zemljište i pomoćne zgrade
Lokacija :	Karlovac kč.br.1483 k.o.Mala Švarča 1
Naručitelj:	Energoremont inženjering d.o.o. u stečaju
Korisnik procjene:	Naručitelj
Dan kakvoće :	01.12.2025
Dan vrednovanja:	01.12.2025
Osnova procjene :	tržišna vrijednost
Metodologija za zemljište :	usporednom metodom
Metodologija za zgrade:	troškovnom metodom
Namjena procjene :	Prodaja
Regija :	Regija 2 - Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona :	0410 Karlovačka županija – zona 1
Tržišni položaj :	ZONA II - Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije
Kategorija lokacije :	III kategorija - dobra
Tip lokacije	TIP C - regionalni centar
Z.K. izvadak :	e-izvadak od 01.12.2025
Općinski sud :	Karlovac, z.k. Karlovac

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čestice (m <sup>2</sup> )
k.o.	z.k.ul.	k.č.br.	podul	k.o.	k.č.br.	pos. list	
Mala Švarča 1	1816	1483	-	isti	isti	1816	4.008
UKUPNO:							4.008

Opis nekretnine :	Zemljište i pomoćne zgrade		
Površina čestica :	4.008	m <sup>2</sup>	
Od toga građevinsko:	4.008	m <sup>2</sup>	
Od toga poljoprivredno:	0	m <sup>2</sup>	
Vlasnik :	zk.ul. 1816	21/100 Energoremont d.d. 79/100 Energoremont inženjering d.o.o. u stečaju	
Teret :	IMA sukladno upisu u ZK		
Legalitet :	Nemaju dokaz legalnosti		
Evidencija nekretnine:	Objekti upisani u ZK i ucrtani u katastar		
Pristup na javnu površinu	Nekretnina IMA direktni pristup na JPP		
Energetski certifikat	Energetski certifikat - nije prezentiran		
Godina gradnje :	1980		
Zadnja rekonstrukcija :	Rekonstrukcije nije bilo		
Onečišćenja :	Onečišćenja postoje i minimalna su		
Buka :	Nisu uočeni vanjski izvori buke		
Klasifikacija nekretnine :	2	#N/A	
Alternativna upotreba :	Moguća bez većih ulaganja		

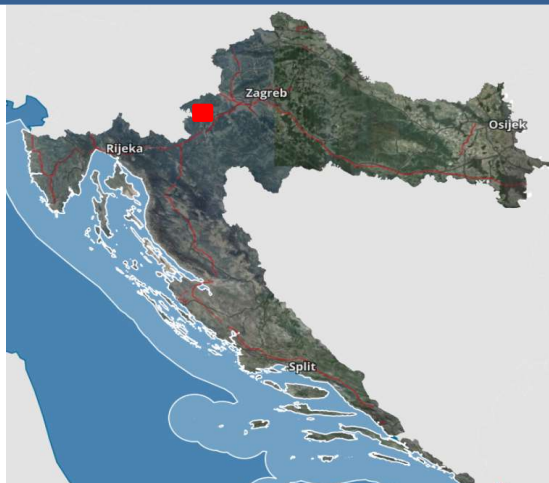
NKP: (m2) 136,33 m2

Tržišna vrijednost : 114.000,00 €



## C LOKACIJA

### MAKRO

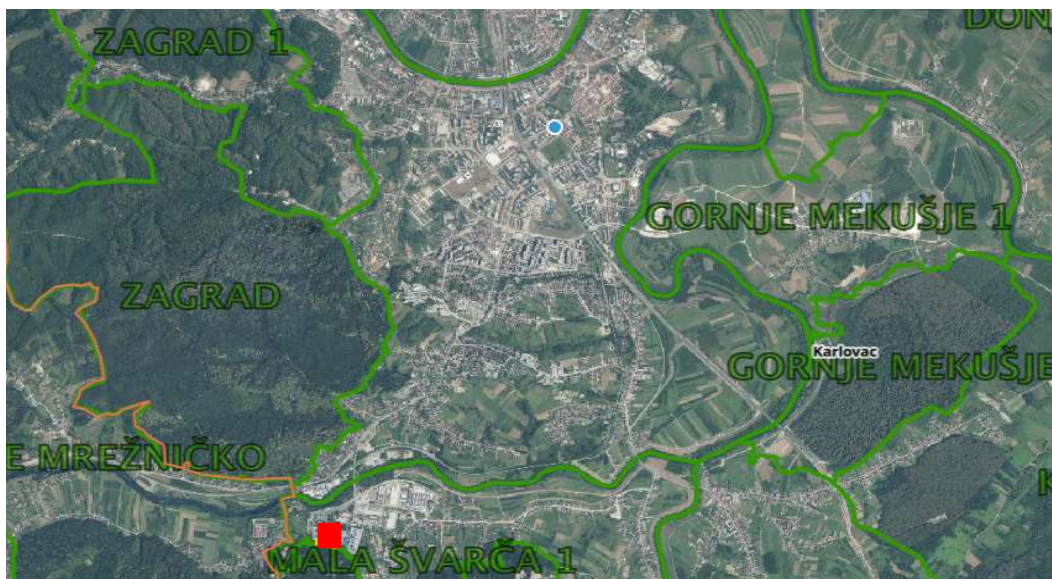


**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

### MIKRO



Nekretnina se nalazi u naselju Karlovac. Nekretnina je u naravi Zemljište i pomoćne zgrade U neposrednom susjedstvu su stambeni objekti. Nekretnina IMA direktni pristup na JPP. "

## D OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 9,60%, a u odnosu na početak godine 9,07%.

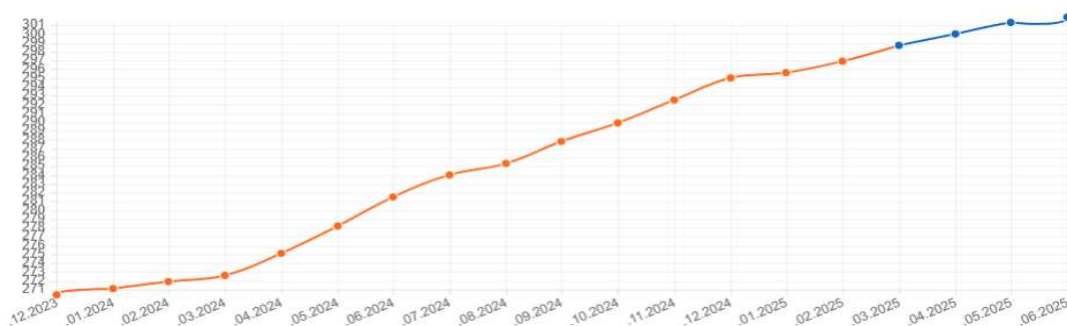
rend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljani projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 04/2025

**298,7**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,64%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**9,60%**

U odnosu na početak godine

**9,07%**

## E PROCJENA

### 1 DAN KAKVOĆE

Nekretninu sam pregledao: 01.12.2025., te napravio fotodokumentaciju koja se nalazi u prilogu elab. Nije rađena posebna izmjera nekretnine. Služio sam se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnih knjiga i katastra.

### 2 STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

#### PRIKLJUČCI

Vodovod	Pokraj parcele
Kanalizacija	Pokraj parcele
Telefon	Pokraj parcele
El. struja	Pokraj parcele
Plin	Nedostupan

#### Pomoćne zgrade

Godina procjene	2024
Godina izgradnje (srednja)	1980
Godina obnove	Rekonstrukcije nije bilo
Katnost	Prizemnice
Temelji	Armirano-betonski
Nosiva konstr.	Puna opeka, armirani beton, čelik
Međukatna konstr.	
Svjetla visina etaže	2,80- 3,75-7,03m
Krovna k. + pokrov	Kosi krov+ drvena konstrukcija+salonit, lim,čelična konstrukcija
Limarija	Pocinčana
Pročelje	Ožbukano, natur beton, lim
Vanjska stolarija (prozori)	Drvena, čelična
Vanjska stolarija (vrata)	Drvena, čelična
Prostorije	kao u opisu površina
Pregradni zidovi	Opeka
Obrada zidova	Ožbukano, neobrađeno, lim
Obrada podova	Beton
Unutarnja stolarija	Nema
Grijanje	Nema
Ventilacija	Prirodna
Klima	Nema
Mrežna instalacija	Nema
Alarm / video nadzor	Nema
Ostalo	-
Stanje:	Zgrada su u prosjeku stare 44 god., zapuštene. Postoje oštećenja koja utječu na funkciju i vrijednost.

### 3 GEOMETRIJSKI PODACI

#### POMOĆNE ZGRADE

Brutto korisna površina (BKP)			P	h	V
Spremišta alata i opreme	=		65,00 m2	2,8	182,00
Zgrada za pjeskarenje	=		91,00 m2	7,0	637,00
Zgrada za čuvanje plinskih boca	=		80,00 m2	4,0	320,00
Brutto korisna površina (BKP) =			<b>236,00 m2</b>	m3	1139,00

Netto korisna površina (NKP)	BKP	koef		P	Vrijednosno
Spremišta alata i opreme	65,00	x 0,86	=	56,01 m2	0,50 28,01
Zgrada za pjeskarenje	91,00	x 0,94	=	85,47 m2	0,60 51,28
Zgrada za čuvanje plinskih boca	80,00	x 0,71	=	57,04 m2	1,00 57,04
Netto korisna površina (NKP) =				<b>198,52 m2</b>	<b>136,33</b>

Volumen objekta (BV) = **1.139,00 m3**

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) = **236,00 m2**  
Netto građevinska površina (NGP) = **136,33 m2**  
Volumen objekta (BV) = **1.139,00 m3**

### 3 METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

#### PROCJENA ZGRADA

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti **troškovnom metodom**

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

#### PROCJENA ZEMLJIŠTA

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo **usporednom metodom**. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl. 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom nekretninom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka s tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.



## 4 GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - usporedna metoda

### IZRAČUN VRIJEDNOSTI

#### Usporedne nekretnine - građevinsko zemljište

Nekretnine nisam pregledavao nego sam se služio javno dostupnim izvorom stvarno prodanih nekretnina (ISPU) Informacijski sustav prostornog uređenja - modul e-nekretnine gdje su vidljive sve prodaje u RH

#### Nekretnina 1

€	površina (m <sup>2</sup> )	jed.cijena €/m <sup>2</sup>	kč.br.	Datum transakcije	Naselje
46.189	2550,00	18,11	4268/10	07.02.2023	Karlovac

Građevinsko zemljište u mjestu Karlovac, u naravi livada. Zemljište je površine 2550 m<sup>2</sup>, namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 07.02.2023. za iznos od 46.189,00 €. Zemljište se nalazi u naselju.



**Informacije**

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1833723
Datum pregleda	1.12.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4940025
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.03.2023
Površina u prometu	2.550,00
Vrijednost nekretnine (KN)	348.009,97
Vrijednost nekretnine (EUR)	46.188,86
Datum ugovora	07.02.2023

**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

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

EVALUACIJA U TIJEKU  
ŠVARČA - GOSPODARSKO  
I2 - GOSPODARSKA NAMJEN - PRETEŽITO  
OBRTNIČKA

#### Nekretnina 2

€	površina (m <sup>2</sup> )	jed.cijena €/m <sup>2</sup>	kč.br.	Datum transakcije	Naselje
30.000	1258,83	23,83	2104/5	22.05.2025	Duga Resa

Građevinsko zemljište u mjestu Duga Resa, u naravi livada. Zemljište je površine 1258,83 m<sup>2</sup>, namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 22.05.2025. za iznos od 30.000,00 €. Zemljište se nalazi u naselju.



**Informacije**

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2321350
Datum pregleda	1.12.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5565488
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.06.2025
Površina u prometu	1.258,83
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	22.05.2025

**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

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA  
DONJE MRZLO POLJE MREŽNIČKO -  
GRAĐEVINSKO  
GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG  
PODRUČJA NASELJA

### Nekretnina 3

€	površina (m <sup>2</sup> )	jed.cijena €/m <sup>2</sup>	kč.br.	Datum transakcije	Naselje
47.951	2856,00	16,79	238	10.02.2021	Karlovac

Građevinsko zemljište u mjestu Karlovac, u naravi livada. Zemljište je površine 2856 m<sup>2</sup>, namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 10.02.2021. za iznos od 47.951,00 €. Zemljište se nalazi u naselju.



**Informacije**

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1608483
Datum pregleda	1.12.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4427443
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.03.2022
Površina u prometu	2.856,00
Vrijednost nekretnine (KN)	362.200,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	47.951,09
Datum ugovora	10.02.2021

**POREZI:**

**NAPOМЕНА:** 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 uključan u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

### Lokacije procjenjivane i usporednih nekretnina





**Izračun vrijednosti zemljišta**

$P_g = 4.008 \text{ m}^2$  Ukupna površina građevinske parcele

PODACI O NEKRETNINAMA

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Nekretnina	PROCJENJIVANA	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Naselje	Karlovac	Karlovac	Duga Resa	Karlovac
kč.br.	1483	4268/10	2104/5	238
Nekretnina	građ. zem.	građ. zem.	građ. zem.	građ. zem.
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije (max 4 god)		07.02.2023	22.05.2025	10.02.2021
Kvartal transakcije	<b>4Q2025</b>	<b>1Q2023</b>	<b>2Q2025</b>	<b>1Q2021</b>
Površina (m2)	<b>4.008</b>	<b>2.550</b>	<b>1.259</b>	<b>2.856</b>
Cijena (€)	-	46.189	30.000	47.951
Cijena po m2	-	18,1	23,8	16,8
<b>Protok vremena</b>	4Q2025	1Q2023	2Q2025	1Q2021
DZS indeksi cijena nekretnina	<b>213,86</b>	<b>154,22</b>	<b>213,86</b>	<b>115,71</b>
Vremensko usklađenje	-	38,7%	0,0%	84,8%
Korigirana vrijednost po m2	-	25,12	23,83	31,03
<b>Odstupanje zbog različite mjere građevinskog</b>		25,12	23,83	31,03
Kis- koeficijent iskoristivosti	0,80	0,80	0,80	0,80
Koef. za preračunavanje KP	0,90	0,90	0,90	0,90
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	25,12	23,83	31,03
<b>Lokacija-kategorija</b>	Dobra	Slična	Slična	Bolja
korekcija		0%	0%	-10%
<b>Utjecaj buke</b>	Neznatan	Neznatan	Neznatan	Neznatan
korekcija		0%	0%	0%
<b>Veličina</b>	4.008	2.550	1.259	2.856
korekcija	>3000	-5%	-10%	-5%
<b>Oblik</b>	od 1:2,5 do 1:5	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5
korekcija		-10%	-10%	-10%
<b>Topografija</b>	Koso	Ravno	Ravno	Ravno
korekcija		-10%	-10%	-10%
<b>Namjena</b>	Proizvodna K	Proizvodna K	Niske zgrade S1,M1	Proizvodna K
korekcija		0%	20%	0%
<b>Infrastruktura</b>	Pored parcele	Pored parcele	Pored parcele	Pored parcele
korekcija		0%	0%	0%
Ukupno korekcija	-	<b>-25%</b>	<b>-10%</b>	<b>-35%</b>
Korigirana vrijednost po m2	<b>20,15</b>	<b>18,84</b>	<b>21,45</b>	<b>20,17</b>
Ukupno korigirana cijena	20,2	18,8	21,4	20,2
Odstupanje od prosjeka		-1,3	1,3	0,0
Kvadrat odstupanja	3,4	1,7	1,7	0,0
Standardna devijacija - $\sigma$		1,1		
Dvosturuka devijacija - $2\sigma$		2,1		
<b>Odstupanje od prosjeka</b>		-7%	6%	0%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od $2\sigma$ ( $\pm$ )		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

**ZAKLJUČAK PROCJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

**Površina zemljišta:** **4.008 m<sup>2</sup>**  
**Jedinična vrijednost građevinskog zemljišta:** **20,15 €/m<sup>2</sup>**  
**Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta:** **80.772,49 €**

Izračun tržišne vrijednosti  
POMOĆNE ZGRADE - troškovna metoda FK matricom  
TROŠKOVNIČKA METODA - FK MATRICOM

I) ZGRADA:

Troškovi gradnje:

Korisna površina	136,33 m <sup>2</sup>
Jedinična cijena građenja	600,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Ukupna cijena građenja - nova građevinska vrijednost</b>	<b>81.797 €</b>

Površina parcele na kojoj je izgrađena kuća 4.008,00 m<sup>2</sup>

FK matrica

FK

A) Ocjena lokacije, potražnje i ponude

Dobra lokacija sa postojećom potražnjom i dovoljna ponuda 3

B) Ocjena infrastrukture, oblikovanja, prostorne organizacije i fleksibilnosti uporabe

Vrlo dobra infrastruktura, dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija i dovoljna fleksibilnost 2

C) Ocjena oštećenja, stabilnosti, uporabivosti i daljnjeg korištenja

Mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno 2

Odabrani faktor korištenja - max. FK: 3,0

ZAKLJUČAK FK MATRICE:

Uporabivost smanjena ali srednjoročno osigurana

Godina izgradnje/adaptacije: 1980 g

Godina procjene: 2024 g

Starost zgrade: G= 44 g

Vrsta / korištenje zgrade:

Proizvodne građevine, radionice i skladišta

min. OVK= 30 g

max. OVK= 60 g

Održivi vijek korištenja : (prilog 9. Pravilnika) - odabrani OVK= 45 g

Odbitak održivog vijeka korištenja: (Prilog 10. Pravilnika) 0,0% % x OVK= 0 g

**Nisu zadržani konstruktivni elementi bivše gradnje ili je nije bilo**

Održivi vijek korištenja nakon odbitka: OVK'= 45 g

Relativna starost : G/OVK'= 1,00

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja 40 %

Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK= 18 g

Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK): OVK'-OOVK= 27 g

Linearni otpis (OVK'-OOVK)/OVK'= -60,0%

Linearni otpis u novcu -49.078,40 €

Preostala vrijednost 40,0%

**Sadašnja građevinska vrijednost SGV 32.718,93 €**

## II) DOPRINOSI

### KOMUNALNI DOPRINOS

Karlovac I zona					
Vrijednost komunalnog doprinosa:	1.139 m3	x	76,00 kn/m3		€

### VODNI DOPRINOS: (Zona A-Zagreb i uz more 1000m, Zona B - ostatak Hrvatske, Zona C - Posebna državna skrb)

47000	Karlovac	Naselje	
	IV Karlovačka	Županija	
	Nije	Područje državne skrbi	
Poslovne građevine do 6 metara svijetle visine etaže Zona B			
Vrijednost vodnog doprinosa:	1139 m3	x 13,40 kn/m3	€
Vrijednosti vodnog i komunalnog doprinosa:			0 €

## III) OSTALO

Priključak struje (snaga)	kW	x	1.688 kn/kWh	0 €
Intelektualne usluge	%	x	32.719 €	0 €
Vanjsko uređenje - okoliš	200 m2	x	70 €/m2	14.000 €
Vrijednost priključaka i vanjskog uređenja				14.000 €

Tržišna vrijednost : I+II+III		46.719 €
Jedinična vrijednost po m2 korisne površine objekta:		343 €/m2
Jedinična vrijednost po m2 parcele		12 €/m2
Tečaj:	1 €=	7,53 kn



## REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### ZEMLJIŠTA:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - usporedna metoda

80.772,49 €

UKUPNO  $T_z =$

80.772,49 €

Tip nekretnine:

Namjena

Legalnost

Tip lokacije

Kategorija lokacije

Starost (god)

Poslovna zgrada

Proizvodni ili skladišni prostori zgrade

Nelagarno, moguća legalizacija

Tip C - Regionalni centar

Dobra - III kategorija Prihvatljiva lokacija

44,00

Koeficijenti za prilagodbu kod troškovne metode  $TF = (1 + F_{raz} + F_{st} + F_v + F_{posl} + F_L) * F_t$

razvijenost- $F_{raz}$	starost- $F_{st}$	veličina- $F_v$	poslovni- $F_{posl}$	legalitet- $F_L$		tržište- $F_t$		TF
0,00	0,00	0,10	0,00	-0,20		0,80		0,72

### OBJEKTI:

POMOĆNE ZGRADE - troškovna metoda FK matricom

46.718,93 €

UKUPNO  $SGV_n =$

46.718,93 €

Tržišna vrijednost  $TV = T_z + SGV_n * TF$

114.410,12 €

## F MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za

Nekretninu: Zemljište i pomoćne zgrade

Na adresi: Karlovac kč.br.1483 k.o.Mala Švarča 1

Naručitelja: Energoremont inženjering d.o.o. u stečaju

Mišljenja sam da je na dan : 01.12.2025 . godine

**Tržišna vrijednost (TV) procjenjivanih nekretnina, zaokruženo:**

**114.000,00 €**

**NAPOMENA:** Vrijednosti su iskazane sa svim porezima osim poreza na promet koji se obračunava kod kupoprodaje



### SUDSKI VJEŠTAK:

**Davor Petračić, dipl.ing. građ.**

stalni sudski vještak iz područja  
graditeljstva i procjene nekretnina

U Karlovcu, 01.12.2025. godine

## **G** PRILOZI

- 1 DOKUMENTACIJA KATASTRA I ZEMLJIŠNE KNJIGE
- 2 DOKUMENTACIJA PROSTORNIH PLANOVA
- 3 DOKAZ LEGALNOSTI
- 4 FOTO DOKUMENTACIJA
- 5 OPĆI UVIJETI PROCJENE

**DOKUMENTACIJA KATASTRA I ZEMLJIŠNE KNJIGE**



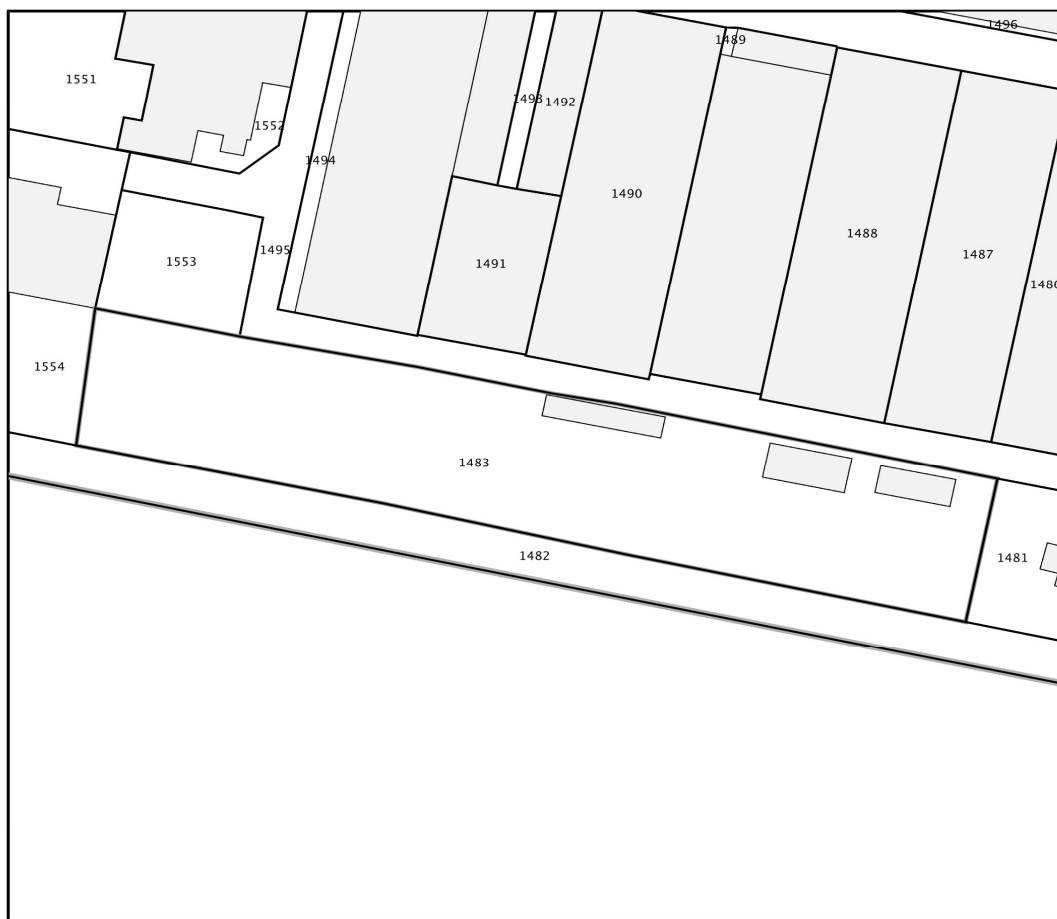
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
KARLOVAC

K.o. MALA ŠVARČA I  
k.č.br.: 1483

Stanje na dan: 01.12.2025.  
OSS evidencijski broj: 3340113/2025

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 357284496f639af

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC  
Stanje na dan: 01.12.2025. 21:29

OSS evidencijski broj: 3340113/2025  
Katastarska općina: 338648, MALA ŠVARČA 1

Broj ZK uložka: 1816

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16088/2025  
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.	1483	5-4	Mala Švarča ŠUMA GOSPODARSKA ZGRADA GOSPODARSKA ZGRADA GOSPODARSKA ZGRADA	4008 3772 65 91 80	
		UKUPNO:		4008	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-7420/2020/1816 upisuje se: Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine: GOSPODARSKA ZGRADA površine 91 m2 sagr. na čkbr. 1483 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	
2.1	Temeljem Zapisnika br. Z-7420/2020/1816 upisuje se: Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine: GOSPODARSKA ZGRADA površine 80 m2 sagr. na čkbr. 1483 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	
3.1	Temeljem Zapisnika br. Z-7420/2020/1816 upisuje se: Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine: GOSPODARSKA ZGRADA površine 65 m2 sagr. na čkbr. 1483 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 21/100 ENERGOREMONT D.D., KARLOVAC, MALA ŠVARČA 155	
2.	Suvlasnički dio: 79/100 ENERGOREMONT INŽENJERING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 38053429983, MALA ŠVARČA 207, KARLOVAC 47000	

Izvadak iz BZP-a  
Katastarska općina: 338648, MALA ŠVARČA 1

Broj ZK uložka: 1816

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 27.02.2025.g. pod brojem Z-2649/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU BROJ ST-2810/2024-16 27.02.2025, zabilježuje se pokretanje prethodnog postupka (mjera osiguranja) radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ENERGOREMONT INŽENJERING d.o.o., OIB: 38053429983, Karlovac, Mala Švarča 207.	
2.3	Zaprimljeno 05.09.2025.g. pod brojem Z-12199/2025  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-2810/2024-32 05.09.2025, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	na 2 (1.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 24.11.2025.g. pod brojem Z-16088/2025  ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, RJEŠENJE O OTVARANJU POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA Z-16088/2025 28.11.2025, za kčbr. 1483.	

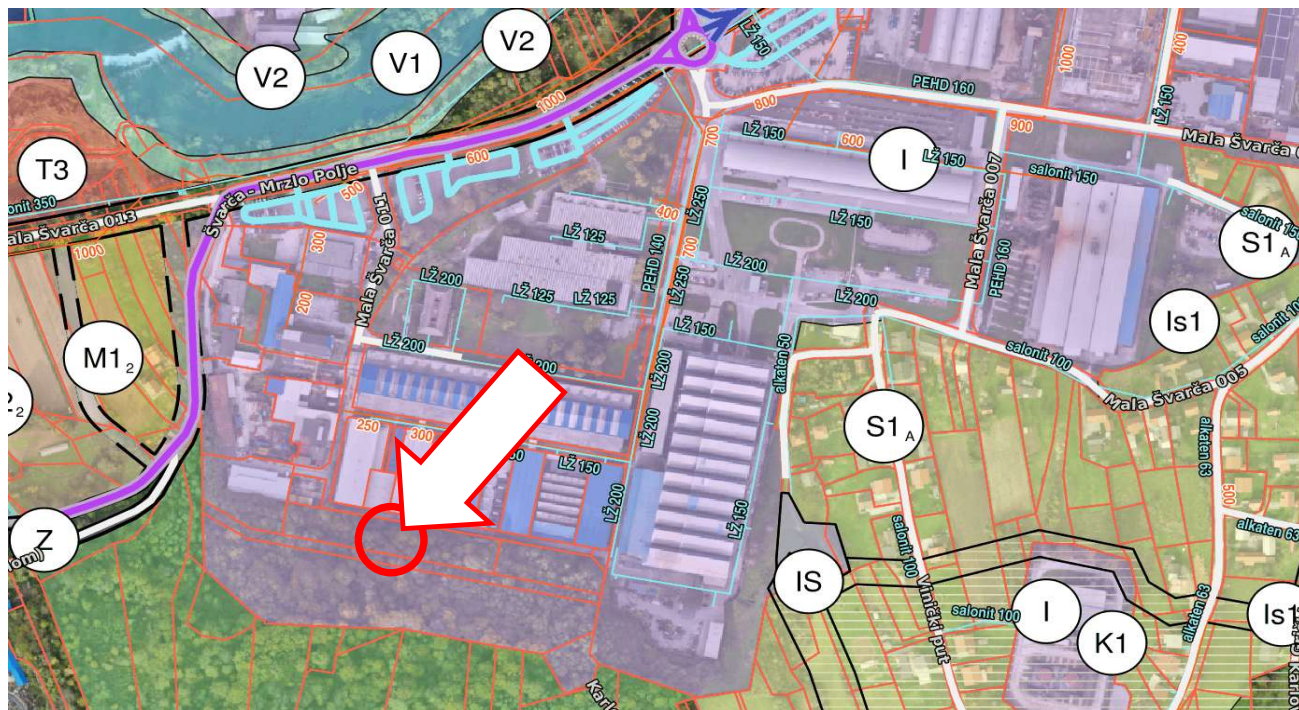
**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>4. Na suvlasnički dio: 2 (79/100)</b>			
4.1	Zaprimljeno 08.10.2025.g. pod brojem Z-13804/2025  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI ODO U KARLOVCU BROJ: O-DO-356/2024-2 08.10.2025, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U KARLOVCU, STALNA SLUŽBA U OGULINU POSL. BR. OVR-779/2025-2 08.10.2025, za ukupan iznos od 8.233,83 eura sa zakonskom zateznom kamatom koja teče prema specifikaciji u prilogu pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 5% poena, te na ime troškova ovrhe iznos od 26,54 eura temeljem rješenja o ovrsi od 9. studenog 2024. godine, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 52634238587, PAVLA VITEZOVIĆA 1, 47000 KARLOVAC</b>	8.233,83 EUR	vezano uz B 2 (1.1)
4.2	Zaprimljeno 08.10.2025.g. pod brojem Z-13804/2025  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI ODO U KARLOVCU BROJ: O-DO-356/2024-2 08.10.2025, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U KARLOVCU, STALNA SLUŽBA U OGULINU POSL. BR. OVR-779/2025-2 08.10.2025, zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena, uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (članak 298. stavak 1. OZ-a).		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.12.2025.



## DOKUMENTACIJA PROSTORNIH PLANOVA



### STAMBENA NAMJENA (S)

- S1<sub>A</sub> OBITELJSKE ZGRADE
- S1<sub>B</sub> INDIVIDUALNE ZGRADE
- S2 VIŠE ZGRADE
- S3 VIŠOKE ZGRADE

### MJEŠOVITA NAMJENA (M)

- M1 M1 - MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENA
- M2 M2 - MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO POSLOVNA
- M3 M3 - MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENO - JAVNA (GRADSKI PROJEKTI)

U KOD MJEŠOVITE NAMJENE OZNAČUJE VISINU KOJA SE PLANIRA GUP-om, A UPUĆUJE NA VISINU POJEDINE STAMBENE ZGRADE, ODNOSNO NA PLANIRANU GUSTOĆU STANOVANJA UKOLIKO JE UTVRĐENA OBEZBA IZRADE PODROBNIJEG PLANA

### JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)

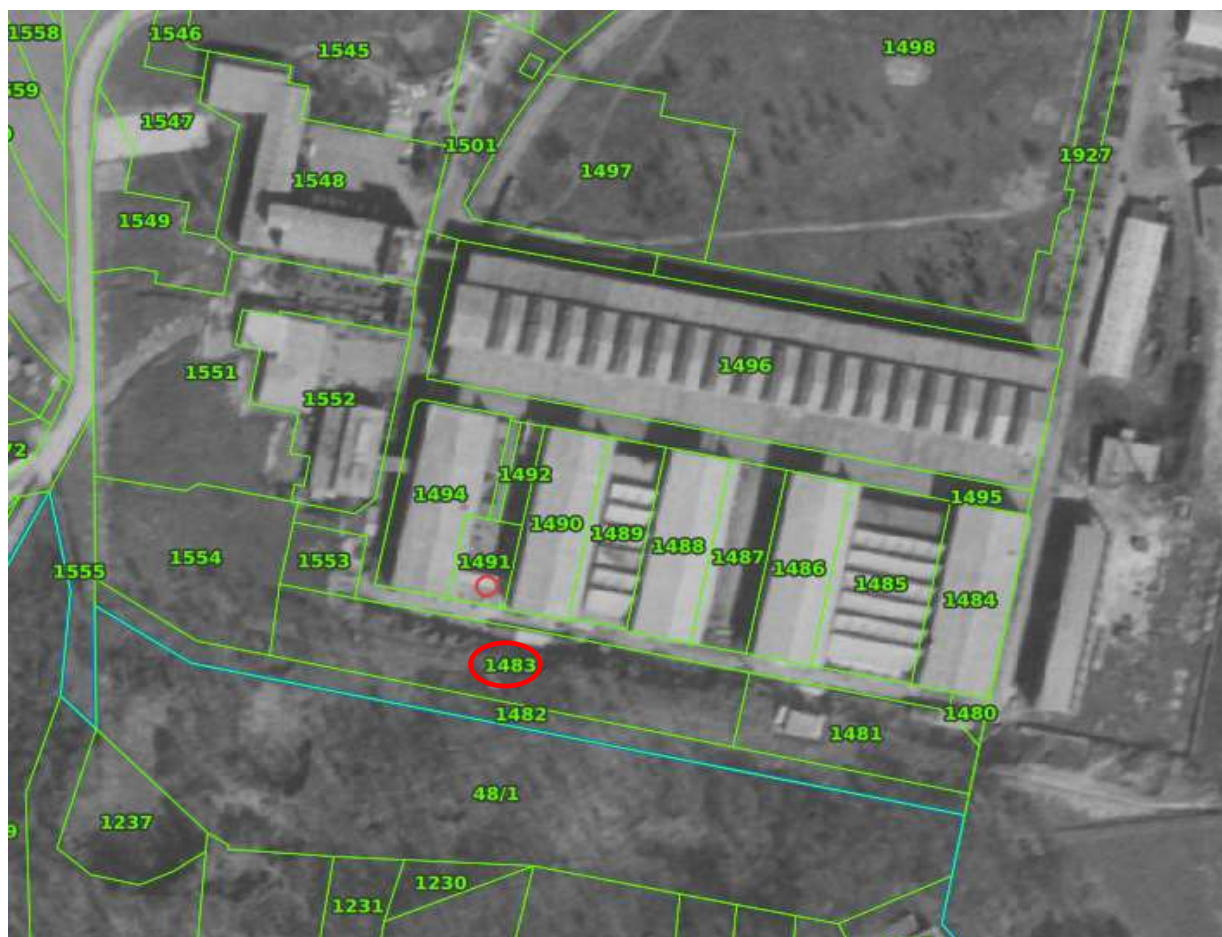
- D D1 - uprava
- D2 - socijalno zbrinjavanje
- D3 - zdravstvo
- D4 - predškolsko obrazovanje
- D5 - školsko obrazovanje
- D6 - visoko učilište, znanost, istraživački centri
- D7 - kultura
- D8 - vjerske građevine
- D9 - đački i/ili studentski dom
- D10 - policija/vatrogastvo/prateći sadržaji bolnice
- D - sve vrste javnih i društvenih namjena

### GOSPODARSKA NAMJENA (I, K i T)

- I PROIZVODNA NAMJENA (I)
- K POSLOVNA NAMJENA (K)
- K1 - pretežito uslužna
- K2 - pretežito poslovno-prodajna (trgovačka)
- K3 - pretežito komunalno-uslužna (servisna)
- K4 - gradska vrtlarstva

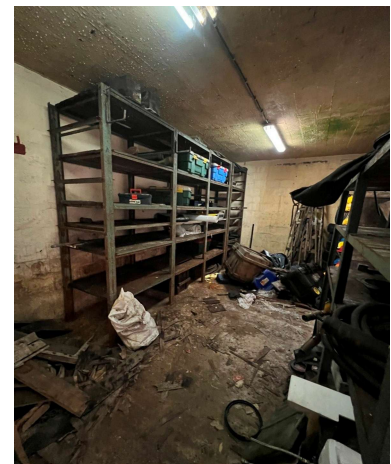
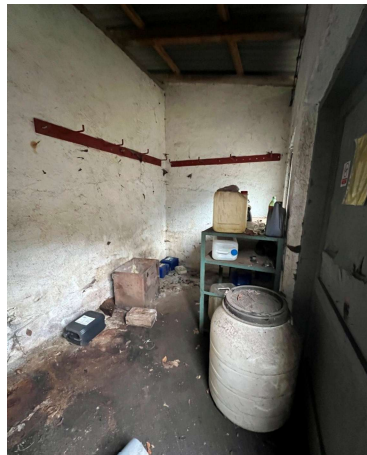
**DOKAZ LEGALNOSTI**

KARTA  
1968.





**FOTO DOKUMENTACIJA**





## OPĆI UVIJETI PROCJENE

### Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Rađene su posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

### Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

### Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

## NEMA SUKOB INTERESA

### Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

### Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

### Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

### Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

### Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

### Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

## POJMOVNIK

**Zemljišna čestica** je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

**Pojedinačnu nekretninu** čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

**Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari** koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

**Građevina** je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

**Zgrada** je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

**Stambena zgrada** jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m<sup>2</sup> neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

**Nestambena zgrada** jest zgrada koja nije stambena

**Nestambena zgrada gospodarske namjene** jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

**Održavanje građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

**Pravo vlasništva** je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim. U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

**Kad postoji suvlasništvo** neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

**Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine** (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

**Tržišna vrijednost nekretnine** je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.



## KOMENTARI

**„procjenjeni iznos“** za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

**„na dan vrednovanja“** znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini ( fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

**„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“** znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

**„u transakciji po tržišnim uvjetima“** (engl..arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

**„nakon prikladnog oglašavanja“** znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

**„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“** znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

**„razborito i bez prisile“** znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

### Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

### Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

**ZAKONI:**

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19)
- \* Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
- \* Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)
- \* Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)