

PROCJEMBENI ELABORAT br. 26-27



Vrsta nekretnine:	Zgrada sa zemljištem
Podatak o nekretnini:	k.č.br. 935, k.o. Sračak
Naručitelj:	Općinski sud u Karlovcu, Trg hrvatskih branitelja 1, Karlovac
Ovrhovoditelj:	LOHMANN & RAUSCHER d.o.o. za trgovinu, Jakuševačka ulica 1E, Zagreb
Ovršenik:	Mladen Gojković, Venuccieve stube 11, Rijeka
Svrha procjene:	Ovršni postupak, Ovr-782/2025
Sudac:	Zrinka Ban, dipl.iur.
Izradio:	Ivan Žuvela, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Datum:	21.07.2026.

SADRŽAJ

1.	OVLAŠTENJA.....	3
2.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA	7
3.	ZADATAK	7
3.1.	OPIS ZADATKA.....	7
3.2.	DAN KAKVOĆE: 03.07.2026.....	8
3.3.	DAN VREDNOVANJA: 03.07.2026.	8
4.	OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA.....	8
5.	ODABIR METODE PROCJENE I NAČIN IZRAČUNA.....	10
6.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	11
7.	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	12
8.	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM	16
8.1.	„grubo čišćenje” izvotka.....	16
8.2.	međuvremensko IZJEDNAČENJE	16
8.3.	interkvalitativno izjednačenje.....	17
9.	ZAKLJUČAK	18
10.	PRILOZI	19
11.	IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI	23

1. OVLAŠTENJA



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

KLASA: UP/I-710-03/25-01/378
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-06

Zagreb, 24. rujna 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 Ivana Žuvele, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Karlovca, Sarajevska 8, OIB: 37590433168, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivan Žuvela, diplomirani inženjer građevinarstva iz Karlovca, Sarajevska 8, OIB: 37590433168, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 14. listopada 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Žuvela, diplomirani inženjer građevinarstva iz Karlovca, Sarajevska 8, 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, dokaz o zdravstvenoj sposobnosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, 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 vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba 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



514|UPI710032501378|6

studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

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

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ivan Žuvela, Karlovac, Sarajevska 8
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501378|6



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

KLASA: UP/I-710-03/25-01/851
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-05

Zagreb, 24. listopada 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 pravne osobe KANOVA d.o.o. za usluge u graditeljstvu, Karlovac, Sarajevska 6, OIB: 31170307287, podnesenog po Ivanu Žuveli iz Karlovca, Sarajevska 8, OIB: 37590433168, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi KANOVA d.o.o. za usluge u graditeljstvu, Karlovac, Sarajevska 6, OIB: 31170307287, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 30. listopada 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Žuvela iz Karlovca, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe KANOVA d.o.o. za usluge u graditeljstvu, Karlovac, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Ivana Žuvelu, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Karlovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/25-01/378, URBROJ: 514-03-04-02/02-25-06 od 24. rujna 2025.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim



514|UPI710032501851|5

sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Karlovcu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata 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 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. KANOVA d.o.o. za usluge u graditeljstvu, Karlovac, Sarajevska 6
– n/r Ivana Žuvele
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501851|5

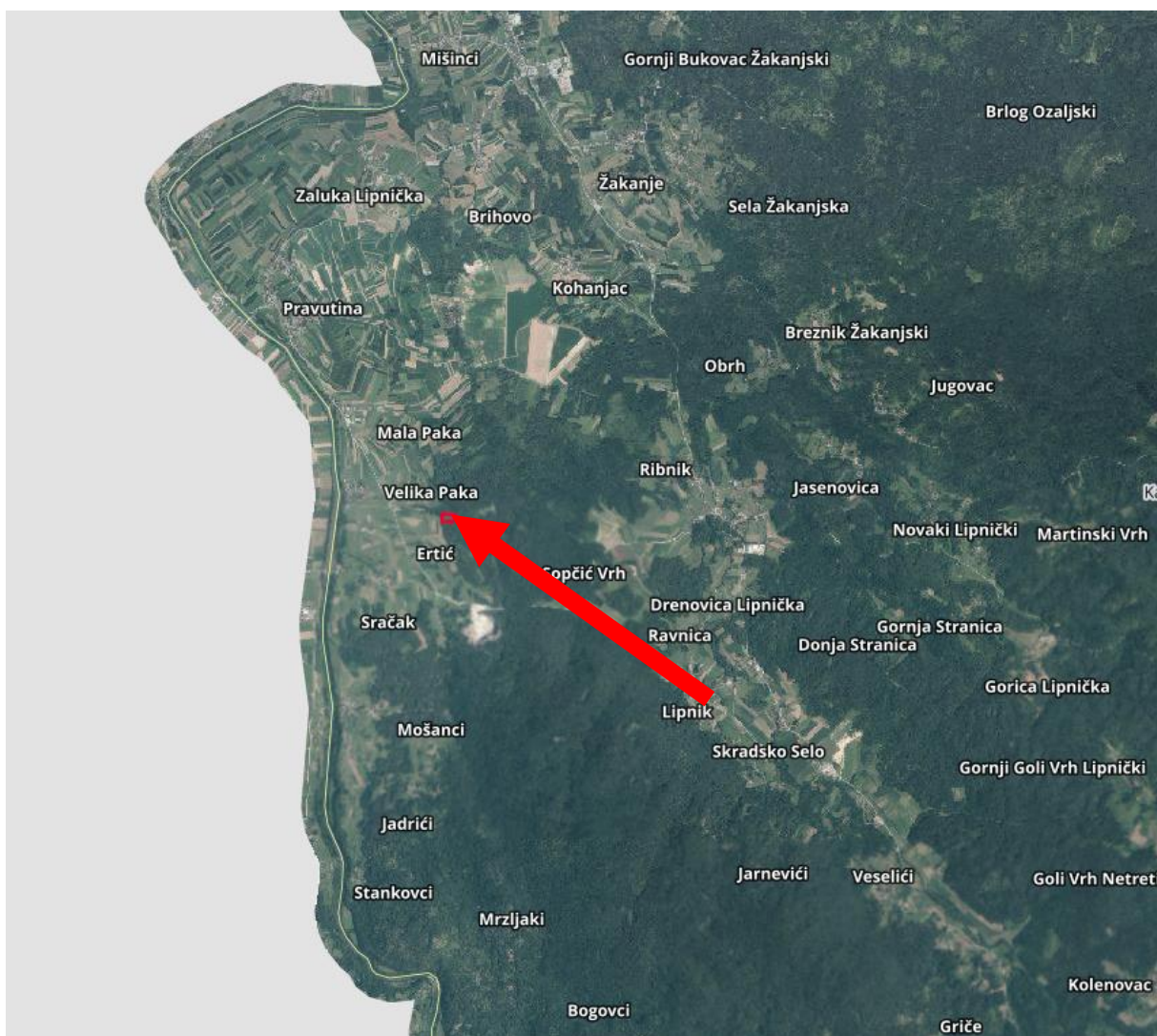
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
3. Zakon o gradnji (NN 155/25)
4. Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
5. 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, 81/15, 94/17)
6. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

3. ZADATAK

3.1. OPIS ZADATKA

Zaključkom Općinskog suda u Karlovcu, dobili smo zadatak izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake k.č.br. 935, k.o. Sračak, u naselju Sračak, smještenom 24 km' zapadno od centra grada Ozlja, u blizini slovenske granice.





k.č.br. 935, k.o. Sračak

3.2. DAN KAKVOĆE: 03.07.2026.

3.3. DAN VREDNOVANJA: 03.07.2026.

4. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Dana 03.07.2026. izvršen je pregled nekretnine na licu mjesta međutim **bez prisutnosti ovršenika**. Ulazak u objekt nam nije bio omogućen zbog čega nismo mogli izvršiti pregled unutrašnjosti pa tako niti detaljno snimiti i prikupiti informacije o unutarnjoj uređenosti i stanju građevine. Opis je izvršen na osnovi viđenih i utvrđenih činjenica koje se odnose na vanjske karakteristike zgrade kao i opće poznate podatke za predmetnu lokaciju.

Izračun vrijednosti bazira se na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) – u daljnjem tekstu Pravilnik.

Nekretnina k.č.br. 935, k.o. Sračak, koja je predmet procjene, nalazi se u selu Velika Paka, udaljenom cca. 24 km zapadno od grada Ozlja i cca. 8,7 km južno od graničnog prijelaza sa Slovenijom kod Jurovskog Broda.

Smještena je u naselju Velika Paka. Velika Paka je naselje u Republici Hrvatskoj, u sastavu Općine Žakanje. Prema popisu stanovništva iz 2001. godine, naselje je imalo 61 stanovnika te 17 obiteljskih kućanstava. Predmetna parcela je relativno pravilnog, pravokutnog oblika i ukupne je površine 9.718 m². Pristup je omogućen sa poljskog puta.

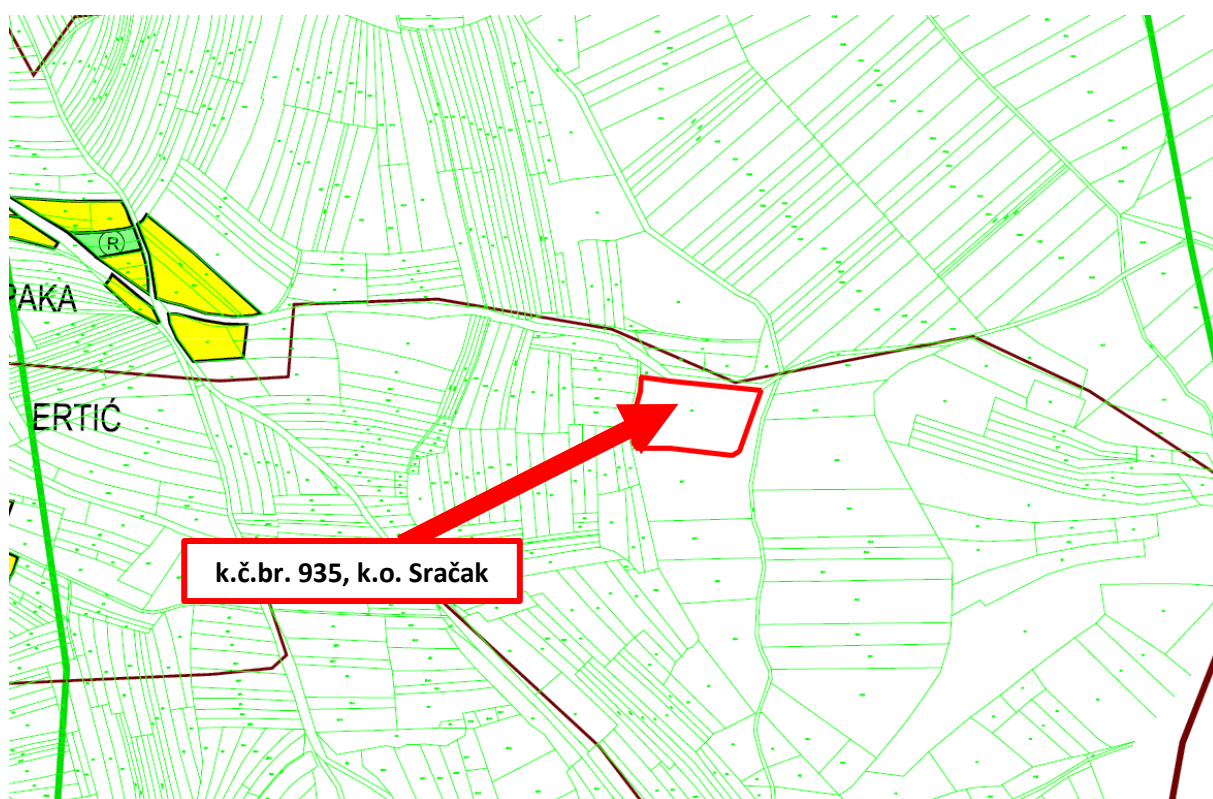
Nekretnina se sastoji od zemljišta i građevine. Teren predmetne čestice je ravan i obrastao u stabla, grmlje i drač.

Upravo zbog nekontrolirano izrasle vegetacije, nismo mogli niti izvršiti očevid na samoj građevini, trava i grmlje su takvi da se bez prethodnog krčenja ne može izvršiti pregled objekta.

Međutim, koliko se moglo vidjeti sa 15-ak metara udaljenosti radi se o napuštenom i devastiranom objektu koji se već odavno ne koristi. Krovšte ima veću rupu (možda ima još koja, a koju nismo uspjeli zamijetiti), što je zasigurno uzrokovalo prodor vode u unutrašnjost objekta i gotovo sigurno prouzročilo konstruktivna oštećenja te je realno za pretpostaviti da je nosiva konstrukcija trajno narušena i nestabilna budući da je evidentno da već godinama nitko nije ulazio u objekt, a kamoli ga održavao ili štitio.

Sanacija objekta je, po našem mišljenju, ekonomski i tehnički potpuno neisplativa zbog čega se utvrđuje da objekt nema nikakvu tržišnu vrijednost te se u nastavku elaborata neće više razmatrati niti valorizirati.

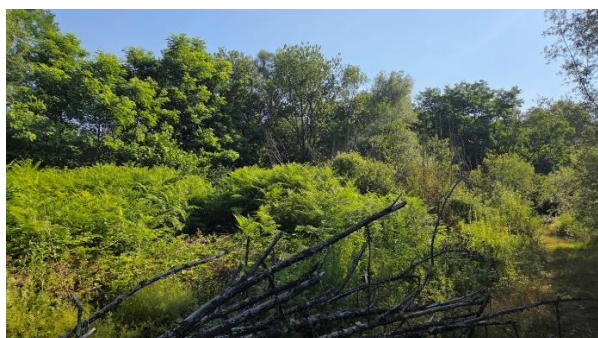
Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju – Prostorni plan uređenja općine Žakanje – IV. izmjene i dopune („Službeni glasnik Općine Žakanje, broj 09/23), utvrđeno je da se nekretnina k.č.br. 935 nalazi izvan građevinskog područja naselja.



k.č.br. 935, k.o. Sračak

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA k.č.br. 935, k.o. Sračak

Adresa:	Velika Paka 1a
Lokacija:	24 km' zapadno od centra grada Ozlja, 8,7 km južno od graničnog prijelaza sa Slovenijom
k.o.:	Sračak
k.č.br.:	935
Oblik parcele:	otprilike u obliku pravokutnika
Površina parcele:	9.718 m ²
Konfiguracija terena:	ravan teren
Okoliš:	šumske površine, obradiva poljoprivredna zemljišta



5. ODABIR METODE PROCJENE I NAČIN IZRAČUNA

Temeljem čl. 24., st. 1. Zakona odabrana je tzv. poredbena metoda procjene nekretnine. Poredbenom se metodom tržišna vrijednost određuje usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama i to na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije).

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i predmetna nekretnina.

6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa, pa će se primijeniti indeksi cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS).

Trenutno se koristi bazni indeks iz I. tromjesečja 2026. godine i iznosi 109,77.

Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2022.	Q1	67,67	69,55	60,91
	Q2	70,30	71,27	64,72
	Q3	73,20	73,28	64,11
	Q4	77,81	75,62	67,10
2023.	Q1	77,39	78,39	70,94
	Q2	80,18	80,30	76,02
	Q3	81,99	79,38	74,85
	Q4	82,74	83,97	76,60
2024.	Q1	84,23	85,04	78,27
	Q2	87,47	89,17	82,71
	Q3	88,15	91,84	87,01
	Q4	90,64	91,68	87,07
2025.	Q1	95,05	95,21	92,96
	Q2	98,13	99,52	97,90
	Q3	102,76	100,43	101,70
	Q4	104,06	104,84	107,44
2026	Q1	109,04	107,22	109,77
	Q2			
	Q3			
	Q4			

Indeksi cijena stambenih nekretnina po DZS-u

Tržište nekretnina u Hrvatskoj u svibnju 2026. nalazi se u fazi hlađenja i stabilizacije, koju obilježava značajan pad broja kupoprodaja uz istovremeno zadržavanje visokih cijena kvadrata.

U 2025. godini zabilježen je oštar pad broja kupoprodaja od 21,7% u odnosu na godinu prije, a u prvom kvartalu 2026. pad se nastavio stopom od 12,9%.

Ukupno je ostvareno 88.395 transakcija, a trend smanjenja aktivnosti nastavljen je i u prvom kvartalu 2026. godine.

Unatoč manjem broju prodanih nekretnina, tražene cijene i dalje bilježe rast. U travnju 2026. prosječna tražena cijena stambenog kvadrata u RH iznosila je 3.860 €, što je rast od 8,09% u odnosu na isto razdoblje 2025.

Cijene najma također dostižu vrhunce: u travnju 2026. prosječni mjesečni najam po kvadratu iznosio je 14,96 €.

Prošla su vremena kada se prodavalo "sve što ima krov". Kupci su postali znatno selektivniji, a tržište se dijeli na kvalitetne nekretnine na atraktivnim lokacijama (čije cijene ostaju čvrste) i nekretnine lošije kvalitete koje zahtijevaju realnije cijene za realizaciju prodaje.

Zagreb, Split, Rijeka i obalna područja (poput Istre) i dalje drže najviše cijene, koje se često penju i iznad 4.000 € po kvadratu, dok su u unutrašnjosti i Slavoniji cijene znatno niže, nerijetko i ispod 800 €.

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

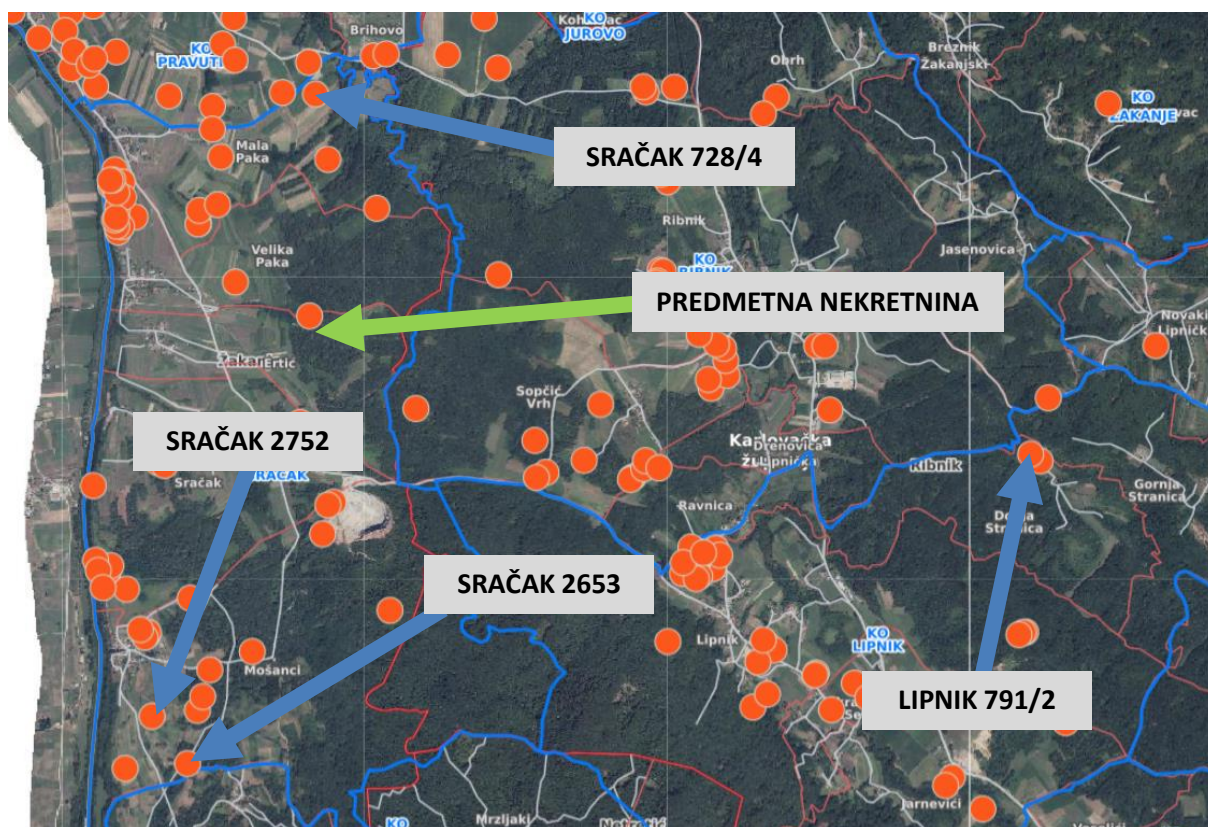
Podaci o izvršenim transakcijama dobiveni su iz zbirke kupoprodajnih cijena Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja tj. portala e-Nekretnine.

PRIVREMENI IZVADAK

r.b.	k.o.	k.č.br.	Površina čestice (m ²)	Kupoprodajna cijena (€)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora	Vrsta građevinskog korištenja	Kategorija zemljišta
1	Sračak	2752	4.255	1.400	0,33	01.09.2025.	poljoprivredno zemljište	4.1.
2	Sračak	728/4	3.586	1.300	0,36	12.11.2025.	poljoprivredno zemljište	4.1.
3	Sračak	2653	3.869	1.400	0,36	01.09.2025.	poljoprivredno zemljište	4.1.
4	Lipnik	791/2	1.845	300,00	0,16	13.02.2023.	poljoprivredno zemljište	4.1.

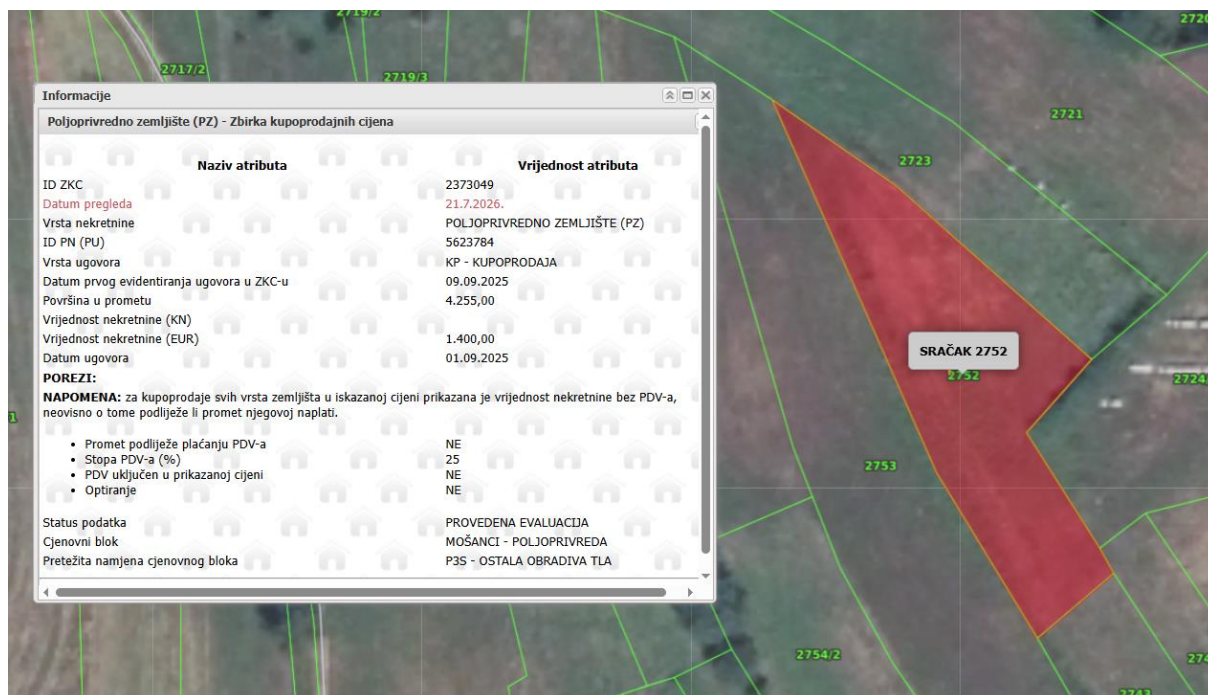
Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine:	
k.o.	Sračak
k.č.br.	935
Površina (m ²):	9.718
Namjena:	poljoprivredno zemljište
Kategorija:	4.1.
Lokacija:	Sračak, Žakanje
Dan vrednovanja:	03.07.2026.

Lokacija usporednih nekretnina (plave strelice) i predmetnog zemljišta (zelena strelica)

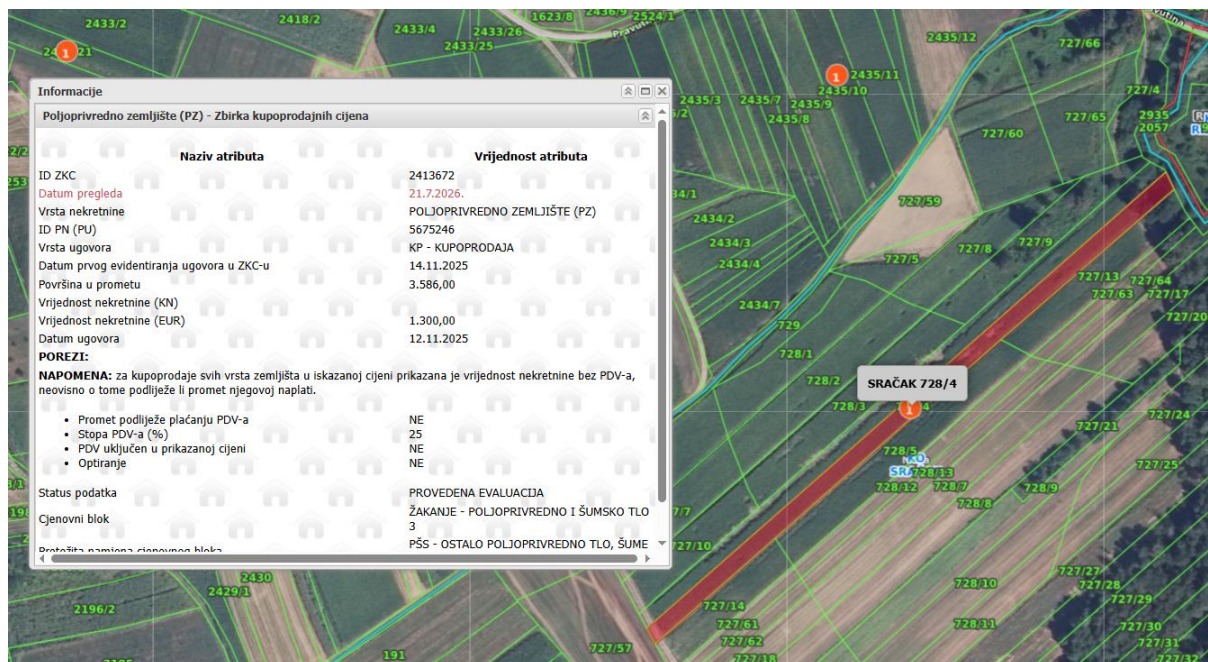


POREDBENE NEKRETNINE – POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA

k.č.br. 2752, k.o. Sračak



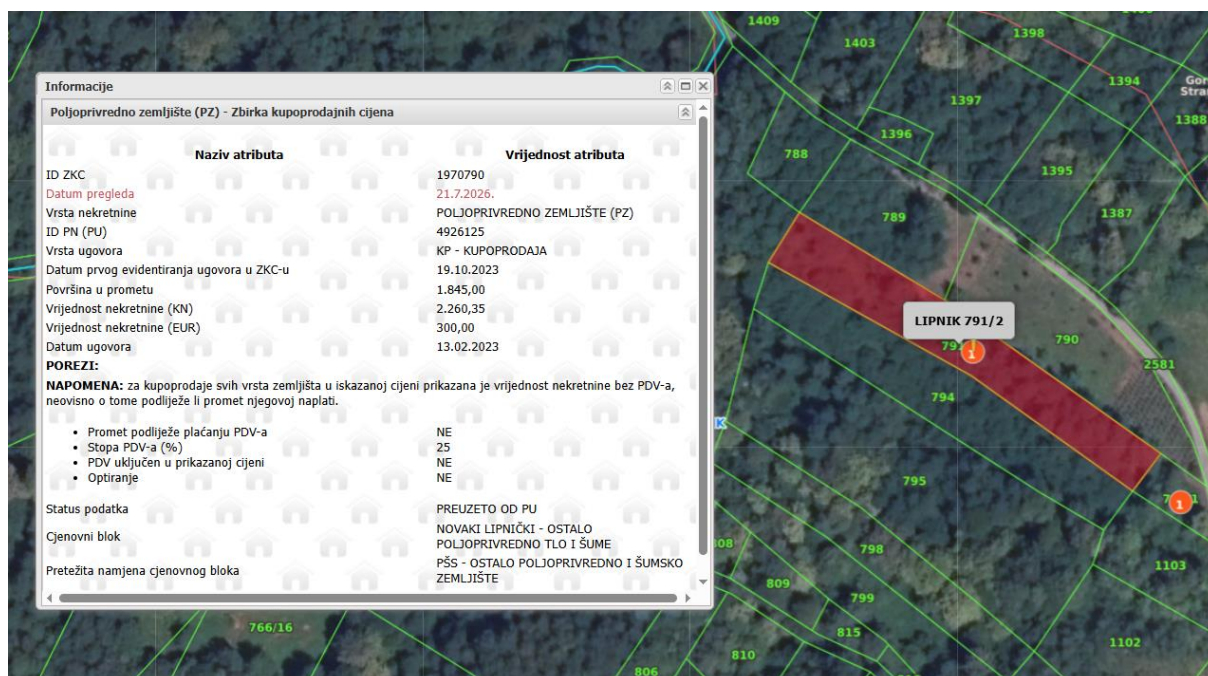
k.č.br. 728/4, k.o. Sračak



k.č.br. 2653, k.o. Sračak



k.č.br. 791/2, k.o. Lipnik



8. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

8.1. „GRUBO ČIŠĆENJE” IZVATKA

Temeljem čl. 4. Pravilnika, za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje iz stavka 1. članka 4. može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma), a također i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa), a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Grubo čišćenje nije bilo potrebno provoditi budući da niti jedna kupoprodajna cijena iz dobivenog izvotka ne prekoračuje značajno većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena.

8.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Kako je činjenica da se opći vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i zavise od više faktora, na cijene dobivene iz kupoprodajnih ugovora za izvršene transakcije, primijeniti ćemo međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova kupoprodajnih cijena nekretnina Grada Karlovca, od 2020. do 2025. god. Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova (čl. 4., st.1., podst. 18. Zakona).

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

r.b.	k.o.	k.č.br.	Površina čestice (m ²)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	Sračak	2752	4.255	0,33	01.09.2025.	101,70	109,77	1,08	0,36
2	Sračak	728/4	3.586	0,36	12.11.2025.	107,44	109,77	1,02	0,37
3	Sračak	2653	3.869	0,36	01.09.2025.	101,70	109,77	1,08	0,39
4	Lipnik	791/2	1.845	0,16	13.02.2023.	70,94	109,77	1,55	0,25

8.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje (čl. 4., st.1., podst. 9. Zakona).

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)

	Procjenjivana nekretnina: Sračak 935	Rb transakcije 1 Sračak 2752	Rb transakcije 2 Sračak 728/4	Rb transakcije 3 Sračak 2653	Rb transakcije 4 Lipnik 791/2
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²):	---	0,36	0,37	0,39	0,25
Kategorija zemljišta (Prilog 4 Pravilnika)	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.
1. kateg: 100 % vrijednosti	100%	100%	100%	100%	100%
2. kateg: 50-80 % vrijednosti 1. kateg.	-	-	-	-	-
3. kateg: 26-60 % vrijednosti 1. kateg.	-	-	-	-	-
Razlika procjenjivano/poredbeno:	--	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prilagodba - povećanje/umanjenje:	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena vrijednost = prilagodba se množi sa cijenom iz gornje stavke: €/m ²	--	0,36	0,37	0,39	0,25
Utjecaj buke (Prilog 6 Pravilnika)	neznatan 0%	neznatan 0%	neznatan 0%	neznatan 0%	neznatan 0%
Odabrano: prosječno	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Razlika poredbeno/procjenjivano:	--	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prilagodba - povećanje/umanjenje:	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena vrijednost = prilagodba se množi sa cijenom iz gornje stavke: €/m ²	--	0,36	0,37	0,39	0,25
Utjecaj zagađenja zraka (Prilog 7 Pravilnika)	nizak <= 10 %	nizak <= 10 %	nizak <= 10 %	nizak <= 10 %	nizak <= 10 %
Odabrano: prosječno	5%	5%	5%	5%	5%
Razlika poredbeno/procjenjivano:	--	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prilagodba - povećanje/umanjenje:	--	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena vrijednost = prilagodba se množi sa cijenom iz gornje stavke: €/m ²	--	0,36	0,37	0,39	0,25
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m²):	0,34	0,36	0,37	0,39	0,25

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

r.b.	k.o.	k.č.br.	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosječka (%)	Pravilo odstupanja od prosječka ± 30 %	Odstupanje od prosječka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pravilo 2- sigma	Ulazi u proračun (€/m ²)
1	Sračak	2752	0,33	0,36	5,88%	zadovoljava	0,02	0,00	zadovoljava	0,36
2	Sračak	728/4	0,36	0,37	8,82%	zadovoljava	0,03	0,00	zadovoljava	0,37
3	Sračak	2653	0,36	0,39	14,71%	zadovoljava	0,05	0,00	zadovoljava	0,39
4	Lipnik	791/2	0,16	0,25	-26,47%	zadovoljava	-0,09	0,01	zadovoljava	0,25
Ukupno:								0,01		
Prosjek (medijan):			0,34		Tržišna vrijednost nekretnine (€/m ²):					0,34
Standardno odstupanje (±):			0,06							
Pravilo dva-sigma (±):			0,12							

9. ZAKLJUČAK

Prema dostupnim podacima, podacima iz dokumenata i pregleda stanja na licu mjesta, utvrđuje se da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine:

A	B	C	D	E = C × D
k.o.	k.č.br.	Površina zemljišta (m ²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m ²)	Ukupna tržišna vrijednost (€)
Sračak	935	9.718	0,34	3.304,12
Ukupno zaokruženo:				3.300 €

**Tržišna vrijednost predmetne nekretnine,
k.č.br. 935, k.o. Sračak, procjenjuje se na zaokruženo:**

3.300 €.

Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti
nekretnina:

Ivan Žuvela, dipl.ing.građ.



Karlovac, 21.07.2026.

10. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OZALJ
Stanje na dan: 21.07.2026. 10:29

Katastarska općina: 321362, SRAČAK

Broj ZK uložka: 1684

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13917/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	935	2	BREZJE PAŠNJAK	9718 9718	
		UKUPNO:		9718	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Vlasnički dio: 1/1	
	GOJKOVIĆ MLADEN, OIB: 80763422260, VENUCCIEVE STUBE 11, 51000 RIJEKA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 26.02.2024.g. pod brojem Z-2587/2024	14.570,77 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI BROJ:O-DO-24/2024 12.02.2024, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U KARLOVCU, STALNE SLUŽBE U OGULINU OVR-113/2024-2 26.02.2024, Na temelju nepravomoćnog rješenja o osiguranju Općinskog suda u Karlovcu, Stalne službe u Ogulinu Ovr-113/2024-2 od 26.02.2024., i prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini broj:O-DO-24/2024 od 12.02.2024. Općinskog državnog odvjetništva u Karlovcu - uknjižuje se prisilno založno pravo na nekretnine u A, a prema ovršnoj ispravi-presudi Općinskog suda u Rijeci broj K-967/2018-8 od 4. srpnja 2019., radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 14.570,77 eura / 109.783,48 kn, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja rješenja (čl.14. st.4. i 8. u svezi čl.290. OZ-a) do isplate po stopi koja se određuje sukladno čl. 29.st.2. Zakona o obveznim odnosima, na valutu euro uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotnih poena za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 26.02.2024.g. pod brojem Z-2587/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI BROJ:O-DO-24/2024 12.02.2024, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U KARLOVCU, STALNE SLUŽBE U OGULINU OVR-113/2024-2 26.02.2024, - zabilježuje se ovršivost tražbine, radi čijeg osigurnja je uknjižba založnog prava dopuštena (čl. 297 st.2 Ovršnog zakona), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini može provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl.298 st.1 OZ-a).		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 09.10.2025.g. pod brojem Z-13875/2025 ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA NEKRETNINI 08.10.2025, RJEŠENJE O OVRSI BR. OVR-782/2025-2 09.10.2025, Na temelju prijedloga za ovrhu na nekretnini od 08.10.2025. i rješenja o ovrsi br. OVR-782/2025-2 od 09.10.2025. Općinskog suda u Karlovcu, dopušta se na nekretnini vlasnika u 1/1 dijela Gojković Mladen, OIB: 80763422260, iz Venucciieve stube 11, Rijeka, i to na kčbr. 935 pašnjak-brezje od 9718 m2, a sukladno čl. 84 Ovršnog zakona, zabilježba ovrhe radi 37.089,39 EUR-a, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja LOHMANN & RAUSCHER d.o.o. za trgovinu, OIB: 65605433360, iz Jakuševečka ulica 1/E, Zagreb, zastupan po Odvjetničko društvo Liszt i Partneri d.o.o., Palmotićeve ulica 41, 10000 Zagreb, i ovršenika Gojković Mladen, OIB: 80763422260, iz Venucciieve stube 11, Rijeka.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 10.10.2025.g. pod brojem Z-13917/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE 08.10.2025, RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR-780/2025-3 10.10.2025, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od: - 93.150,00 HRK u eurskoj protuvrijednosti primjenom fiksnog tečaja konverzije od 1 EUR= 7,53450 HRK, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama kako je to navedeno u prijedlogu za osiguranje, - 100.000,00 HRK u eurskoj protuvrijednosti primjenom fiksnog tečaja konverzije od 1 EUR= 7,53450 HRK, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama kako je to navedeno u prijedlogu za osiguranje, - 86.300,00 HRK u eurskoj protuvrijednosti primjenom fiksnog tečaja konverzije od 1 EUR= 7,53450 HRK, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama kako je to navedeno u prijedlogu za osiguranje, te radi naplate nastalih troškova vog postupka osiguranja u iznosu od 1.458,68 EUR kao i radi naplate daljnjih troškova ovog postupka osiguranja, uvećano za zakonske zatezne kamate kako je to navedeno u prijedlogu za osiguranje, a kao ovlaštenik uknjižuje se: LOHMANN & RAUSCHER D.O.O., OIB: 65605433360, JAKUŠEVEČKA ULICA 1E, 10000 ZAGREB	0,00 HRK	ovršni zalog
3.2	Zaprimljeno 10.10.2025.g. pod brojem Z-13917/2025 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, - zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena, te učinak uknjižbe da se ovrha na nekretnini može provesti i protiv treće osobe koja je tu nekretninu kasnije stekla.		zabilježba na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.07.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Karlovac
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OZALJ
Stanje na dan: 21.07.2026. 10:29

Katastarska općina: 321362, SRAČAK

Broj ZK uložka: 1684

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13917/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	935	2	BREZJE PAŠNJAK	9718 9718	
		UKUPNO:		9718	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Vlasnički dio: 1/1	
	GOJKOVIĆ MLADEN, OIB: 80763422260, VENUCCIEVE STUBE 11, 51000 RIJEKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 26.02.2024.g. pod brojem Z-2587/2024	14.570,77 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI BROJ:O-DO-24/2024 12.02.2024. RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U KARLOVCU, STALNE SLUŽBE U OGULINU OVR-113/2024-2 26.02.2024. Na temelju nepravomoćnog rješenja o osiguranju Općinskog suda u Karlovcu, Stalne službe u Ogulinu Ovr-113/2024-2 od 26.02.2024., i prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini broj:O-DO-24/2024 od 12.02.2024. Općinskog državnog odvjetništva u Karlovcu - uknjižuje se prisilno založno pravo na nekretnine u A, a prema ovršnoj ispravi-presudi Općinskog suda u Rijeci broj K-967/2018-8 od 4. srpnja 2019., radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 14.570,77 eura / 109.783,48 kn, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja rješenja (čl.14. st.4. i 8. u svezi čl.290. OZ-a) do isplate po stopi koja se određuje sukladno čl. 29.st.2. Zakona o obveznim odnosima, na valutu euro uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotnih poena za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 26.02.2024.g. pod brojem Z-2587/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI BROJ:O-DO-24/2024 12.02.2024, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U KARLOVCU, STALNE SLUŽBE U OGULINU OVR-113/2024-2 26.02.2024, - zabilježuje se ovršivost tražbine, radi čijeg osigurnja je uknjižba založnog prava dopuštena (čl. 297 st.2 Ovršnog zakona), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini može provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl.298 st.1 OZ-a).		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 09.10.2025.g. pod brojem Z-13875/2025 ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA NEKRETNINI 08.10.2025, RJEŠENJE O OVRSI BR. OVR-782/2025-2 09.10.2025, Na temelju prijedloga za ovrhu na nekretnini od 08.10.2025. i rješenja o ovrsi br. OVR-782/2025-2 od 09.10.2025. Općinskog suda u Karlovcu, dopušta se na nekretnini vlasnika u 1/1 dijela Gojković Mladen, OIB: 80763422260, iz Venucciieve stube 11, Rijeka, i to na kčbr. 935 pašnjak-brezje od 9718 m2, a sukladno čl. 84 Ovršnog zakona, zabilježba ovrhe radi 37.089,39 EUR-a, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja LOHMANN & RAUSCHER d.o.o. za trgovinu, OIB: 65605433360, iz Jakuševečka ulica 1/E, Zagreb, zastupan po Odvjetničko društvo Liszt i Partneri d.o.o., Palmotićeve ulica 41, 10000 Zagreb, i ovršenika Gojković Mladen, OIB: 80763422260, iz Venucciieve stube 11, Rijeka.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 10.10.2025.g. pod brojem Z-13917/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE 08.10.2025, RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR-780/2025-3 10.10.2025, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od: - 93.150,00 HRK u eurskoj protuvrijednosti primjenom fiksnog tečaja konverzije od 1 EUR= 7,53450 HRK, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama kako je to navedeno u prijedlogu za osiguranje, - 100.000,00 HRK u eurskoj protuvrijednosti primjenom fiksnog tečaja konverzije od 1 EUR= 7,53450 HRK, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama kako je to navedeno u prijedlogu za osiguranje, - 86.300,00 HRK u eurskoj protuvrijednosti primjenom fiksnog tečaja konverzije od 1 EUR= 7,53450 HRK, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama kako je to navedeno u prijedlogu za osiguranje, te radi naplate nastalih troškova vog postupka osiguranja u iznosu od 1.458,68 EUR kao i radi naplate daljnjih troškova ovog postupka osiguranja, uvećano za zakonske zatezne kamate kako je to navedeno u prijedlogu za osiguranje, a kao ovlaštenik uknjižuje se: LOHMANN & RAUSCHER D.O.O., OIB: 65605433360, JAKUŠEVEČKA ULICA 1E, 10000 ZAGREB	0,00 HRK	ovršni zalog
3.2	Zaprimljeno 10.10.2025.g. pod brojem Z-13917/2025 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, - zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena, te učinak uknjižbe da se ovrha na nekretnini može provesti i protiv treće osobe koja je tu nekretninu kasnije stekla.		zabilježba na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.07.2026.

11. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima te Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Potvrđujem da kao procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke ili suvlasničke interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti
nekretnina:

Ivan Žuvela, dipl.ing.građ.

