

## **PROCJEMBENI ELABORAT - 001/2025.**



**Naručitelj:** ENERGOREMONT PROIZVODNJA d.o.o. u stečaju,  
OIB: 37859975461, Mala Švarča 207, Karlovac

**Predmet:** IZRADA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE OZNAKE KAT. ČEST. BR. 1495,  
MALA ŠVARČA, PUT POVRŠINE 4033 m<sup>2</sup>, UPISANA U ZK.UL. BROJ 1756, K.O.  
MALA, ŠVARČA 1, (10. SUVLASNIČKI DIO: 1/12 i 11. SUVLASNIČKI DIO: 1/12).

Zagreb, veljača 2025.

**Izradio:**

Ivica Begić, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



**Direktor:**

Ivica Begić, mag.ing.aedif.

**PRVA ZONA d.o.o.**  
Slavenskog 1, Zagreb  
OIB: 56894962393

1.	UVOD .....	3
1.1.	OČEVID .....	3
1.2.	ZADATAK SUDSKOG VJEŠTAKA .....	3
1.3.	OPIS NEKRETNINE .....	4
2.	NAČELA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	7
2.1.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	7
3.	POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	9
3.1.	POREDBENA METODA .....	9
3.2.	ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA .....	10
4.	ZAKLJUČAK.....	14
5.	IZJAVA VJEŠTAKA .....	14
6.	PRILOZI .....	15
	Prilog 1: ZK izvadak.....	15
	Prilog 2: Fotografije .....	17
	Prilog 3: Rješenje županijskog suda o imenovanju sudskog vještaka: .....	19

## POPIS PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,
- priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

## 1. UVOD

Sukladno zahtjevu Naručitelja ENERGOREMONT PROIZVODNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 37859975461, Mala Švarča 207, Karlovac, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine, građevinsko zemljište (u naravi servisni put u industrijskoj zoni) na čestici oznake k.č. 1495 k.o. Mala Švarča 1 (10. Suvlasnički dio: 1/12 i 11. Suvlasnički dio: 1/12).

Elaborat je izrađen sukladno zatečenom stanju na dan očevida i sukladno s važećom prostorno – planskom dokumentacijom, te zakonskom regulativom koja uređuje područje procjene nekretnina.

Za izračun vrijednosti nekretnine, vještak je primijenio poredbenu metodu, odnosno vrijednost nekretnine - zemljišta je izračunata u odnosu na vrijednosti prodanih zemljišta prema podacima dostupnim putem sustava „e-nekretnine“.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u elaboratu su iskazane u kunama.

### 1.1. OČEVID

Predmet procjene je građevinsko zemljište (u naravi servisni put u industrijskoj zoni) na čestici oznake k.č. 1495 k.o. Mala Švarča 1 (10. Suvlasnički dio: 1/12 i 11. Suvlasnički dio: 1/12). Očevid je izvršen na licu mjesta 04. veljače 2025., u nazočnosti Naručitelja, te je izvršena identifikacija nekretnine koja su predmet vještačenja te izrađena je fotodokumentacija.

### 1.2. ZADATAK SUDSKOG VJEŠTAKA

**Imenovani sudski vještak dobio je zadatak obaviti vještačenje te dati svoj pisani nalaz i stručno mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine - zemljišta.**

- **dan vrednovanja** - je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dakle, dan vrednovanja je: **04.02.2025.**

- **dan kakvoće** je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

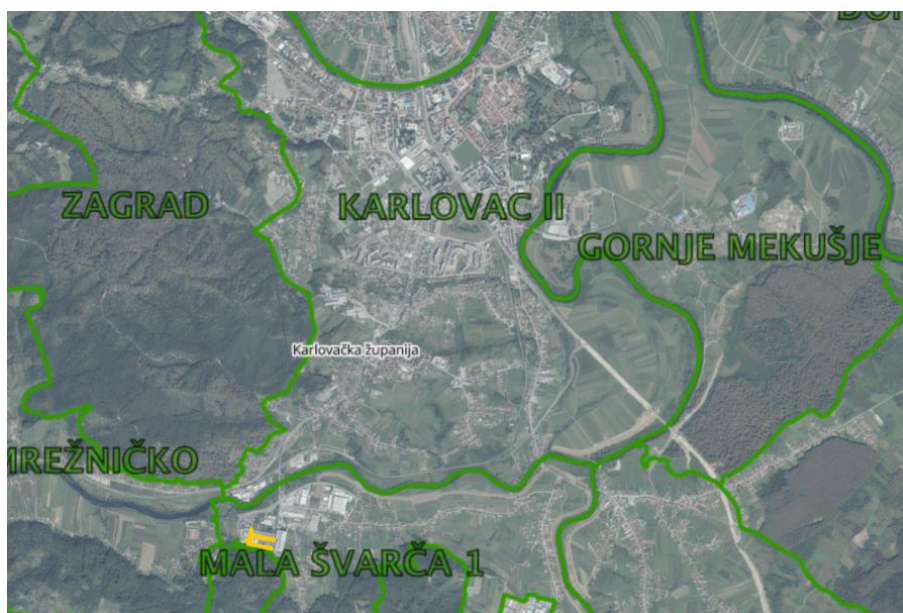
Dakle; dan kakvoće je: 04.02.2025.

-**svrha izrade elaborata** je procjena vrijednosti nekretnine za potrebe stečajnog postupka.

### 1.3. OPIS NEKRETNINE

#### 1.3.1. Lokacija i položaj nekretnine

Lokacija:	Karlovac
Katastarska čestica:	1495
Katastarska općina:	Mala Švarča 1
Zemljišno knjižna čestica:	1495 (BZP)
ZK uložak:	1756 k.o. Mala Švarča 1 (10. Suvlasnički dio: 1/12 i 11. Suvlasnički dio: 1/12)
Površina zemljišta:	4033 m <sup>2</sup> (zemljišne knjige)
Pristup javno prometnoj površini:	Ima
Namjena:	Građevinsko područje industrijske namjene
Nagib čestice:	Ravan
Oblik:	Nepravilan
Opis nekretnine:	Predmetni nekretnina, u trenutku očevida, predstavlja servisnu cestu u industrijskoj zoni.



Slika1: Prikaz lokacije u odnosu na šire gradskog područje

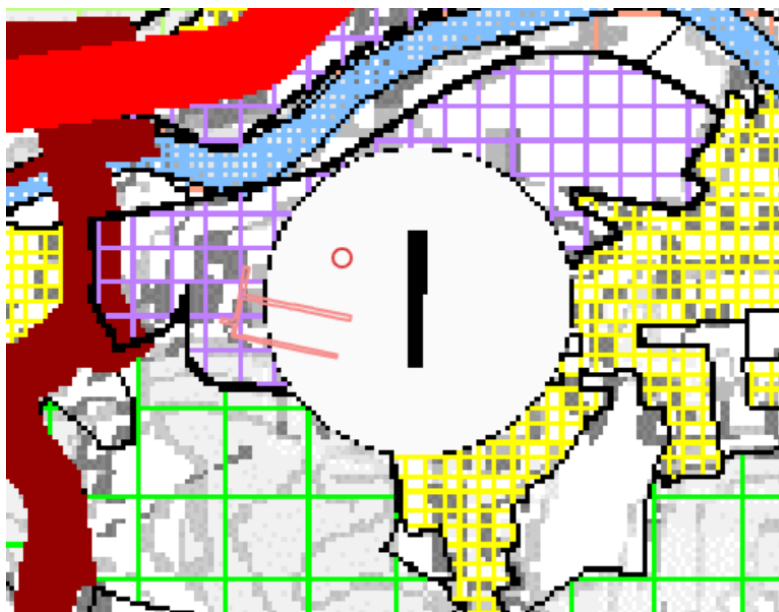


Slika2: Prikaz lokacije u odnosu na uže gradskog područje



### 1.3.2. Osobine zemljišta obzirom na važeću prostorno – plansku dokumentaciju

Važeća prostorna dokumentacija za područje obrađeno ovim prijedlogom je PPŽ Karlovačke - VI. ID (Glasnik Karlovačke županije, broj 26/01, 33/01-ispravak, 36/08-pročišćeni tekst, 56/13, 07/14-ispravak, 50b/14, 06c/17, 29c/17-pročišćeni tekst, 8a/18, 19/18-pročišćeni tekst, 57c/2022). Prema prostornom planu grada Karlovačke županije predmetna nekretnine se nalazi u građevinskom području gospodarske namjene – proizvodne. (oznaka I).



Slika 3: Kartografski prikaz za korištenje i namjenu prostora

## NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA

### PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE

#### RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA NASELJA



GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

#### RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



POSLOVNA NAMJENA



UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA



SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA



R1 - GOLF IGRALIŠTE; R2 - JAHAČKI CENTAR; R3 - CENTAR ZA ZIMSKIE SPORTOVE;

R4 - CENTAR ZA VOĐENIE SPORTOVE; R - SPORT I REKREACIJA;

POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE GEOTERMALNE VODE

E2 - eksploatacijsko polje geotermalne vode



POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA

E3 - kamenolomi, E4 - glinokopi, E5 - šljunak i pijesak



POVRŠINE UZGAJALIŠTA (AKVAKULTURA)



AKUMULACIJA

AH - za hidroelektranu, AP - za obranu od poplava, AV - za vodoopskrbu



OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO



VRIJEDNO OBRADIVO TLO



OSTALA OBRADIVA TLA

Slika 4: Tumač planskog znakovlja

## 2. NAČELA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 2.1. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

U protekle tri godine, tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj pokazalo je različite trendove u pogledu broja transakcija i vrijednosti nekretnina.

Prema podacima iz publikacije "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske u 2023. godini", ostvareno je 116.961 kupoprodaja nekretnina, što predstavlja blagi rast od 0,2% u odnosu na 2022. godinu. Prosječna vrijednost prodane nekretnine iznosila je 77.079 eura, a ukupna vrijednost svih transakcija bila je 9,1 milijardu eura, što čini 12% bruto domaćeg proizvoda te godine.

U prvom kvartalu 2024. godine zabilježena je smanjena aktivnost na tržištu nekretnina, dok je u drugom kvartalu došlo do oživljavanja, što je rezultiralo stabilizacijom potražnje. Ukupno je ostvareno 67.415 kupoprodaja, što je blagi pad od 0,86% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Zabilježen je rast transakcija građevinskih zemljišta za 2,07%, dok je prodaja stanova i apartmana smanjena za 7,96%.

Grad Zagreb ostaje najtraženije područje za kupnju nekretnina, iako je zabilježio pad transakcija od 6,5% u prvoj polovici 2024. godine. S druge strane, Zagrebačka županija i Primorsko-goranska županija bilježe rast broja transakcija od 13,5% odnosno 16%.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,4%. U odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 0,8%, za Jadran, za 3,4%, i za Ostalo, za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 7,7%, za Jadran za 15,9%, a za Ostalo za 16,8%.



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

Tablica 1: Indeks cijena stambenih nekretnina (HNB)

### 3. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vodi za predmetnu nekretninu, za ovu vrstu nekretnine, a prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za izračun procjene vrijednosti nekretnine – zemljišta je primijenjena poredbena metoda.

Za potrebe određivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, korišteni su podatci s WEB aplikacije Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja - eNekretnine.

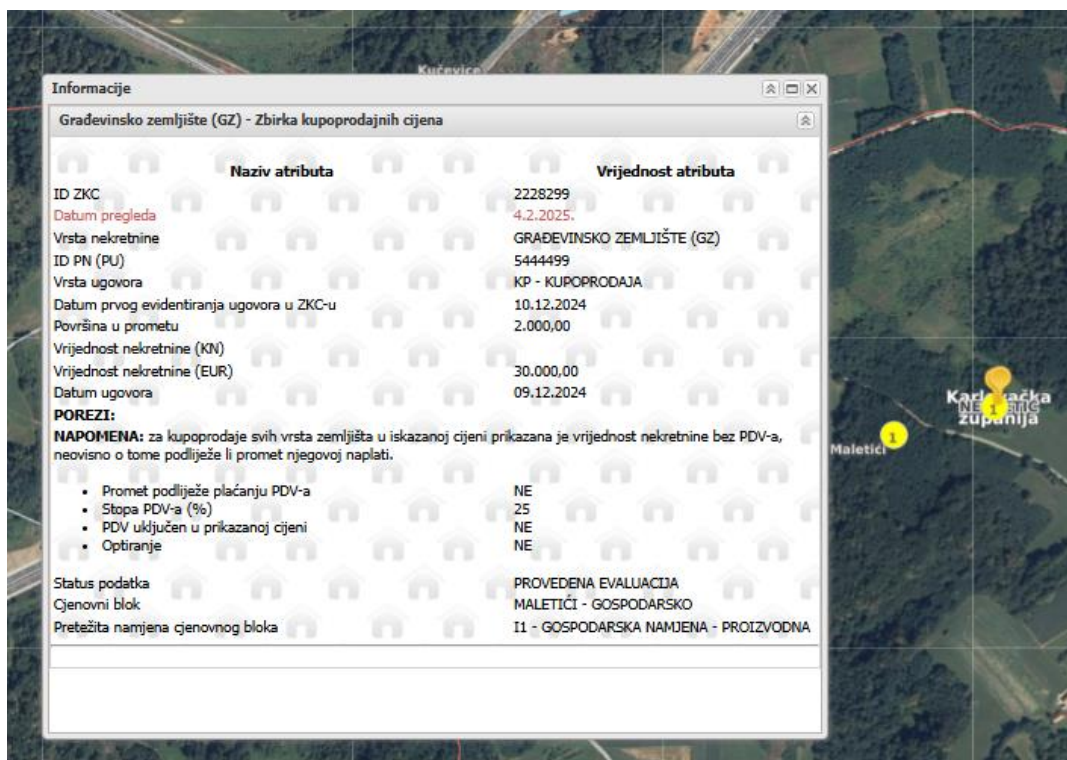
#### 3.1. POREDBENA METODA

Poredbena metoda u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbena metoda se, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga ili usporedivog cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine (prema članku 7, stavak 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina). Poredbenom metodom tržišna vrijednost nekretnina određuje se iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Poredbena metoda je najprikladnija metoda za tržišnu procjenu promatrane nekretnine s tim više što posjedujemo realizirane istovjetne ili približno slične nekretnine u bliskoj prošlosti, na istom području.

### 3.2. ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Podaci za poredbeni postupak koji su primjenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine zemljišta, preuzeti su iz informacijskog sustava „eNekretnine“, a odnose se za blok koji je istih ili sličnih obilježja. U promatranom razdoblju unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti vještačene nekretnine, uzete su 3 realizirane kupoprodaje koje su predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2228299
Datum pregleda	4.2.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5444499
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.12.2024
Površina u prometu	2.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.000,00
Datum ugovora	09.12.2024
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MALETIĆI - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

Izvor podataka br. 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2246065
Datum pregleda	4.2.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5467597
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.01.2025
Površina u prometu	6.034,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	72.422,52
Datum ugovora	04.12.2024
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BILES - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - INDUSTRIJSKA I ZANATSKA

Izvor podataka br. 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1881415
Datum pregleda	4.2.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4997254
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.05.2023
Površina u prometu	2.446,00
Vrijednost nekretnine (KN)	331.518,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	44.000,00
Datum ugovora	04.04.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BILES - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - INDUSTRIJSKA I ZANATSKA

Izvor podataka br. 3

R. BR.	ID ZKC	ID PN	LOKACIJA	POVRŠINA	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR)	JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	DATUM KUPOPRODAJE
2	2228299	5444499	Maletići	2000,00	30.000,00 €	15,00 €	9.12.2024
3	2246065	5467597	Biles	6034,00	72.422,52 €	12,00 €	4.12.2024
4	1881415	4997254	Biles	2446,00	44.000,00 €	17,99 €	4.4.2023

Tablica 2: Usporedne nekretnine – „e-nekretnine“

U slijedećoj tablici izvršeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću Hedoničkih indeksa cijena nekretnina DZS-u (prema članku 6. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina).

ID PN	LOKACIJA	POVRŠINA	JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	DATUM KUPOPRODAJE	DZS indeks (za datum kupoprodaje)	DZS INDEKS 3Q2024. god.	CIJENA DZS indeks EUR/m2
5444499	Maletići	2000,00	15,00 €	9.12.2024	190,00	190,00	15,00 €
5467597	Biles	6034,00	12,00 €	4.12.2024	190,00	190,00	12,00 €
4997254	Biles	2446,00	17,99 €	4.4.2023	165,80	190,00	20,61 €

Tablica 3: Međuvremensko izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje provedeno je prvenstveno odabirom usporednih nekretnina podudarnih karakteristika.

R. BR.	JEDINIČNA CIJENA (HRK/m2)	OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE U ODNOSU NA POREDBENE NEKRETNINE					KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE KOEFICIJENTA ISKORISTIVOSTI	UKUPNI KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (HRK/m2)
		MIKROLOKACIJA	OBLIK PARCELE	KONFIGURACIJA TERENA	INFRASTRUKTURA	OSTALO			
2	15,00 €	1,00 - isto	1,20 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	1,20	18,00 €
3	12,00 €	1,00 - isto	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	1,10	13,20 €
4	20,61 €	1,00 - isto	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	1,10	22,68 €

Tablica 4: Interkvalitativno izjednačenje

## Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Takve kupoprodajne cijene izostaviti će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih cijena (članak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne cijene (medijana) sličnih nekretnina.

R. BR.	ID ZKC	ID PN	LOKACIJA	POVRŠINA	JEDINIČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka %	Prosječna cijena
2	2228299	5444499	Maletići	2000,00	18,00 €	0,23	<b>17,96 €</b>
3	2246065	5467597	Biles	6034,00	13,20 €	-26,49	
4	1881415	4997254	Biles	2446,00	22,68 €	26,26	

Tablica 5: Odstupanje od prosječne cijene

Prema podacima usporedbe cijene po m<sup>2</sup> usporedivih nekretnina s prosječnom cijenom iz prethodne tablice vidljivo je da ni jedna nekretnina ne odstupa od prosječne cijene u okvirima  $\pm 30\%$ . Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja i isključivanja neuobičajenih okolnosti, te na temelju dobivenih raspoloživih podataka, procijenjena jedinična cijena predmetnog zemljišta, iznosi:

Zemljište	JEDINIČNA VRIJEDNOST (EUR/m <sup>2</sup> )	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR-a)
1495 k.o. Mala Švarča 1 (10. Suvlasnički dio: 1/12 i 11. Suvlasnički dio: 1/12)	17,96 €	4033 * (2/12)	12.071,71 €

Tablica 6: Ukupna vrijednost zemljišta



#### 4. ZAKLJUČAK

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, procijenjena je tržišna vrijednost nekretnine građevinskog zemljišta (u naravi servisni put u industrijskoj zoni) na čestici oznake k.č. 1495 k.o. Mala Švarča 1 (10. Suvlasnički dio: 1/12 i 11. Suvlasnički dio: 1/12) iznosi:

**12.071,71 €**

#### 5. IZJAVA VJEŠTAKA

Utvrđeni iznos cijene nekretnine - zemljišta procijenio sam u skladu s odredbama PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015.) i sukladno odredbama Zakona metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015.), te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Pri izradi ovog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka, a naknada za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima ovog elaborata. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene. Ovaj elaborat vrijedi isključivo za namjenu navedenu u ovom elaboratu.

Nalaz i procjena izrađeni su u dva (2) primjeraka od kojih jedan (1) za naručitelja, i jedan (1) ostaje u arhivi procjenitelja.

U Zagrebu, veljača 2025.

Izradio:  
Stalni sudski vještak za  
graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Ivica Begić mag.ing.aedif.



## 6. PRILOZI

### Prilog 1: ZK izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC  
Stanje na dan: 04.02.2025. 11:28

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Katastarska općina: 338648, MALA ŠVARČA 1

Broj ZK uložka: 1756

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14686/2024  
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.	1495	5-2,5-4	Mala Švarča PUT	4033 4033	
		UKUPNO:		4033	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/12	ADRIADIESEL D.D., OIB: 39535117137, KARLOVAC, MALA ŠVARČA 155	
2. Suvlasnički dio: 1/12	ADRIADIESEL GREEN ENERGY D.D. U STEČAJU, OIB: 94339825674, MALA ŠVARČA 155, 47000 KARLOVAC	
3. Suvlasnički dio: 1/12	KONTAL D.O.O., OIB: 42331589831, BELAJSKE POLJICE 1K, 47250 BARILOVIĆ, HRVATSKA	
4. Suvlasnički dio: 1/12	VETA D.O.O., OIB: 18936612742, KARLOVAC, MALA ŠVARČA 181	
5. Suvlasnički dio: 1/12	KELTEKS D.O.O., OIB: 41431665528, KARLOVAC, DR.SLAVKA ROZGAJA 3	
6. Suvlasnički dio: 1/12	GENERAL ELECTRIC HRVATSKA D.O.O., OIB: 80201809377, KARLOVAC, MALA ŠVARČA 197	
7. Suvlasnički dio: 1/12	MG SERVIS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 72004884681, MALA ŠVARČA 155, 47000 KARLOVAC	
8. Suvlasnički dio: 1/12	BUTALA EMIL, OIB: 73416403283, KARLOVAC, BORLIN 14	
9. Suvlasnički dio: 1/12	JADRANSKA ULAGANJA D.O.O., OIB: 28614121134, ZAGREB, ŠEFEROVA ULICA 6	
10. Suvlasnički dio: 1/12	ENERGOREMONT INŽENJERING D.O.O., OIB: 38053429983, KARLOVAC, MALA ŠVARČA 207	

Katastarska općina: 338648, MALA ŠVARČA 1

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1756

**B****Vlastovnica**

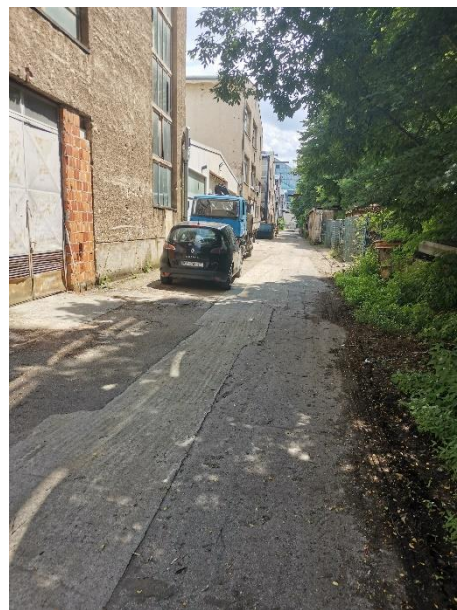
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11.	Suvlasnički dio: 1/12 ENERGOREMONT PROIZVODNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 37859975461, MALA ŠVARČA 207, 47000 KARLOVAC	
11.2	Zaprimljeno 26.08.2024.g. pod brojem Z-10393/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1279/2023 26.08.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	na 11 (1.1)
12.	Suvlasnički dio: 1/12 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

**C****Teretovnica**

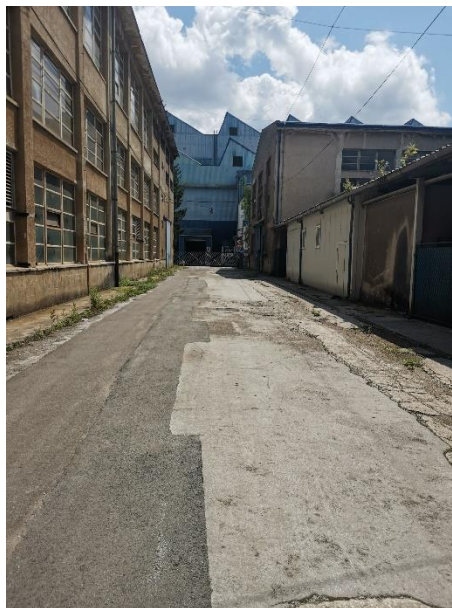
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Temeljem zapisnika broj Z-7420/2020/1756 prenosi se slijedeći upis:  Zaprimljeno 08.12.2021.g. pod brojem Z-15548/2021  Prvenstveni red upisa: Z-3992/2014  UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č.1495 k.o. Mala Švarča 1 za korist čkbr. 1456 i 1494 k.o. Mala Švarča 1  Na temelju ugovora o zasnivanju prava služnosti na nekretnini od 30. prosinca 2013.g i aneksa od 28.05.2014.g radi postavljanja i održavanja komunikacijskog svjetlovodnog kabela i kabelske kanalizacije od upravne zgrade Kelteks 1 do izdvojenog pogona Kelteks 5 kao poslužna nekretnina.		
3.	Na suvlasnički dio: 1 (1/12)		
3.1	Zaprimljeno 26.03.2024.g. pod brojem Z-4146/2024  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 10.03.2024, koji je solemniziran po javnom bilježniku Vlasti Zajec iz Zagreba dana 12.03.2024. poslovni broj OV-2260/2024.na iznos od 786.835,20 EUR (slovima: sedamstoosamdesetstisućaoamstotridesepet eura i dvadeset centi) prema uvjetima iz Sporazuma, uz istovremeni upis zabilježbe ovršnosti tražbine, za korist: <b>JADRANSKA ULAGANJA D.O.O., OIB: 28614121134, ŠEFEROVA ULICA 6, 10000 ZAGREB</b>	786.835,20 EUR	vezano uz B 1 (1.1)
4.	Na suvlasnički dio: 11 (1/12)		
4.1	Zaprimljeno 26.07.2024.g. pod brojem Z-9534/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. ST-1279/2023 25.07.2024, mjere osiguranja - zabrane raspolaganja u A.		vezano uz B 11 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.02.2025.

**Prilog 2: Fotografije**







**Prilog 3: Rješenje županijskog suda o imenovanju sudskog vještaka:**



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-410/2021-13  
Velika Gorica, 9. svibnja 2022.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu Ivica Begića, mag.ing.aedif., za imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 i 21/22 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbama čl. 2, 5, 7. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 9. svibnja 2022.

**riješio je**

Ivica Begić, mag.ing.aedif. iz Zagreba, Froudevoa 72, OIB: 59870712502, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

**Obrazloženje**

Podnositelj zahtjeva Ivica Begić, mag.ing.aedif., podnio je 2. lipnja 2021. zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je životopis, ovjerenu presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom akademskom nazivu magistar inženjer građevinarstva, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis iz knjige državljana, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, presliku osobne iskaznice, rješenje Hrvatske komore inženjera građevinarstva od 21. rujna 2015. o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, potvrdu poslodavca o zaposlenju i policu osiguranja.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske, ima završen sveučilišni diplomski studij građevinarstva, dostavio je potvrdu iz koje je vidljivo da radi na poslovima u struci za



