

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

WEB: www.petracic-projekt.hr

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

br.2026007



NARUČITELJ :	Energoremont inženjering d.o.o. u stečaju	OIB:38053429983
ADRESA NARUČITELJA:	Mala Švarča 207	Grad: Karlovac
NEKRETNINA:	Industrijska zgrada ; etaža E-2	Adresa: Mala Švarča 207
KATASTARSKA ČESTICA:	1490	Naselje: Mala Švarča
KATASTARSKA OPĆINA:	Mala Švarča 1	Grad: 47000 Karlovac

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

DATUM: **16.02.2026. godine**



SUDSKI VJESTAK:

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

Sadržaj

Strana	Poglavlje
1	Naslovnica
2	Sadržaj
3	Registracija tvrtke
5	Rješenje vještaka
7	A UVOD
1	ZADATAK
2	STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
8	B SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
9	C LOKACIJA
10	D OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
11	E PROCJENA
1	DAN KAKVOĆE
2	STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA
12	3 GEOMETRIJSKI PODACI
14	3 METODA PROCJENE
15	4 GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - usporedna metoda
18	5 INDUSTRIJSKA ZGRADA, ETAŽA E-2 - TROŠKOVNA METODA (METODA POTPORE PRIHODOVNOJ METODI)
20	6 INDUSTRIJSKA ZGRADA, ETAŽA E-2 - PRIHODOVNA METODA
24	REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
	F MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK
26	G PRILOZI
27	DOKUMENTACIJA KATASTRA I ZEMLJIŠNE KNJIGE
30	DOKUMENTACIJA PROSTORNIH PLANOVA
31	DOKAZ LEGALNOSTI
32	FOTO DOKUMENTACIJA
34	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

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|UP17100324011012|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 državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u 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 OIB:38053429983
Adresa naručitelja: Mala Švarča 207, Karlovac
Nekretnina : Industrijska zgrada ; etaža E-2
Čestica: 1490 k.o.Mala Švarča 1

Temeljem naloga naručitelja, Energoremont inženjering d.o.o. u stečaju OIB:38053429983 , Mala Švarča 207, Karlovac dobio sam zadatak utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine - Industrijska zgrada ; etaža E-2 koja se nalazi na k.č.br.1490 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)

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

ZA PETRAČIĆ-projekt d.o.o.:

SUDSKI VJEŠTAK:

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

U Karlovcu; 16.02.2026.



B SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina:	Industrijska zgrada ; etaža E-2
Lokacija :	Karlovac kč.br.1490 k.o.Mala Švarča 1
Naručitelj:	Energoremont inženjering d.o.o. u stečaju OIB:38053429983
Korisnik procjene:	Naručitelj
Dan kakvoće :	14.02.2026
Dan vrednovanja:	16.02.2026
Osnova procjene :	tržišna vrijednost
Metodologija za zemljište :	usporednom metodom
Metodologija za zgrade:	prihodovnom metodom UZ POTPORU TROŠKOVNIČKE METODE
Namjena procjene :	Stečaj
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 15.02.2026
Općinski sud :	Karlovac, z.k. Karlovac

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čestice (m ²)
k.o.	z.k.ul.	k.č.br.	podul	k.o.	k.č.br.	pos. list	
Mala Švarča 1	1863	1490	-	isti	isti	1863	1.388
UKUPNO:							1.388

Opis nekretnine :	Industrijska zgrada ; etaža E-2
Površina čestica :	1.388 m ²
Od toga građevinsko:	1.388 m ²
Od toga poljoprivredno:	0 m ²
Vlasnik :	zk.ul. 1863 Energoremont d.o.o. u stečaju
Teret :	IMA sukladno upisu u ZK
Legalitet :	Objekt stariji od 1968.
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 :	1967
Zadnja rekonstrukcija :	Rekonstrukcije nije bilo
Onečišćenja :	Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka :	Nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine :	2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Alternativna upotreba :	Moguća bez većih ulaganja
Razvoj (dozvole) :	-
Napomene :	-

Podna površina:	1.679,86 m ²
Korisna površina:	1.611,98 m ²
Tržišna vrijednost :	1.430.000,00 €

C LOKACIJA

MAKRO

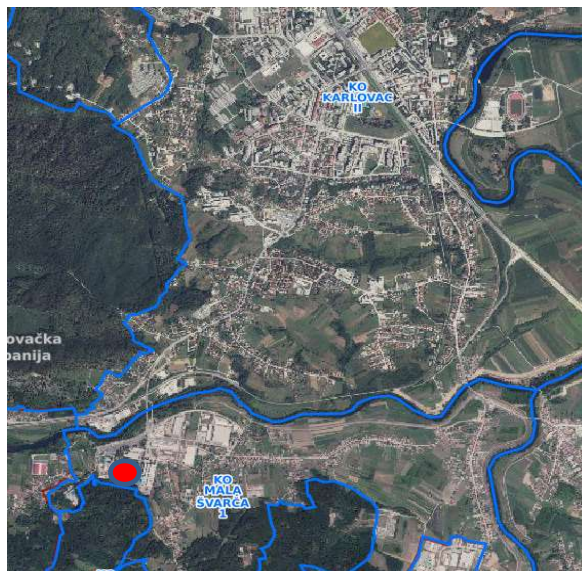


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom 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 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² 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 Industrijska zgrada ; etaža E-2 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 9,92%

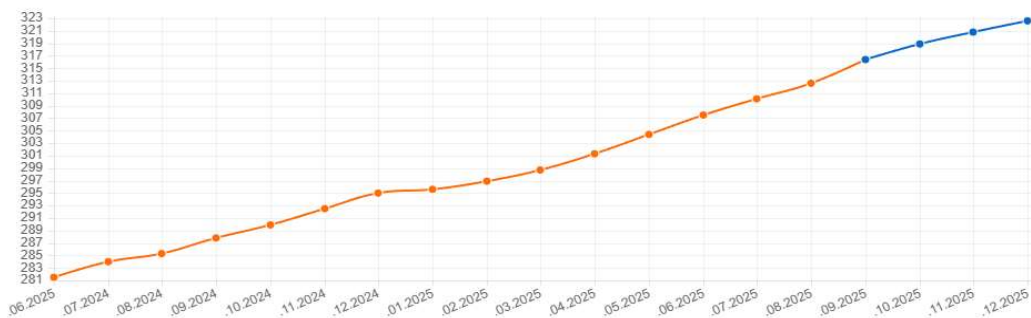
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

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 postavljeni 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 09/2025

316,4

Promjena u odnosu na prošli mjesec

1,21%

Promjena u odnosu na godinu dana

9,92%

U odnosu na početak godine

7,67%

E PROCJENA

1 DAN KAKVOĆE

Nekretninu sam pregledao: 14.02.2026., 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

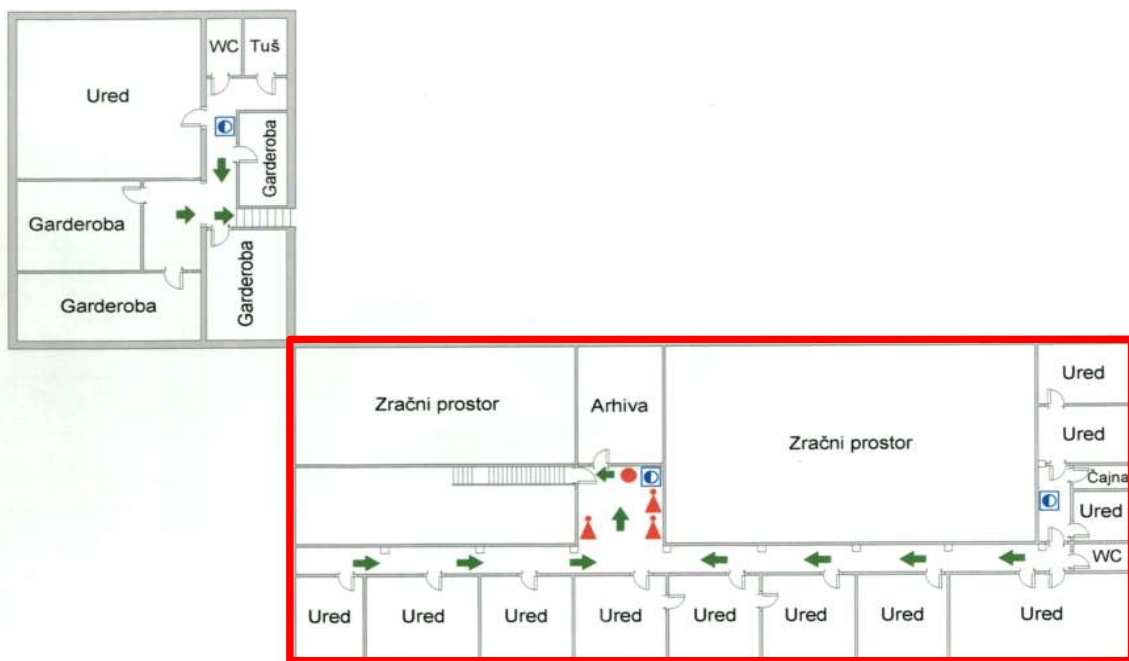
Vodovod	Priključen
Kanalizacija	Priključena
Telefon	Priključen
El. struja	Priključen
Plin	Nedostupan

Stambena zgrada

Godina procjene	2026
Godina izgradnje	1967
Godina obnove	Rekonstrukcije nije bilo
Katnost	Aneks hale priz+2 kata. Hala prizemnica
Temelji	Armirano-betonski
Nosiva konstr.	Armirani beton okvirna konstrukcija
Međukatna konstr.	Armirani beton okvirna konstrukcija
Svjetla visina etaže	4m
Krovna k. + pokrov	AB grede, Salonit ploče
Limarija	Pocinčana
Pročelje	Neizolirano
Vanjska stolarija (prozori)	Aluminijska
Vanjska stolarija (vrata)	Aluminijska puna
Prostorije	kao u opisu površina
Pregradni zidovi	Gipskartonski
Obrada zidova	Ožbukano+keramika
Obrada podova	Uredi=laminat+keramika Hala=beton
Unutarnja stolarija	Drvena
Grijanje	Centralno na lož ulje
Ventilacija	Prirodna
Klima	Nema
Mrežna instalacija	Ima pristup interenetu
Alarm / video nadzor	Ima
Ostalo	-
Stanje:	Zgrada je stara 59 god., dobro održavana. Nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost.

3 GEOMETRIJSKI PODACI

PRIZEMLJE



KAT



INDUSTRIJSKA ZGRADA - ETAŽA E-2

PRIZEMLJE		površina	koef.	Vrij.površ.
Hodnik	=	121,55 m2	1	121,55
Trafostanica	=	36,01 m2	1	36,01
Skladište elektromaterijala	=	36,01 m2	0,5	18,005
Elektro-radionica	=	130,59 m2	1	130,59
Radionica	=	224,24 m2	1	224,24
Kompresor	=	9,63 m2	0,5	4,815
Skladište	=	37,82 m2	0,5	18,91
Skladište	=	43,16 m2	0,5	21,58
Radionica	=	536,82 m2	1	536,82
Alatnica	=	36,74 m2	1	36,74
Malo skladište	=	9,14 m2	0,5	4,57
WC	=	8,90 m2	1	8,9
Radionica	=	17,43 m2	1	17,43
UKUPNO:		1.248,04		1180,16

MEĐUETAŽA

Hodnik	=	89,59 m2	1	89,59
Arhiva	=	13,32 m2	1	13,32
Arhiva	=	23,61 m2	1	23,61
Arhiva	=	14,37 m2	1	14,37
Ured	=	29,39 m2	1	29,39
Ured	=	29,39 m2	1	29,39
Tajništvo	=	29,39 m2	1	29,39
Ured direktora	=	59,49 m2	1	59,49
Ured	=	29,39 m2	1	29,39
Ured	=	28,22 m2	1	28,22
Ured	=	29,21 m2	1	29,21
WC	=	5,26 m2	1	5,26
Arhiva	=	7,51 m2	1	7,51
Čajna kuhinja	=	8,13 m2	1	8,13
Predprostor	=	3,72 m2	1	3,72
Tajništvo	=	9,92 m2	1	9,92
Ured	=	21,91 m2	1	21,91
UKUPNO:		431,82 m2		431,82

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) =	1.847,85 m2
Netto građevinska (vrijednosna) površina (NGP) =	1.611,98 m2
Volumen objekta (BV) =	9.984,32 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 **PRIHODOVNOM METODOM** uz potporu **troškovne metode**

U ovoj TROŠKOVNOJ 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).

PRIHODOVNA METODA:

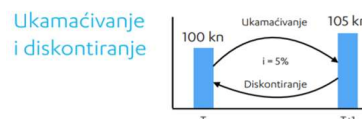
U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišne visine najma koja se određuje usporednom metodom.

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Logika prihodovne metode je da investitori neće platiti više od cijene koja im osigurava zahtijevani povrat na uloženi kapital.

Kod tržišne vrijednosti vrijedi princip "highest and best use" - nekretnina se procjenjuje u scenariju koji rezultira maksimalnom vrijednošću

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za $TV = NOP / EY$. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku uz prepostavku da svi troškovi funkcioniranja i održavanja prostora tijekom najma idu na teret Najmoprimca.



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 m² 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 ²)	jed.cijena €/m ²	kč.br.	Datum transakcije	Naselje
46.189	2550,00	18,11	4268/10	07.02.2023	Švarča - Karlovac

Građevinsko zemljište u mjestu Švarča - Karlovac, u naravi livada. Zemljište je površine 2550 m2, 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	1.2.2026.
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


NE
25
NE
NE

EVALUACIJA U TDEKU
ŠVARČA - GOSPODARSKO
I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO
OBRTNIČKA

Nekretnina 2

€	površina (m ²)	jed.cijena €/m ²	kč.br.	Datum transakcije	Naselje
30.000	1445,86	20,75	832/38	23.11.2023	Belaj - Karlovac

Građevinsko zemljište u mjestu Belaj - Karlovac, u naravi livada. Zemljište je površine 1445,86 m2, namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 23.11.2023. za iznos od 30.000,00 €. Zemljište se nalazi u gospodarskoj zoni.



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2110466
Datum pregleda	1.2.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5275817
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.05.2024
Površina u prometu	1.445,86
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.02.2024

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

Status podatka
Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

NE
25
NE
NE

PROVEDENA EVALUACIJA
KARLOVAC - INDUSTRIJSKO
I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
- PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

Nekretnina 3

€	površina (m ²)	jed.cijena €/m ²	kč.br.	Datum transakcije	Naselje
40.000	1400,00	28,57	832/21	23.11.2023	Belaj - Karlovac

Građevinsko zemljište u mjestu Belaj - Karlovac, u naravi livada. Zemljište je površine 1400 m², namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 23.11.2023. za iznos od 40.000,00 €. Zemljište se nalazi u gospodarskoj zoni.



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2008538
Datum pregleda	1.2.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5158059
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.12.2023
Površina u prometu	1.400,00
Vrijednost nekretnine (KN)	301.380,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	40.000,00
Datum ugovora	23.11.2023

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

Lokacije procjenjivane i usporednih nekretnina



Izračun vrijednosti zemljišta

$P_q = 1.388 \text{ m}^2$ Ukupna površina građevinske parcele

PODACI O NEKRETNINAMA

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Nekretnina	PROCJENJIVANA	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Naselje	Mala Švarča	Švarča - Karlovac	Belaj - Karlovac	Belaj - Karlovac
kč.br.	1490	4268/10	832/38	832/21
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	23.11.2023	23.11.2023
Kvartal transakcije	1Q2026	1Q2023	4Q2023	4Q2023
Površina (m2)	1.388	2.550	1.446	1.400
Cijena (€)	-	46.189	30.000	40.000
Cijena po m2	-	18,1	20,7	28,6
Protok vremena	1Q2026	1Q2023	4Q2023	4Q2023
DZS indeksi cijena nekretnina	222,36	154,22	167,17	167,17
Vremensko usklađenje	-	44,2%	33,0%	33,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	26,12	27,60	38,00
Odstupanje zbog različite mjere građevinskog		26,12	27,60	38,00
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.(€)	-	26,12	27,60	38,00
Lokacija-kategorija	Dobra	Lošija	Puno lošija	Puno lošija
korekcija		10%	20%	20%
Utjecaj buke	Neznatan	Neznatan	Neznatan	Neznatan
korekcija		0%	0%	0%
Veličina	1.388	2.550	1.446	1.400
korekcija	1000-1500	5%	0%	0%
Oblik	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5
korekcija		0%	0%	0%
Topografija	Ravno	Ravno	Ravno	Ravno
korekcija		0%	0%	0%
Namjena	Proizvodna K	Proizvodna K	Proizvodna K	Proizvodna K
korekcija		0%	0%	0%
Infrastruktura	Pored parcele	Pored parcele	Pored parcele	Pored parcele
korekcija		0%	0%	0%
Ukupno korekcija	-	15%	20%	20%
Korigirana vrijednost po m2	36,25	30,04	33,12	45,60
Ukupno korigirana cijena	36,3	30,0	33,1	45,6
Odstupanje od prosjeka		-6,2	-3,1	9,3
Kvadrat odstupanja	135,8	38,6	9,8	87,4
Standardna devijacija - σ	6,7			
Dvosturuka devijacija - 2σ	13,5			
Odstupanje od prosjeka		-17%	-9%	26%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK PROCJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Površina zemljišta: **1.388 m²**
Jedinična vrijednost građevinskog zemljišta: **36,25 €/m²**
Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta: **50.316,15 €**

5

INDUSTRIJSKA ZGRADA, ETAŽA E-2 - TROŠKOVNA METODA (METODA POTPORE PRIHODOVNOJ METODI)

Izračun tržišne vrijednosti INDUSTRIJSKA ZGRADA, ETAŽA E-2 - TROŠKOVNA METODA (METODA POTPORE PRIHODOVNOJ METODI) TROŠKOVNIČKA METODA - FK MATRICOM - POTPORA PRIHODOVNOJ METODI

I) ZGRADA:

Troškovi gradnje:

Korisna površina	1.611,98 m ²
Jedinična cijena građenja	1700,00 €/m ²
Ukupna cijena građenja - nova građevinska vrijednost	2.740.366 €

Površina parcele na kojoj je izgrađena kuća 1.388,00 m²

FK matrica

FK

A) Ocjena lokacije, potražnje i ponude

Vrlo dobra lokacija, redovita potražnja i mala ponuda

2

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

Nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno

1

Odabrani faktor korištenja - max. FK: 2,0

ZAKLJUČAK FK MATRICE:

Uporabivost dovoljna i dugoročnije osigurana

Godina izgradnje/adaptacije: 1967 g
Godina procjene: 2026 g
Starost zgrade: G= 59 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= 60 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'= 60 g

Relativna starost : G/OVK'= 1,00

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja 50 %

Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK= 30 g

Zamjenska starost zgrade (OVK'-OOVK): OVK'-OOVK= 30 g

Linearni otpis (OVK'-OOVK)/OVK'= -50,0%

Linearni otpis u novcu -1.370.183,00 €

Preostala vrijednost 50,0%

Sadašnja građevinska vrijednost SGV 1.370.183,00 €

II) DOPRINOSI

KOMUNALNI DOPRINOS

Karlovac II zona					
Vrijednost komunalnog doprinosa:	9.984 m3	x	61,00 kn/m3	80.834 €	

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	
Proizvodne građevine do 6 metara svijetle visine etaže Zona B			
Vrijednost vodnog doprinosa:	9984 m3	x 2,40 kn/m3	3.180 €
Vrijednosti vodnog i komunalnog doprinosa:			84.014 €

III) OSTALO

Priključak struje (snaga) procjena	130	kW	x	1.688	kn/kWh	29.116 €
Intelektualne usluge	5	%	x	1.370.183	€	68.509 €
Vanjsko uređenje - okoliš	0	m2	x	50	€/m2	0 €
Vrijednost priključaka i vanjskog uređenja						97.625 €

Tržišna vrijednost : I+II+III		1.551.823 €
Jedinična vrijednost po m2 korisne površine objekta:		963 €/m2
Jedinična vrijednost po m2 parcele		1.118 €/m2
Tečaj:	1 €=	7,53 kn

6 INDUSTRIJSKA ZGRADA, ETAŽA E-2 - PRIHODOVNA METODA

Usporedne nekretnine

Nekretnina 1

Poslovni prostor u Karlovcu na adresi Mala Švarča kč 1496. Najam ugovoren 22.08.2025. za iznos od 800 €/m2 mjesečno ili 8,16 €/mj, za 98 m2. Nekretninu nisam pregledao te sam se za sve ostale podatke služio javno dostupnim izvorima (internet).

Cijena	Površina	€/m2	Datum ugovora	Ulica i kućni broj
800,00 €	98	8,16	22.08.2025	Mala Švarča kč 1496




Informacije
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2393017
Datum pregleda	15.2.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.10.2025
Površina u prometu	98,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	6.027,60
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	800,00
Datum ugovora	22.08.2025
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MALA ŠVARČA - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

Nekretnina 2

Poslovni prostor u Karlovcu. Najam ugovoren 04.01.2024. za iznos od 250 kn mjesečno ili 8,33 €/mj, za 30 m2. Nekretninu nisam pregledao te sam se za sve ostale podatke služio javno dostupnim izvorima (internet).

Cijena	Površina	€/m2	Datum ugovora	Ulica i kućni broj
250,00 €	30	8,33	04.01.2024	Banija kč.br-1941



Informacije
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2452935
Datum pregleda	15.2.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.01.2026
Površina u prometu	30,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.883,63
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	250,00
Datum ugovora	04.01.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BANIJA - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

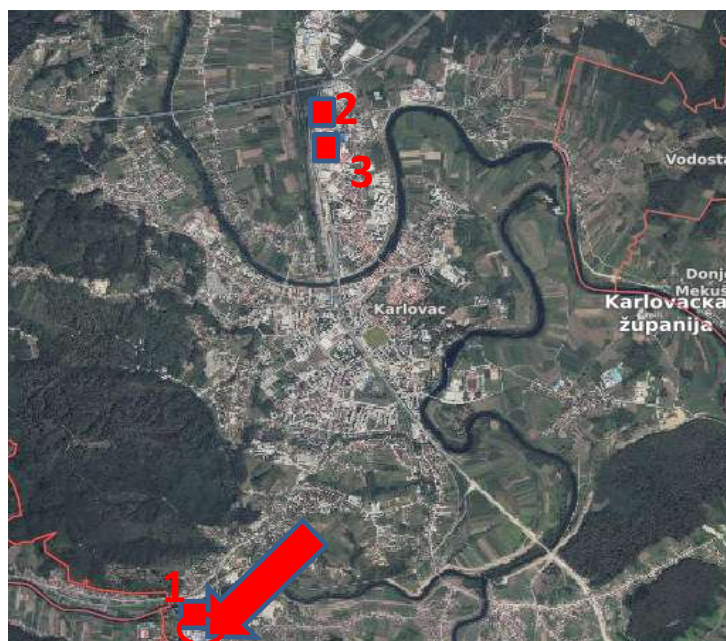
Nekretnina 3

Poslovni prostor u Karlovcu. Najam ugovoren 28.04.2022. za iznos od 667 kn mjesečno ili 7,49 €/mj, za 89 m2. Nekretninu nisam pregledao te sam se za sve ostale podatke služio javno dostupnim izvorima (internet).

Cijena	Površina	€/m2	Datum ugovora	Ulica i kućni broj
667,00 €	89	7,49	28.04.2022	Banija kč.br- 1912

Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2451003
Datum pregleda	15.2.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.01.2026
Površina u prometu	89,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	5.039,92
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	667,00
Datum ugovora	28.04.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BANJA - MJESOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina



Ulazni podaci

Analizom dostupnih podataka sa tržišta utvrdio sam da se najam poslovnih prostora slične namjene na bliskoj i sličnim lokacijama kreće od 7,5 do 8,3 €/m2 mjesečno. Prosječna cijena je 8 €/m2. Slijedom karakteristika našeg prostora kao i položaja i veličine odabrao sam slijedeće ulazne podatke :

Ukupna korisna površina :

1611,98 m2

Nekretnina	PROCJENJIVANA	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Naselje	Karlovac	Karlovac	Karlovac	Karlovac
Lokacija	Mala Švarča 207	Mala Švarča kč 1496	Banija kč.br-1941	Banija kč.br- 1912
Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	zakup	zakup	zakup
Datum transakcije/objave	1Q2026	3Q2025	1Q2024	2Q2022
Površina (m2)	1.611,98	98,00	30,00	89,00
Starost (godine)	59	59	59	59
Cijena (€)	-	800	250	667
Cijena po m2	-	8,16	8,33	7,49
Protok vremena	1Q2026	3Q2025	1Q2024	2Q2022
DZS indeksi cijena nekretnina	222,36	222,36	170,84	140,80
Vremensko usklađenje	-	0,0%	30,2%	57,9%
Korigirana vrijednost po m2	-	8,16	10,85	11,83
Lokacija-kategorija	-	Slična	Slična	Slična
korekcija	-	0%	0%	0%
Veličina	1.611,98	98	30	89
korekcija	>140	-5%	-20%	-10%
Stanje zgrade	Dobro	Dobro	Dobro	Dobro
korekcija	Dobro	0%	0%	0%
Pozicija	Razizemlje	Razizemlje	Razizemlje	Razizemlje
korekcija	Razizemlje	0%	0%	0%
Namjena	Proizvodnja	Proizvodnja	Poslovni	Poslovni
korekcija	Proizvodnja	0%	-5%	-5%
Starost	>50	>50	>50	>50
korekcija	>50	0%	0%	0%
Opće stanje prostora	Dobro	Dobro	Dobro	Dobro
korekcija	Dobro	0%	0%	0%
Ukupno korekcija	-	-5%	-25%	-15%
Korigirana vrijednost po m2	8,65	7,76	8,14	10,06
Ukupno korigirana cijena	8,7	7,8	8,1	10,1
Odstupanje od prosjeka		-0,9	-0,5	1,4
Kvadrat odstupanja	3,0	0,8	0,3	2,0
Standardna devijacija - σ	1,0			
Dvosturuka devijacija - 2σ	2,0			
Odstupanje od prosjeka		-10%	-6%	16%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

Izračun EBP (efektivni bruto prihod godišnji) temeljem iznosa prosječnog prihoda od najma po

Prosjek: 8,00 €/m²
Usvojeno: 8,65 €/m² x 0,80 = **6,92 €/m²**

POMOC A1:

Prosječna cijena najma poslovnog prostora u Karlovcu ovisi o tipu prostora i lokaciji, a prema trenutnim tržišnim podacima kreće se u sljedećim rasponima:

- **Uredski prostori:** Cijena se najčešće kreće od **8 €/m² do 12 €/m²**. Primjerice, moderniji uredi u poslovnim zgradama s uključenim parkirnim mjestima oglašavaju se po cijeni od oko **8,80 €/m² + PDV**.
- **Ulični lokali i prodajni prostori (Centar/Zrinski trg):** Zbog vrhunskih lokacija, cijene su ovdje više i mogu dosezati značajne iznose za manje kvadrate ili specifične pozicije, često se krećući oko **2.500 € mjesečno za veće prostore**.
- **Skladišta i proizvodne hale:** Za industrijske objekte u zonama poput Ilovca ili Banije, cijena zakupa iznosi oko **5 €/m² do 7 €/m²**. Cijena za novoizgrađene hale u industrijskim zonama kreće se oko **7 €/m²**.

Pregled po zonama (okvirno):

Vrsta prostora	Lokacija	Prosječna cijena (€/m ²)
Ured	Novi Centar / Mačekova	8 - 10 €
Lokal	Zvijezda / Centar	10 - 15 €
Hala/Skladište	Industrijska zona	4 - 7 €

Namjena opis	Površina m ²	Najamnina €/m ² mj	Zauzetost %	Prosjek €/m ² mj	EBP €
INDUSTRIJSKA ZGRADA, ETAŽA E-2 -	1.611,98	6,92	100%	6,92	133.865

Izračun tržišne vrijednosti INDUSTRIJSKA ZGRADA, ETAŽA E-2 - PRIHODOVNA METODA

FK matrica	FK
A) Ocjena lokacije, potražnje i ponude	
Vrlo dobra lokacija, redovita potražnja i mala ponuda	2
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	
Nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno	1

Odabrani faktor korištenja - max. FK: 2,0

ZAKLJUČAK FK MATRICE:

Uporabivost dovoljna i dugoročnije osigurana

Godina izgradnje/adaptacije:

1967 g

Godina procjene:

2026 g

Starost zgrade:

G= 59 g

Vrsta / korištenje zgrade:

Proizvodne građevine, radionice i skladišta

min. OVK= 30 g
max. OVK= 60 g
OVK= 60 g

Održivi vijek korištenja : (prilog 9. Pravilnika) - odabrani

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'= 60 g

Relativna starost :

G/OVK'= 1,00

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja

50 %

Ostatak održivog vijeka korištenja

OOVK= 30 g

Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK):

OVK'-OOVK= 30 g

Linearni otpis

(OVK'-OOVK)/OVK'= -50,0%

Preostala vrijednost

50,0%

Odabir stope kapitalizacije (IY)

Kategorija	Kriterij	Raspon	Odabrano
Kamatna stopa:	Proizvodne građevine	6,5-8%	6,50 %
Prilagođavanje stope kapitalizacije :			
Položaj	Vrlo dobar, do izvrstan sa ograničenim rizicima	-0,5 - 1%	-0,50 %
Kvaliteta građevine	Prosječna	0,0%	0,00 %
Rizik naplate	Ne razmatra se		0,00 %
Gospodarska situacija	Prosječna	0,0%	0,00 %
Razvojni potencijal	Uočljiv	do -1,0%	0,00 %
Korigirana kamatna stopa:			6,00 %

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) = 133.865 €

Troškovi (% EBP)

15,0% -20.080 €

Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta

0,0% 0

Neto operativni prihod-godišnji (NOP) = 113.785 €

Stopa kapitalizacije - IY (%)

6,0 %

Trajanje uporabe - OOVK

30 god

Multiplikator

1,06

Faktor kapitalizacije - M

13,76 god

Izlazna ili stopa nekretnine - EY (%)

7,26%

Troškovi ulaganja (NUŽNI) U PRIZEMLJE 150€/m2

187.206,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)	1.379.028 €
JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV _{JED})	855 €/m ²

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

ZEMLJIŠTA:

GRAĐEVINSKO ZEMLJISTE - usporedna metoda

50.316,15 €

UKUPNO T_z = 50.316,15 €

OBJEKTI: (PRIHODOVNA METODA)

INDUSTRIJSKA ZGRADA, ETAŽA E-2 - PRIHODOVNA METODA

1.379.028,07 €

UKUPNO = 1.379.028,07 €

Tržišna vrijednost TV =

1.429.344,22 €

F MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

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

Nekretninu: Industrijska zgrada ; etaža E-2

Na adresi: Karlovac kč.br.1490 k.o.Mala Švarča 1

Naručitelja: Energoremont inženjering d.o.o. u stečaju OIB:38053429983

Mišljenja sam da je na dan : 16.02.2026 . godine

Tržišna vrijednost (TV) procjenjivanih nekretnina, zaokruženo:

1.430.000,00 €

NAPOMENA: Vrijednosti su iskazane sa s
kod kupoprodaje



reza na promet koji se obračunava

SUDSKI VJEŠTAK:

Davor Petračić, dipl.ing. građ.

stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene nekretnina

U Karlovcu, 16.02.2026. 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



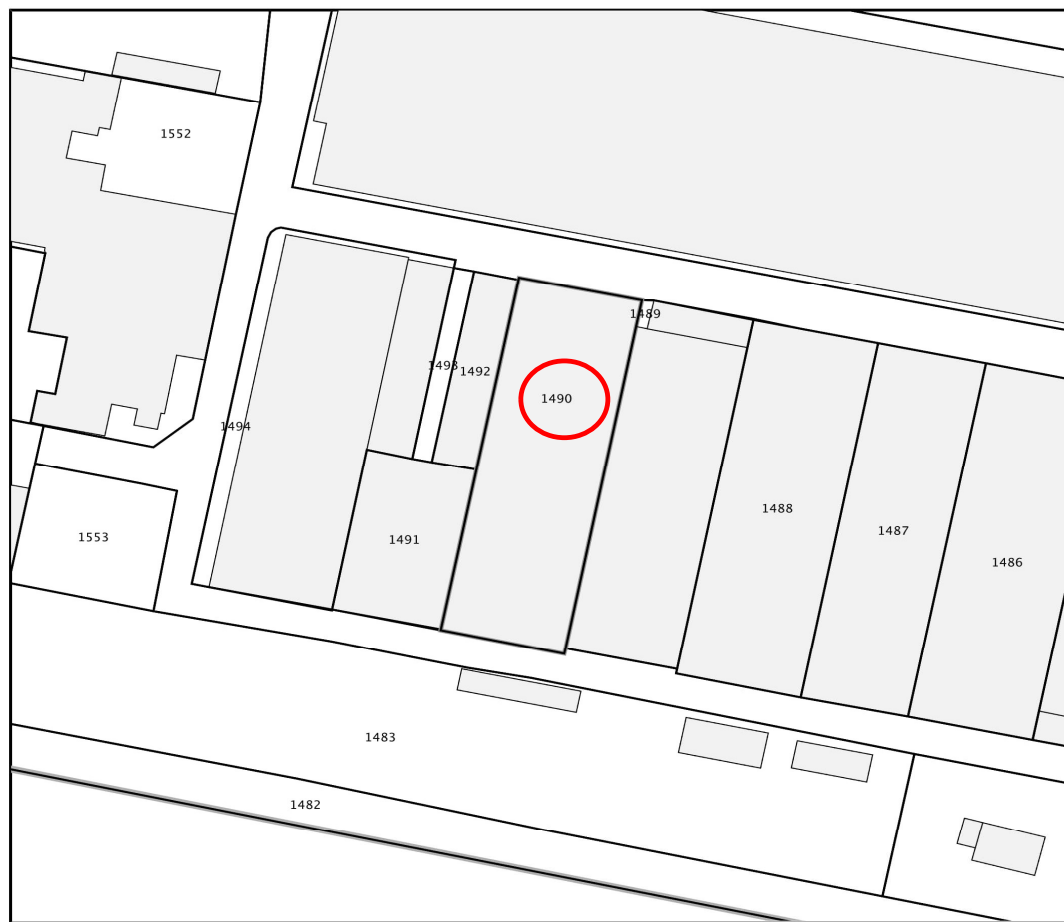
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KARLOVAC

K.o. MALA ŠVARČA 1
k.č.br.: 1490

Stanje na dan: 15.02.2026.
OSS evidencijski broj: 454788/2026

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: 3739096206a5550

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.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

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 15.02.2026. 12:19

Katastarska općina: 338648, MALA ŠVARČA 1

Broj ZK uložka: 1863

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-743/2026

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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.	1490	5-4	Mala Švarča INDUSTRIJSKA ZGRADA	1388 1388	
		UKUPNO:		1388	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-7420/2020/1863 upisuje se: Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine: INDUSTRIJSKA ZGRADA površine 1388 m2 sagr. na čkbr. 1490 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 477/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1863 prenosi se slijedeći upis: II TROETAŽNI POSLOVNI PROSTOR ukupne neto površine 1.679,86 m2, koji se sastoji od: 2.1. Dijela poslovnog prostora u prizemlju, oslikan kosim linijama, crvenom bojom, označen brojevima 3a-hodnik površine 121,55m2, 3b-trafo površine 36,01 m2, 3c-skladište el. površine 36,01 m2, 3d-elektrotradišnica površine 130,59 m2, 3e-radionica površine 224,24 m2, 3f-kompresor površine 9,63 m2, 3g-skladište površine 37,82 m2, 3h-skladište površine 43,16 m2, 3i-gl. radionica površine 536,82 m2, 3j-alatnica površine 36,74 m2, 3k-malo skladište površine 9,14 m2, 3l-WC površine 8,90 m2, 3m-radionica površine 17,43 m2 (ukupne neto površine 1.248,04 m2) 2.2. Dijela poslovnog prostora u međuetazi, oslikan kosom linijom, crvenom bojom, označen brojevima 5a-hodnik površine 89,59 m2, 5b-arhiva 1 površine 13,32 m2, 5c-arhiva 2 površine 23,61, 5d-arhiva 3 površine 14,37 m2, 5e-ured površine 29,39 m2, 5f-ured površine 29,39 m2, 5g-tajništvo površine 29,39 m2, 5h-direktor površine 59,49 m2, 5i-ured površine 29,39 m2, 5j-ured površine 28,22 m2, 5k-ured površine 29,21 m2, 5l-WC površine 5,26 m2, 5m-arhiva površine 7,51 m2, 5n-čajna kuhinja površine 8,13 m2, 5o-predprostor površine 3,72 m2, 5p-tajništvo površine 9,92 m2, 5r-ured površine 21,91 m2, ukupne neto površine 431,82 m2), za korist. ENERGOREMONT INŽENJERING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 38053429983, MALA ŠVARČA 207, 47000 KARLOVAC	
2.1	Primlj. 14. veljače 2022. Z-1884/2022 Na temelju ovog rješenja br. Ovr-481/2021 od 10. veljače 2022. zabilježuje se ovršivost tražbine račiji čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 95 i 96 Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260 st. 1 OZ-a).	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338648, MALA ŠVARČA 1

Broj ZK uložka: 1863

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (477/1000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1863 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 21.02.2018.g. pod brojem Z-1956/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA OV-657/18 12.02.2018, do najvećeg iznosa od 6.670.000,00 kuna (šest milijuna šesto sedamdeset tisuća kuna i ništa lipa), uključujući zakonske zatezne kamate od dospijeca pa do isplate svakog pojedinog iznosa glavnice kojeg će Založni vjerovnik potraživati sukladno Ugovoru o opskrbi te ostale naknade obračunate sukladno tom istom Ugovoru, u korist: HEP-OPSKRBA D.O.O., OIB: 63073332379, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37	6.670.000,00 KN	VEZANO UZ B 2 (1.1)
2. Na suvlasnički dio: 2 (477/1000)			
2.1	Primlj. 14. veljače 2022. Z-1884/2022 Na temelju ovog rješenja br. Ovr-481/2021 od 10. veljače 2022. uknjižuje se pravo zalogu u ukupnom iznosu od 941.618,89 KN sa zak. zat. kamatama prema stopi od 5,75% do 30.06.2021., a od 01.07.2021. po stopi od 5,61% pa do isplate, a u slučaju promjene stope zatezne kamate po stopi koja se određuje 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 tri postotna poena kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 9.410,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama od 10. veljače 2022. do isplate (čl. 14. st. 4. i 8. u vezi s čl. 253. OZ-a), za korist: RH-MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUP. PO ODO U KARLOVCU	941.618,89 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.02.2026.

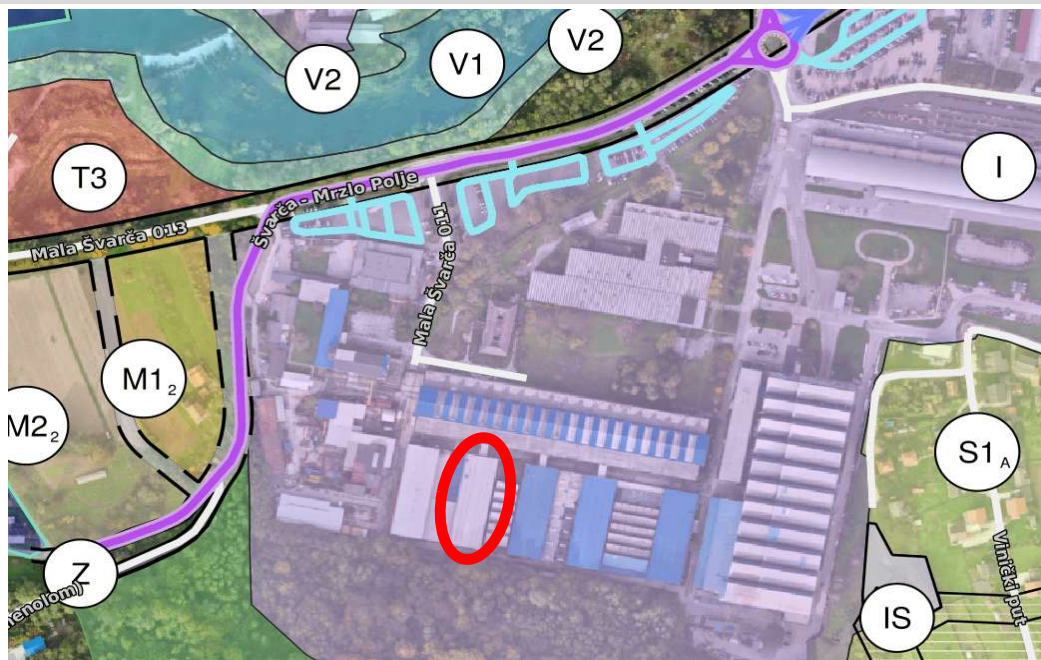
Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 132594/2026



Kontrolni broj: 373910850b5b925

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, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

DOKUMENTACIJA PROSTORNIH PLANOVA



Oznaka prostornog plana: HR-ISPU-PPGO-01791
Prostorni plan: Prostorni plan uređenja Grada Karlovca
Objava plana: Glasnik Grada Karlovca broj 1/02, 5/10, 6/11, 17/20 i 21/23
Važeća revizija plana: IV. izmjene i dopune plana
Područje: Karlovačka županija, Grad Karlovac

TUMAČ ZNAKOVLJA:

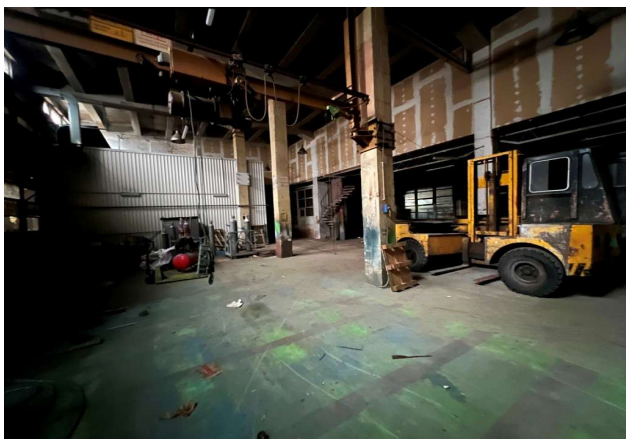
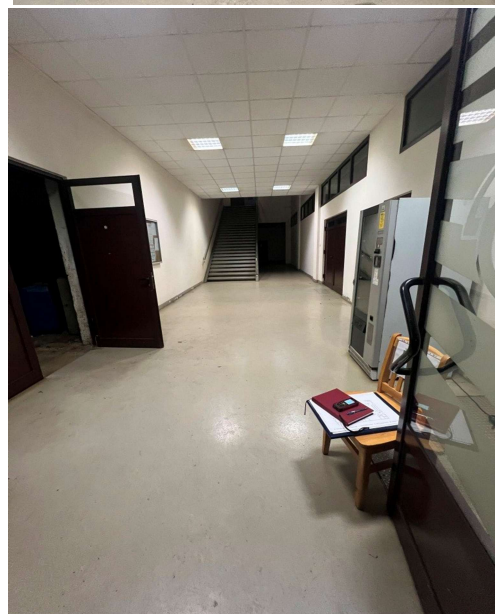
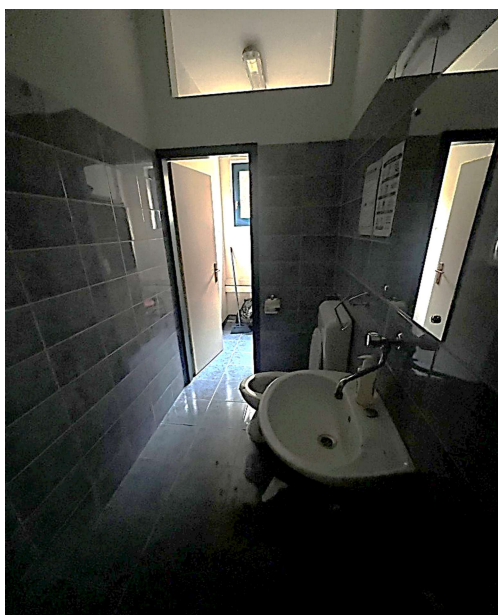
	GRANICA OBUHVATA/GRANICA GRADA		GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA izgrađeni dio
	GRANICA NASELJA		GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA neizgrađeni dio
	GRANICA KATASTARSKE OPĆINE		
GRAĐEVINSKA PODRUČJA I POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA			
	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA		POSEBNA NAMJENA N - vojna (N1 - stožernog generala Petra Stipetića sa Zapovjedništvom HKoV, N2 - Dom HV Karlovac, N3 - Vojno strelište Jamadol, N4 - 110. brigade Hrvatske vojske, N5 - vojno vježbalište Kupa, N6 - Vojni poligon 33. inženjerske brigade Hrvatske vojske, N7 - vojno skladište Skakavac), PN - učilište vatrogastva, zaštite i spašavanja
	GOSPODARSKA NAMJENA PROIZVODNA I ₁ - Gornje Mekušje 1, I ₂ - Gornje Mekušje 2, I ₃ - Jug-Mala Švarča, I ₄ - Mrzlo Polje-Karlovac, I ₅ - Pivovara, I ₆ - PPK, I ₇ - Banija-Ilovac, I ₈ - Mahično 1 i 2, I ₉ - Skakavac, I ₁₀ - Popović brdo, I ₁₁ - Brezova Glava, I ₁₂ - Mežnar, I ₁₃ - Kow		ZONA ZABRANJENE GRADNJE/ ZONA OGRANIČENE GRADNJE
	GOSPODARSKA NAMJENA - POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA E4 - opekarska glina, E5 - kvarcni pijesak		NESMETAN PROLAZ minimalna širina 10,0 m
	GOSPODARSKA NAMJENA POSLOVNA K ₁ - Drežnik, K ₂ - Hrnetić, K ₃ - Selsce-Gradac, K ₄ - Ilovac		GROBLJE (popis naziva groblja - Odredbe za provedbu Članak 77.)
	GOSPODARSKA NAMJENA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA T1 - hotel, T3 - autokamp (T3 ₁ - Mrzlo Polje, T3 ₂ - Turanj, T3 ₃ - Radonja, T3 ₄ - Cerovac, T3 ₅ - Ladvjenjak)		1 - CENTAR ZA GOSPODARENJE OTPADOM BABINA GORA 2 - TRANSFER STANICA ILOVAC
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D - policija/vatrogastvo/prateći sadržaji bolnice		NEUREĐENI DIJELOVI GRAĐEVINSKIH PODRUČJA
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R4 - rekreacijska zona Trepotovi bajeri, R6 - zona sporta (R6 ₁ - Ilovac, R6 ₂ - Korana), R7 - zooški i botanički vrt Gaza, R8 - zabavni park Švarča, R9 - motokros staza Sv.Doroteja		SPORTSKO-REKREACIJSKE ZONE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA R3 ₁ - sportsko-ribolovna zona Šumbar, R3 ₂ - zona uz početak veslačke staze Kupa - Kamensko, R3 ₃ /R3 ₄ - zona uz početak veslačke staze Kupa - Karlovac R3 ₅ - sportsko-ribolovna zona Luka Pokupsko
			SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA U NASELJU (Odredbe za provedbu Članak 60.a.)

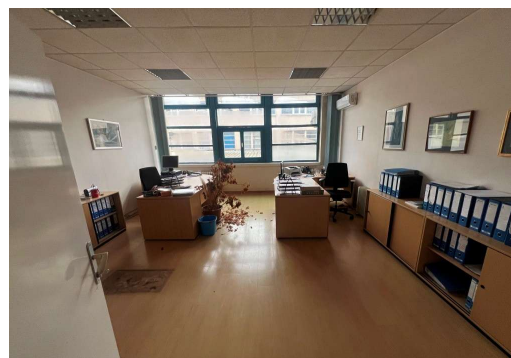
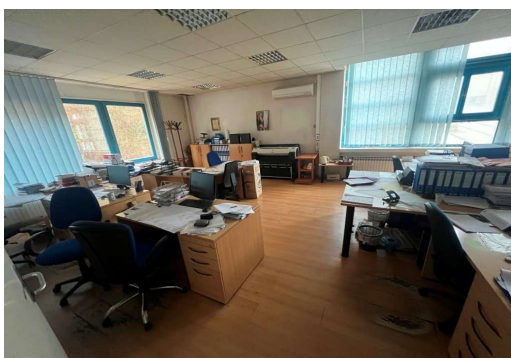
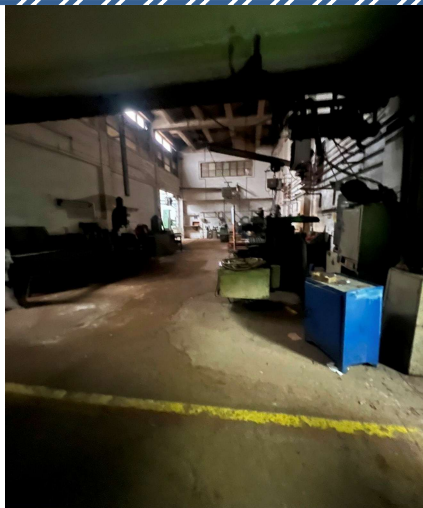
DOKAZ LEGALNOSTI

ZGRADA STARIJA OD 1968. GODINE



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, ovlašteni 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 SUKOBA 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 m² 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. Najmoprimalac 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)