

**Vedrana Knežević**  
Ogulin, Struga 4

**Posl.broj : Ovr-786/2024**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA  
GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI  
NEKRETNINA

U Ogulinu, 20. svibnja 2026. godine

**OPĆINSKI SUD U KARLOVCU**  
**Stalna služba u Ogulinu**  
**O G U L I N**  
B. Frankopana br. 1

Predmet : očitovanje, dostavlja se

Ovrhovoditelj: SolarSatis GmbH, Dammweg 24, 5314 Kleindöttingen/AG, Švicarska, OIB:  
55997184870, kojeg zastupa direktor Arthur Hauser, Dammweg 24, 5314  
Kleindöttingen/AG, Švicarska, a isti zastupan po punom. Jasni Belčić, odvjetnici iz  
Zagreba

Ovršenik: DEKA GRUPA d.o.o., Plitvička cesta 11, Plaški, OIB: 68017785034

---

Dana 27. travnja 2026. godine dostavljen mi je podnesak ovrhovoditelja s prilogima radi očitovanja na  
navedene primjedbe u njemu.

Sukladno prigovoru na neadekvatno odabrane poredbene nekretnine za određivanje jedinične cijene  
zemljišta izvršeno je novo interkvalitativno izjednačenje glede veličine površina i ostalih parametara koji  
utječu na cijenu zemljišta :

k.č. broj 1079/3, 1079/4, 1079/5, 1079/6 k.o. Plaški		Procjenjivana nekretnina	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
		Plaški	Jezero	Latin	Jezero
ULAZN PODATCI	Međuvremenski izjednačena cijena	-	4,92	4,06	4,91
	Površina zemljišta (m2)	52.297,00	919,00	281,00	719,00
	Jedinična cijena (€/m2)	4,63	4,92	4,06	4,91
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	LOKACIJA	Prosječna	Prosječna	Prosječna	Prosječna
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
	VELIČINA	> 4000 m2	600-1000	< 600 m2	600-1000
	Ocjena utjecaja		-20%	-25%	-20%
	OBLIK ZEMLJIŠTA	pravilno	pravilno	blago izduženo	pravilno
	Ocjena utjecaja		0%	10%	0%
	NAGIB TERENA	ravno	ravno	ravno	ravno
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
	INFRASTRUKTURA	uz zemljište	uz zemljište	uz zemljište	uz zemljište
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
	OSTALO	-	-	-	-
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno usklađenje ( max.40 %)		-20%	-15%	-20%
	Izjednačena vrijednost ((€/m2)		3,94	3,45	3,93
	<b>Prosječna vrijednost (€/m2):</b>		<b>3,77</b>		
	Apsolutno odstupanje :		-0,16	0,32	-0,16
	Apsolutno odstupanje ( % )		4%	9%	4%
	Odstupanje od prosjeka ( +/- 30%)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
	Kvadrat odstupanja:		0,03	0,10	0,02
	Varijanca		0,05		
	Standardna devijacija - $\sigma$ :		0,23		
	Dvostruka standardna devijacija - $2\sigma$ :		0,45		
	Odstupanje od $2\sigma$ :		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Novom analizom jedinična cijena je umanjena, pa konačno iznosi 3,77 €/m2 za čestice 1079/3, 1079/4 i 1079/6, koje su 1. kategorije (Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje).

Čestica 1079/5 oznake zemljišta: cesta lokalna je 2. kategorije (druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje). Člankom 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 105/15) utvrđuju se vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta i s obzirom da je predmetna parcela 2. kategorije koriste se orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio navedenog pravilnika:

**PRILOG 4****ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU**

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Stoga jedinična cijena za katastarsku česticu broj 1079/5 k.o. Plaški iznosi  $3,77 \text{ €/m}^2 \times 0,60 = 2,26 \text{ €/m}^2$

Prema korigiranoj analizi tržišna vrijednost građevinskog zemljišta iznosi :

kčbroj	ZK uložak broj	oznaka zemljišta	površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost €/m <sup>2</sup>	vrijednost zemljišta €
1079/3	3286	ostalo neplodno, 2 zgrade	39.589,00	3,77	149.250,53
1079/4	3287	zgrada, ostalo neplodno	9.211,00	3,77	34.725,47
1079/5	3288	cesta lokalna	2.045,00	2,26	4.621,70
1079/6	3289	u mjestu - ostalo neplodno	1.452,00	3,77	5.474,04
				UKUPNO:	194.071,74

Slijedeća primjedba u podnesku ovrhovoditelja se odnosi na propušteno utvrđivanje troškova uklanjanja ruševnih zgrada broj 3 i 4 iz Procjembenog elaborata, koje nemaju nikakvu tržišnu vrijednost, ali s obzirom da su izgrađene prije 15. veljače 1968. godine njihov se volumen respektira, odnosno umanjuje iznos komunalnog i ranije propisanog vodnog doprinosa prilikom gradnje zamjenskih zgrada.

Troškovi uklanjanja iznose 10 €/m<sup>3</sup> pa stoga iznosi :

ZAPREMINA POSLOVNE ZGRADE 3 = 18.888,00 m<sup>3</sup>

ZAPREMINA POSLOVNE ZGRADE 4 = 301,95 m<sup>3</sup>

---

U K U P N O = 19.189,95 m<sup>3</sup> x 10 €/m<sup>3</sup> = 191.899,50 €

Uvažavajući primjedbe i prigovore iz podneska ovrhovoditelja konačna vrijednost nekretnine - poslovnih zgrada i pripadajućeg građevinskog zemljišta u Plaškom, na adresi Plitvička cesta 11, Plaški, u vlasništvu DEKA GRUPA d.o.o., Plitvička cesta 11, Plaški, OIB: 68017785034, udio 1/1, iznosi :

- |                      |              |
|----------------------|--------------|
| • Zemljište          | 194.071,74 € |
| • Zgrade             | 361.833,01 € |
| • Komunalni doprinos | 67.896,50 €  |

---

UKUPNO: 623.801,25 € - troškovi uklanjanja 191.899,50 € = 431.901,75 €

Koeficijent za prilagodbu = 0,80

Tržišna vrijednost nekretnine (€)	345.521,40
-----------------------------------	------------

Iskazana procijenjena vrijednost, zaokruživanjem prema članku 68. Stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15) i Uputi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 8. 5. 2023. godine, iznosi:

**346.000,00 €**

Vedrana Knežević, dipl.ing.građ.

