



www.horvat-gradnja.hr
horvat-gradnja@ck.t-com.hr

HORVAT-GRADNJA d.o.o.

PODUZEĆE ZA GRADITELJSTVO, PROCJENE
NEKRETNOSTI I ENERGETSKO CERTIFICIRANJE
40305 NEDELIŠĆE, V. Karlovića 30 • tel./fax 040 821 739, mob. 098 241-171
Ured: 40000 ČAKOVEC, R. Boškovića 4 • tel. 040 390 548, mob. 098 426 848

OIB: 93086923367

OPĆINSKI SUD U ČAKOVCU

Poslovni broj: Ovr – 536/2025-28

Sutkinja: Valentina Varga Gombar

VJEŠTAČKI NALAZ I MIŠLJENJE



Stranke u postupku

PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d. oib: 02535697732 zastupana po punomoćniku Odvjetničko društvo Vidović&Vidović d.o.o. kao ovrhovoditelj

i

ISKRA SARA, OIB: 63244432474, ulica 1. Maja-Via 1. Maggio 28 A, Vodnjan, Pula, kao I ovršenik i

DEBAN DANIJEL, OIB: 85965673896, ulica Vladimira Nazora 32, 40000 Čakovec kao II ovršenik

SADRŽAJ:

Imenovanja stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina

1. UVOD
2. PODACI O VLASNIŠTVU
3. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA
4. TEHNIČKI OPSI NEKRETNINA
5. METODE PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 5.1. Poredbena metoda
 - 5.2. Doprinosi i priključci
6. TROŠKOVNA METODA
 - 6.1 Objekti
 - 6.1.1 Stan na 4. katu
7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST
8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Prilozi:

- Gruntovni izvadak
- Posjedovni list
- Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/924
URBROJ: 514-03-04-02/05-26-05

Zagreb, 26. veljače 2026.

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 koji je podnio Anđelko Horvat, inženjer građevinarstva iz Nedelišća, Karlović Vinka 30, OIB: 14704108940, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Anđelko Horvat, inženjer građevinarstva iz Nedelišća, Karlović Vinka 30, OIB: 14704108940, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 19. ožujka 2026.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Anđelko Horvat, inženjer građevinarstva iz Nedelišća, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti 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



514|UPI710032501924|5

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 Varaždinu.

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 Zagrebu 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.





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

KLASA: UP/I-710-03/26-01/151
URBROJ: 514-03-04-02/05-26-05

Zagreb, 22. travnja 2026.

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., 36/24. i 136/25.), povodom zahtjeva pravne osobe HORVAT-GRADNJA društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo, inženjering, te uvoz-izvoz, Nedelišće, Karlović Vinka 30, OIB: 93086923367, koji je u svojstvu osobe ovlaštene za zastupanje podnio Anđelko Horvat, inženjer građevinarstva iz Nedelišća, Karlović Vinka 30, OIB: 14704108940, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi HORVAT-GRADNJA društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo, inženjering, te uvoz-izvoz, Nedelišće, Karlović Vinka 30, OIB: 93086923367, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 25. svibnja 2026.
- II. Poslove vještačenja iz točke I. izreke ovog rješenja obavljat će zaposleni stalni sudski vještak Anđelko Horvat, inženjer građevinarstva iz Nedelišća, Karlović Vinka 30, OIB: 14704108940, imenovan stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovog Ministarstva KLASA: UP/I-710-03/25-01/924, URBROJ: 514-03-04-02/05-26-05 od 26. veljače 2026.
- III. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Anđelko Horvat, inženjer građevinarstva iz Nedelišća, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe HORVAT-GRADNJA društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo, inženjering, te uvoz-izvoz, Nedelišće, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti 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



514UPI710032601151/5

stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Anđelka Horvata, inženjera građevinarstva iz Nedelišća, Karlović Vinka 30, OIB: 14704108940, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/25-01/924, URBROJ: 514-03-04-02/05-26-05 od 26. veljače 2026.

Uvjeti za obavljanje poslova vještačenja od strane pravnih osoba propisani su u članku 126.a stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim 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 Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 1. 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 Zagrebu 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.



Na temelju zaključka broj: Ovr – 563/2025-28, od 25. Ožujka 2026. izdano od Općinskog suda u Čakovcu, izdaje se

RJEŠENJE

broj 110526

kojim se za obavljanje poslova predmetnog vještačkog nalaza, t.j. procjene imenuje

HORVAT ANĐELKO ing. građ

stalni sudski vještak graditeljske struke i procjenitelj nekretnina

Horvat Anđelko ing. građ. je Rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije pod brojem UP/I -710-03/26-01/151. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te je uvršten u popis stalnih sudskih vještaka kod ovog Ministarstva.

Imenovani vještak je dužan postupati po nalogu suda, brižljivo proučiti predmet vještačenja i u zadanom roku izraditi Nalaz i mišljenje vještaka.

Direktor:
Horvat Anđelko ing. građ.

1. OPĆENITO

Zaključkom Općinskog suda u Čakovcu, br. Ovr-563/2025-28, od 25. Ožujka 2026., trgovačko društvo Horvat-Gradnja d.o.o. iz Nedelišća, K. Vinka 30, poslovnica-Čakovca, Ruđera Boškovića 4, određeno je da u svojstvu stalnog sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina, obavi građevinsko vještačenje radi procjene, odnosno utvrđivanje tržišne vrijednosti stana, na adresi: Vladimira Nazora 32, Čakovec Međimurska županija.

Rješenjem broj 110526 trgovačko društvo Horvat-Gradnja d.o.o. Čakovec je za obavljanje poslova predmetnog vještačenja imenovala Horvat Anđelka ing. građ. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenitelja nekretnina.

Očevid na licu mjesta obavio sam 11.05. 2026. godine u prisustvu sutkinje Općinskog suda u Čakovcu, gospođe Valentine Varga Gombar.

Pošto na nije bio omočućen ulazak u predmetni stan, po nalogu suda, procjenu sam izvršio samo vanjskim pregledom.

Etažiranje nije provedeno, ali je umjesto toga provedeno povezivanje zemljišnih knjiga sa knjigom položenih ugovora.

Pregledao sam nekretnine, proučio dokumentaciju, napravio snimke, uzeo izmjere i prikupio druge potrebne podatke.

Pregledao sam nekretnine, proučio dokumentaciju, napravio snimke, uzeo izmjere i prikupio druge potrebne podatke.

Elaborat je izrađen u skladu sa zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne literature:

Propisi o vlasništvu

- 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, 149/08, 38/09, 153/09 143/12, 152/14)

- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Propisi o vrednovanju

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15

Podatak o etalonskoj cijeni građenja NN 100/12

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m3 etalonske građevine
NN 59/10

Podatci o prometnoj vrijednosti prikupljenih od agencija za promet nekretnina

Podatci o prometnoj vrijednosti prikupljenih u bazi podataka eNekretnine

Građevinski propisi

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 25/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 125/25)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, proučavanja dokumentacije te pregleda nekretnine na licu mjesta i njihove izmjere, daje se slijedeći:

NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA

2. PODACI O VLASNIŠTVU

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Osnovica: Tržišna vrijednost
Svrha: Zaključak Općinskog suda u Čakovcu (prodaja u ovršnom postupku)

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni 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 stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Datum očevida: 11.05.2026.
Dan kakvoće: 11.05.2026.
Dan vrednovanja: 11.05.2026.

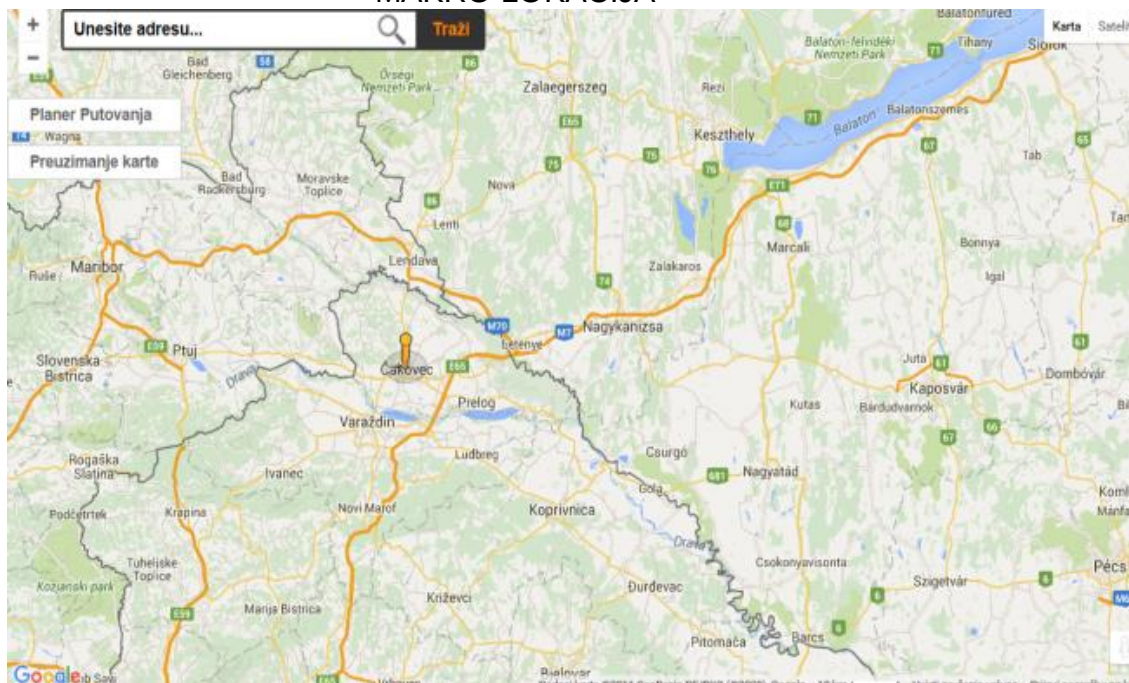
**Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.
Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.**

PROSTONO PLANSKA IDENTIFIKACIJA

Općinski sud: Čakovec
ZK odjel: Čakovec
Katastarska općina: Čakovec
ZK uložak : 7306
ZK čestica 228/1/2/A/1/521/7
Površina čestice P= 263 čhv
Površina stana 52,40 m² (tlocrtna površina)
Katastarska čestica: 2401. K.o. Čakovec

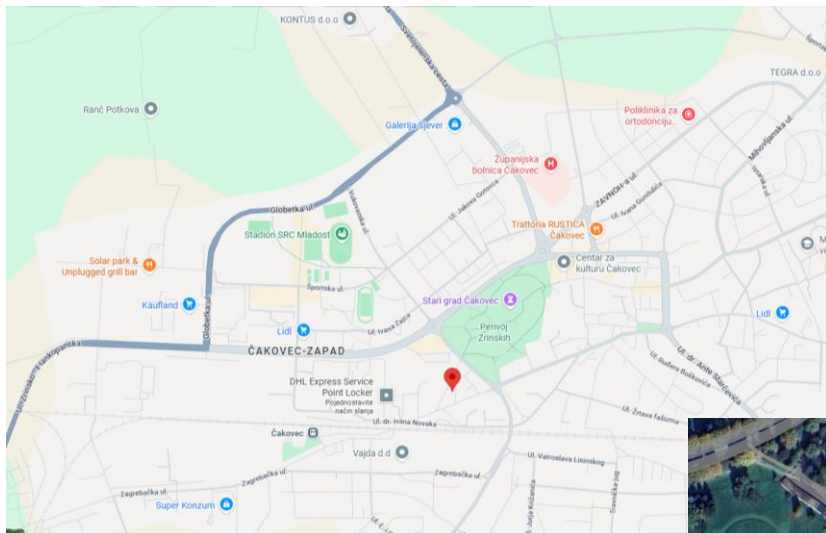
Vlasništvo: Iskra Sara, Pula 1/2 udjela
Danijel Deban, Čakovec 1/2 udjela

MAKRO LOKACIJA



Opis države:	Republika Hrvatska
Površina:	56542 km ²
Oblik vladanja:	Republika Hrvatska
Populacija:	4284889 stanovnika
Glavni grad/stanovništvo:	Zagreb/790017
Poslovni jezik:	Hrvatski
Valuta:	€

MIKROLOKACIJA



Nekretnina se nalazi u gradu Čakovcu. Nekretninu karakterizira dobra aktivnost na području prometa nekretnina.

FOTOGRAFIJE



pročelje



pročelje



Ulazna u zgradu



ulaz u stan



Ulaz u stan

IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA (prilog 1. Pravilnika o procjeni nekretnina)

Stan

NGP = 52,40 m²BGP = 65,50 m²BV = 196 m³**4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA**Zgrada

Priključci: struja, voda, plin, kanalizacija
 Godina gradnje: 1968. godina
 Godina dogradnje:
 Položaj: kraj sporedne prometnicu
 Katnost: podrum + prizemlje + 4 kata
 Prostorije : stambene
 Temelji: beton
 Nosiva konstrukcija: puna opeka
 Međukatna konstrukcija: arm. betonska ploča

Krovnna konstrukcija + pokrov: ravni krov
 Limarija: pocinčana
 Pročelje: demit fasada

Stan

Vanjska stolarija: PVC
 Pregradni zidovi: opeka
 Obrada podova: keramičke pločice, parket
 Unutarnja stolarija: drvena
 Instalacije: struja, voda, plin, kanalizacija
 Sanitarije: standardne
 Grijanje: centralni,
 Opći dojam: Nisu uočeni nedostaci koji utječu na stabilnost zgrade. Zgrada je obnovljena
 Legalitet: zgrada je legalna, a umjeto etažiranja izvršeno je povezivanje zemljišnjih knjiga sa knjigom položenih ugovora.

OPIS LOKACIJE

Stan se nalazi u gradu Čakovcu Vladimira Nazora 32.

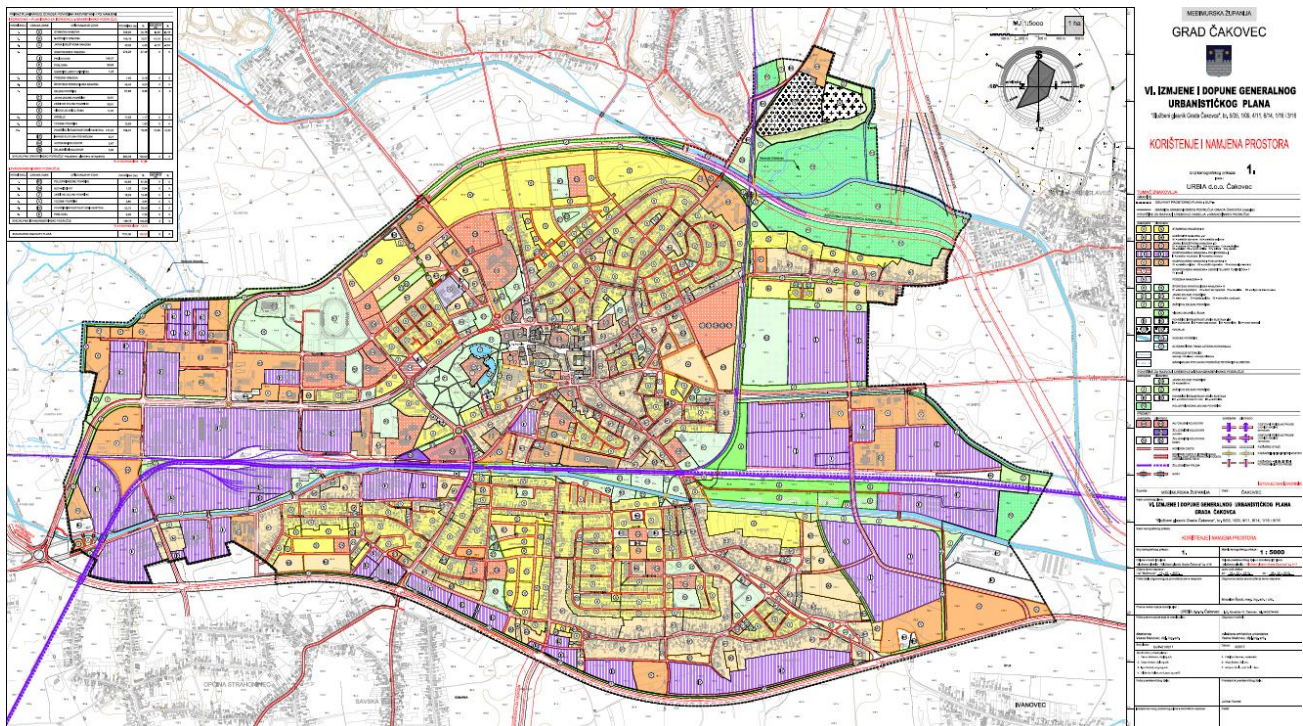
Javna komunalna infrastruktura: izvedena

Buka i zagađenje:

Na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili prepoznatljivi

Nekretnina nema uobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene odnosno djelatnosti koja se obavlja, niti je kontaminirana.

Daljnja obilježja nekretnine:



GUP grada Čakovca

5. METODE PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni 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 stranka o postupcima upućena, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina, koriste se propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

× POREDBENA METODA – osnovna metoda

PRIHODOVNA METODA -

TROŠKOVNA METODA –

POREDBENA METODA je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža, kao i pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih metoda.

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.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojim se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevinu. Troškovna metoda se koristi i kao potpora za prihodovnu metodu, za objekte koje su usmjerene za stvaranje prihoda, radi utvrđenja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda se može koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije, ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine. Prilikom primjene troškovne metode, uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini, kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine, svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi, prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost se može utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi, prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta, uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od zemljišta

na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju se vrijednost zemljišta utvrđuje poredbenom metodom.

Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ; M = (q^n - 1)/q^n(q - 1);$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV= prihodovna vrijednost

PG= čisti prihod građevine

VZ= vrijednost zemljišta

M= multiplikator

p= kamatna stopa nekretnine

n= predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

5.1. POREDBENA METODA

Za potrebe ove procjene izvršili smo ispitivanje lokalnog tržišta, razgovarali s ljudima koji se bave nekretninama, te prikupili podatke od lokalne uprave t.j. služili smo se aplikacijom eNekretnine. Uzeti su stanovi iz iste lokacije kao i predmetna nekretnina

POREDBENE NEKRETNINE – građevinsko zemljište

1. Poredbena nekretnina

Informacije

Prethodna namjena cjelovnog bloka

S - STAMBENA NAMJENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2142404
Datum pregleda	2.6.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5319431
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.07.2024
Površina u prometu	51,95
Vrijednost nekretnine (KN)	90.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	90.000,00
Datum ugovora	28.06.2024

POREZI:

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Održavanje	NE

Status podataka

Cjelovni blok

Prethodna namjena cjelovnog bloka

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1903733
Datum pregleda	2.6.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)

Međimurska županija

Informacijski sustav za tržište nekretnosti

2. Poredbena nekretnina

Informacije

Prethodna namjena cjelovnog bloka

S - STAMBENA NAMJENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1903733
Datum pregleda	2.6.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5026176
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.06.2023
Površina u prometu	49,88
Vrijednost nekretnine (KN)	550.518,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	73.000,00
Datum ugovora	12.04.2023

POREZI:

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Održavanje	NE

Status podataka

Cjelovni blok

Prethodna namjena cjelovnog bloka

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	348122
Datum pregleda	2.6.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)

Međimurska županija

Informacijski sustav za tržište nekretnosti

3. Poredbena nekretnina

Informacije

Prethodna namjena cjelovnog bloka

S - STAMBENA NAMJENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2065729
Datum pregleda	2.6.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5257626
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.04.2024
Površina u prometu	22,19
Vrijednost nekretnine (KN)	35.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	35.000,00
Datum ugovora	15.03.2024

POREZI:

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Održavanje	NE

Status podataka

Cjelovni blok

Prethodna namjena cjelovnog bloka

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2076106
Datum pregleda	2.6.2026.

Međimurska županija

Informacijski sustav za tržište nekretnosti

POREDBENA METODA

	Promatrana nekretnina k.o. Čakovec	Usporedba k.č. 2401 k.o. Čakovec	Usporedba k.č. 2404/10 k.o. Čakovec	Usporedba k.č. 2404/10 k.o. Čakovec
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna/tržajna cijena	stan	90.000,00	73.000,00	35000
Neto korisna površina	52,40	51,05	49,86	22,19
Cijena po m2		1.762,98	1464,10	1577,29
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
Prilagodba		1,00	1	1
Prilagođena prodajna cijena		90.000,00	73000	35000
Prilagođena prodajna cijena po m2		1.762,98	1464,10	1577,29
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Datum transakcije		2Q2024	2Q2023	1Q2024
Bazni indeks na dan transakcije	234,02	180,96	165,78	170,84
Bazni indeks na dan vrednovanja		234,02		
Prilagodba tržišnim uvjetima		1,29	1,41	1,37
Prilagođena prodajna cijena		2.279,91	2066,77	2160,60
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Veličina	52,40	51,05	49,86	22,19
Prilagodba (nema propisanih koeficijenata)		0%	0%	0%
Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
Prilagodba		0%	0%	0%
Lokacija	dobra	slično	slično	slična
Prilagodba		0%	0%	0%
koeficijent orijentacije stana	ugaono dvostrano	nema podatka	nema podatka	nema podatka
Prilagodba		0%	0%	0%
koeficijent geografskog položaja	sjevet- sjeveroz.	nema podatka	nema podatka	nema podatka
Prilagodba (prilog 5.pravilnika)		0%	0%	0%
koeficijent katnosti stana	zadnje kat 4.	nema podatka	nema podatka	nema podatka
Prilagodba prilog 5. pravilnika		0%	0%	0%
Starost	1968	0	0	0
Prilagodba		0%	0%	0%
koeficijent utjecaja okoliša	optimalan stand	optimalan standard	optimalan standa	optimalan stad.
Prilagodba (prilog 5.pravilnika)		0%	0%	0%
koef utjecaja smanjenog komfora	bez utjecaja	bez utjecaja	bez utjecaja	bez utjecaja
Prilagodba (prilog 5. pravilnika)		0%	0%	0%
Utjecaj buke na vrijednost nekretnosti	povremen	povremen	povremen	povremeno
Prilagodba (prilog 6. Pravilnika)		0%	0%	0%
Utjecaj zagađenja zgraka na vrijednost	nizak	nizak	nizak	nizak
Prilagodba (prilog 7. Pravilnika)		0%	0%	0%
Ukupna koekcija		0%	0%	0%
Ukupna korigirana cijena		2.279,91 kn	2.066,77	2.160,60
TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK				
Usklađena vrijednost po m2		2.169,09 €	ili	

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

stranica 18

Grad Zagreb ²⁾	245,11	3,3
Jadran ²⁾	212,31	5,1
Ostalo ²⁾	213,86	5,6

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	$\frac{\text{VII.} - \text{IX.}}{\text{2025.}^{1)}} \cdot 100$	$\frac{\text{VII.} - \text{IX. 2025.}}{\text{IV.} - \text{VI. 2025.}} \cdot 100$	$\frac{\text{VII.} - \text{IX. 2025.}}{\text{VII.} - \text{IX. 2024.}} \cdot 100$
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	230,07	2,9	13,8
Novi stambeni objekti	185,81	2,6	12,2
Postojeći stambeni objekti	238,99	2,9	14,2
Grad Zagreb ²⁾	257,03	4,9	16,8
Jadran ²⁾	213,36	0,5	9,2
Ostalo ²⁾	222,36	4,0	17,1

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

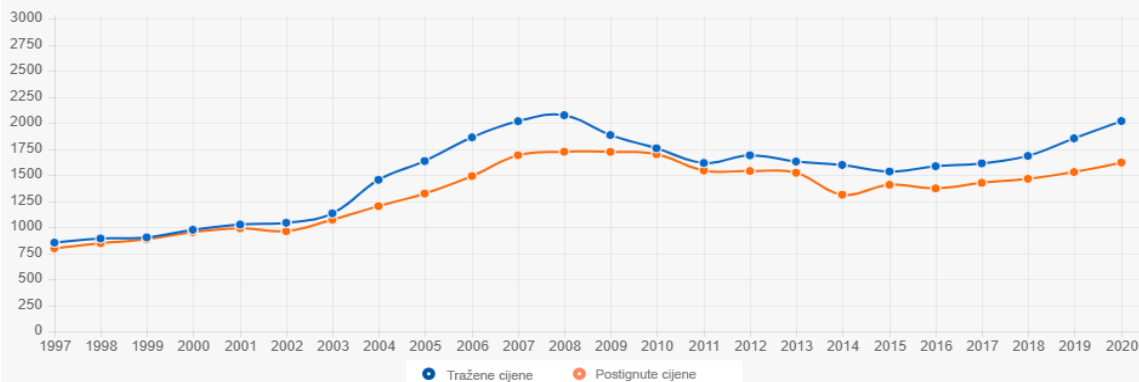
	$\frac{\text{X.} - \text{XII.}}{\text{2025.}^{1)}} \cdot 100$	$\frac{\text{X.} - \text{XII. 2025.}}{\text{VII.} - \text{IX. 2025.}} \cdot 100$	$\frac{\text{X.} - \text{XII. 2025.}}{\text{X.} - \text{XII. 2024.}} \cdot 100$	$\frac{\text{Ø 2025.}}{\text{Ø 2024.}} \cdot 100$
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	237,93	3,4	16,1	14,1
Novi stambeni objekti	192,38	3,5	14,7	13,1
Postojeći stambeni objekti	247,07	3,4	16,4	14,3
Grad Zagreb ²⁾	260,18	1,2	14,9	14,2
Jadran ²⁾	223,91	4,9	14,5	11,8
Ostalo ²⁾	234,02	5,2	23,3	19,3

Grafički prikaz kretanja cijena nekretnina (DZS)

Izvor podataka: Burza nekretnina (www.burza-nekrenina.com/statistike)

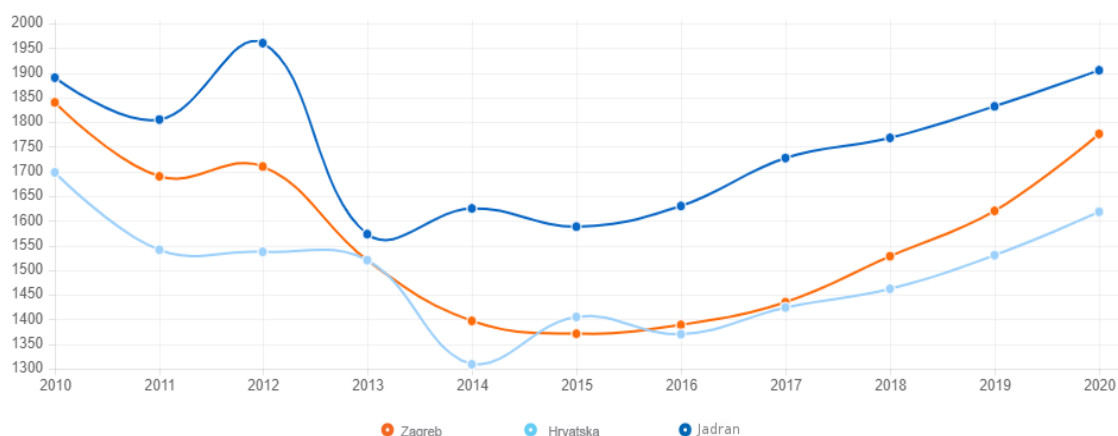
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Rizici povezani s tržište nekretnina (izvor podataka : Financijska stabilnost 2025 HNB)

U 2023. nastavilo se usporavanje aktivnosti na tržištu stambenih nekretnina obilježeno nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija i blagim smanjenjem intenziteta rasta cijena, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Na aktivnost su poticajno djelovali snažan gospodarski rast i povećanje dohodaka, kao i provedba osmoga kruga državnog programa subvencioniranja stambenih kredita, čiji su učinci bili osobito vidljivi sredinom godine. U suprotnom su pravcu djelovali pad potražnje nerezidenata, koji je nadmašio smanjenje domaće potražnje, te pooštavanje domaćih uvjeta financiranja, koje je zbog specifičnih okolnosti bilo nešto manje izraženo nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakterizira manjak ponude poslovnih prostora, pa su zakupnine u većini segmenata prvorazrednih poslovnih prostora porasle i povećale tako prinos investitora na tržištu. Iako je došlo i do blagog povećanja kupoprodajnih transakcija, tržište je i nadalje vrlo plitko, što ga čini osjetljivim na šokove u gospodarstvu. S obzirom na ograničene izloženosti banaka poduzećima čiji poslovni rezultati direktno ovise o kretanjima na tržištu nekretnina, glavni izvor rizika za financijski sustav proizlazi iz eventualnog smanjenja vrijednosti nekretnina koje su instrument osiguranja kredita u nepovoljnim gospodarskim uvjetima.

B.1. Kretanja na tržištu stambenih nekretnina

Cijene stambenih nekretnina u 2023. nastavile su snažno rasti, iako sporije nego prethodne godine. Potražnju za nekretninama podržavali su snažno tržište rada, rast plaća i državni program subvencioniranja, pa se i uz povećanje ponude (vidi potpoglavlje B.3.) nastavio rast cijena, koji je prosječno u 2023. iznosio 11,9%⁴ (Slika B.1.). Tijekom cijele 2023. cijene su rasle slabijim intenzitetom nego prethodne godine, te se i godišnja stopa rasta blago usporila. No, usporedno se usporio i rast opće razine potrošačkih cijena, stoga se realna

godišnja stopa rasta cijena već treću godinu zaredom nalazila u rasponu između 3% i 4%. Tražene cijene nekretnina u prva tri mjeseca 2024. (na temelju indeksa konstruiranog podacima iz internetskog oglašnika⁵) navješćuju da bi se rast cijena mogao nastaviti usporavati i u 2024. Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj bio je najviši među zemljama EU-a jer se u većini država tijekom 2023. ciklus na tržištu preokrenuo. Cijene stambenih nekretnina u cijelom EU-u prosječno su se u 2023. smanjile za 0,3%, a unutar europodručja za 1,2% (Slika B.2.). Pritom je pad cijena bio naglašeniji u državama sjeverozapadne Europe, što je u skladu s lošijim makroekonomskim pokazateljima u tim zemljama. S druge strane, uz Hrvatsku se s relativno snažnim rastom cijena, iako slabijim nego u Hrvatskoj, izdvajaju uglavnom nove zemlje članice (Bugarska, Litva, Poljska). Usporavanje rasta cijena u Hrvatskoj odvijalo se usporedno s nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija nekretninama. Tako se u 2023. broj kupoprodaja na godišnjoj razini

8. MIŠLJENJE-ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti gore navedenih nekretnina: zk uložak 7306, zk čestice 228/1/2/A/1/521/7, stan na 4 katu zgrade, kčbr. 2401, k.o. Čakovec, a predstavlja stan na 4 katu zgrade, površine 52,40 na dan 11. 05 .2026. njihova vrijednost iznosi:

113.660,36 € zaokruženo **114.000,00 €**

TV= 2.169,09 €/m²

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je uvjetovana trenutnim stanjem na tržištu nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana i to ukoliko dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima kao što su ekonomski, politički i drugi parametri.

Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina, ukoliko dođe do prodaje nekretnine.

Napomena: cijena je tržišna i iskazana bez PDV-a

Ovaj sam vještački nalaz i mišljenje izradio samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju, u svojstvu stalnog sudskog vještaka i procjenitelja za graditeljstvo.

Rješenje o postavljanju za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja za graditeljstvo izdalo je Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije pod brojem UP/I -710-03/26-01/151.

U Čakovcu,

11.06.2026.

HORVAT ANĐELKO ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenitelj nekretnina

PRILOZI