



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

HORVAT-GRADNJA d.o.o.

PODUZEĆE ZA GRADITELJSTVO, PROCJENE
NEKRETNINA 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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Poslovni broj: St– 86/2025-45

Sudac: Krnjak Denis

VJEŠTAČKI NALAZ I MIŠLJENJE



Stranke u postupku

K&S d.o.o. u stečaju. Novi Marof, Zagorska ulica 44, oib: 51001666282, kojeg zastupa upraviteljica Iva Pinjuh Stjepović iz Zagreba

i

PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d. kao razlučni vjerovnik putem punomoćnika, te ostali vjerovnici.

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
6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST
7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Prilozi:

- Gruntovni izvadak
- Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-64/2022-3
Varaždin, 18. ožujka 2022.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Varaždinu po predsjednici suda Mariji Levanić-Škerbić, odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 i 21/22) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik), 18. ožujka 2022.

riješio je

Anđelko Horvat, ing. građ. iz Čakovca, Karlović Vinka 30, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri godine za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.

Obrazloženje

Anđelko Horvat, ing. građ. iz Čakovca, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.

Sudski vještak uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je dokaze iz članka 12. Pravilnika i to: uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, dokaz o zaposlenju, popis predmet u kojima je obavljeno vještačenje, dokaz o stručnom usavršavanju te policu osiguranja.

Trgovački sud u Varaždinu utvrdio je da se protiv imenovanog sudskog vještaka ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu.

Uvidom u navedenu dokumentaciju utvrđeno je da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za imenovanje stalnim sudskim vještakom na vrijeme od četiri godine te je stoga temeljem članka 126. Zakona o sudovima i članka 12. Pravilnika, riješeno kao u izreci.

PREDSEDNICA SUDA
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:

MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:

18-03-2022

09:16:35

DN:

C=HR

O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

2.5.4.97-#130048523037333937393135313131

L=VARAŽDIN

S=LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

G=MARIJA

CN=MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ





Republika Hrvatska
Županijski sud u
Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-152/2022-4
Varaždin, 27. travnja 2022.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20. i 21/22.) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne HORVAT-GRADNJE d.o.o. iz Nedelišća, V. Karlovića 30, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi HORVAT-GRADNJA d.o.o. poduzeće za graditeljstvo, procjene nekretnina i energetska certificiranje, sa sjedištem u Nedelišću, Vinka Karlovića 30, OIB: 93086923367, kojoj je dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-126/2018-4 od 23. svibnja 2018., ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. svibnja 2022.

Obrazloženje

1. Pravna osoba HORVAT-GRADNJA d.o.o. poduzeće za graditeljstvo, procjene nekretnina i energetska certificiranje, podnijela je po ovlaštenoj osobi direktoru Horvat Anđelku, ing. građevinarstva zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Horvat Anđelko radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrde o stručnim usavršavanjima vještaka Horvat Anđelka, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu od 1. siječnja 2022. do 1. siječnja 2023.).
2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije za pravnu osobu, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Poslovni broj: 4 Su-152/2022-4

3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19. i 92/21.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. HORVAT-GRADNJA d.o.o., Nedelišće, V. Karlovića 30
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. na spis

Na temelju rješenja broj: St– 86/2025-45, od 22. listopada 2025. izdano od Trgovačkog suda u Varaždinu, izdaje se

R J E Š E N J E

broj 041125

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 Trgovačkog suda u Varaždinu, Broj 4 Su-64/2022-3 od 18. Ožujka. 2022. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te je uvršten u popis stalnih sudskih vještaka kod Trgovačkog suda u Čakovcu.

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

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, br. St-86/2025-45, od 22. Listopada 2025., trgovačko društvo Horvat-Gradnja d.o.o. iz Nedelišća, K. Vinka 30, poslovica-Čakovca, Ruđera Boškovića 10, određeno je da u svojstvu stalnog sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina, obavi građevinsko vještačenje radi procjene, odnosno utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina: građevinsko zemljište zkulbr 3133 k.o., Jakopovec kćbr 1001/1 oranica štosovina od 10117 m²

Rješenjem broj 041125 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 04. 11. 2025. godine u prisustvu suca Trgovačkog suda u Varaždinu, gospodina Krnjak Denisa.

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 **n e k r e t n i n a**, 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 (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 145/26 145/24)

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: Rješenje Trgovačkog suda (prodaja u stečajnom 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: 04.11.2025.
Dan kakvoće: 04.11.2025.
Dan vrednovanja: 04.11.2025

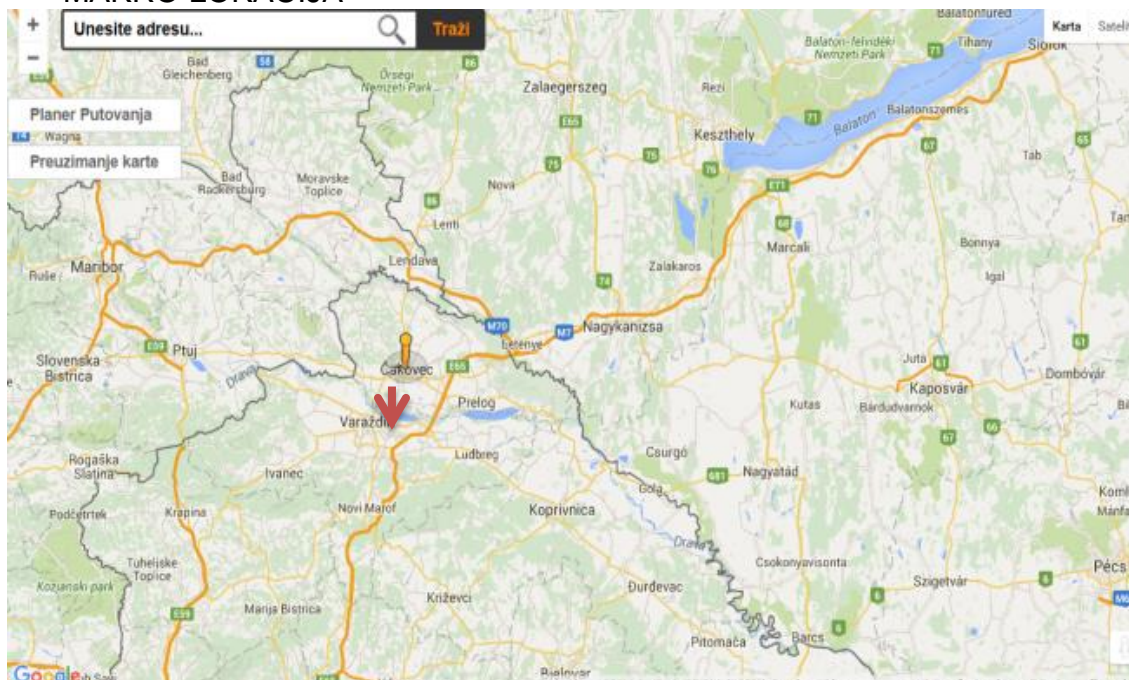
Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.
Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

PROSTONO PLANSKA IDENTIFIKACIJA

Općinski sud: Varaždin
ZK odjel: Varaždin
Katastarska općina: Jakopovec
ZK uložak: 3113
ZK čestica: 1001/1

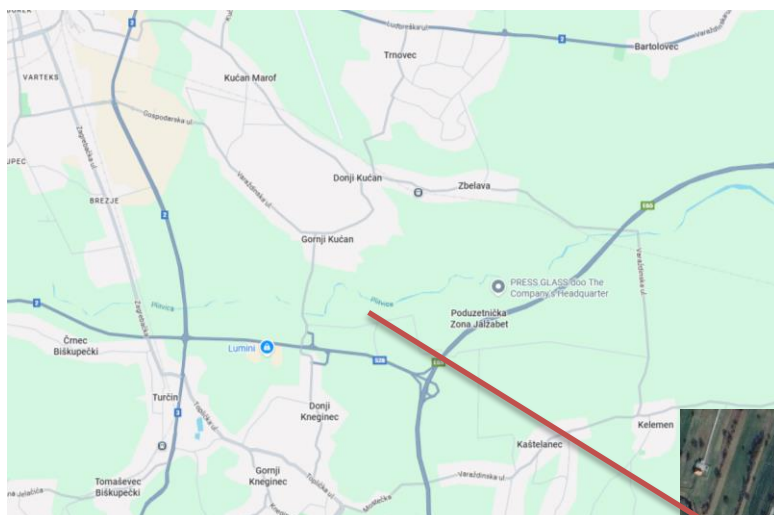
Vlasništvo: K&S U STEČAJU, Novi Marof 1/1 udjela

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 k.o. Jakopovec u gopsodarskoh zoni Jalžabet. Nekretninu karakterizira dobra aktivnost na području prometa građevinskih nekretnina industrijske namjene.

FOTOGRAFIJE



OPIS LOKACIJE

Predmetna čestica se nalazi u k.o. Jakopovec, gospodarska zona Jalžabet, Varaždinska županija.

Javna komunalna infrastruktura: postoje sve mogućnosti priključka industrijsko zemljište

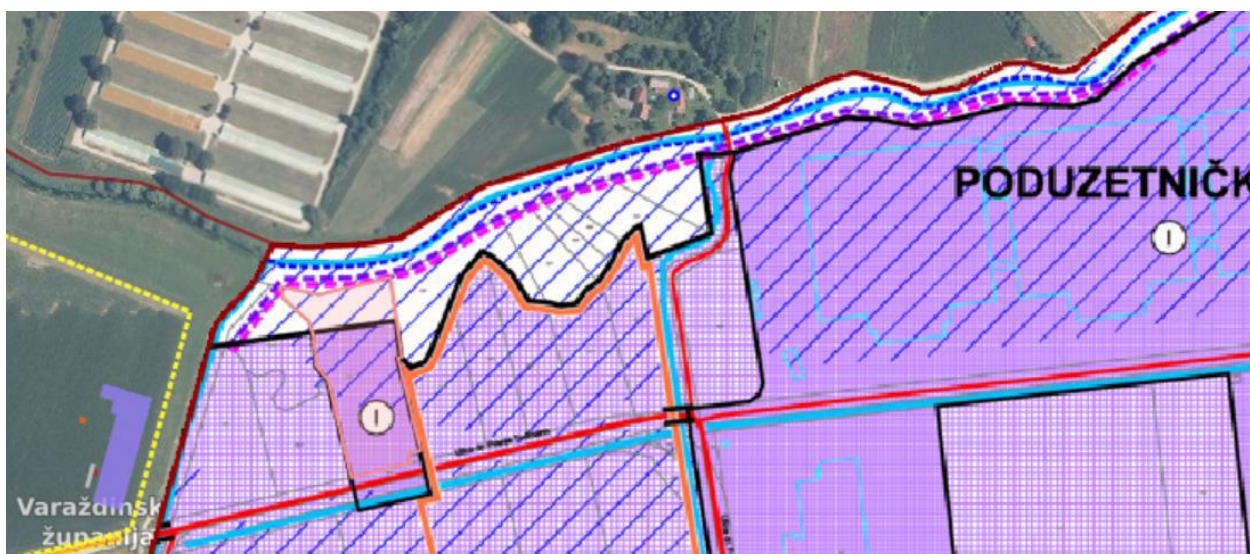
Buka i zagađenje:

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:

Čestica je zemljište I ktg.



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 - za zemljište

PRIHODOVNA METODA - ne primjenjuje se

TROŠKOVNA METODA – ne primjenjuje se

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.

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

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

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

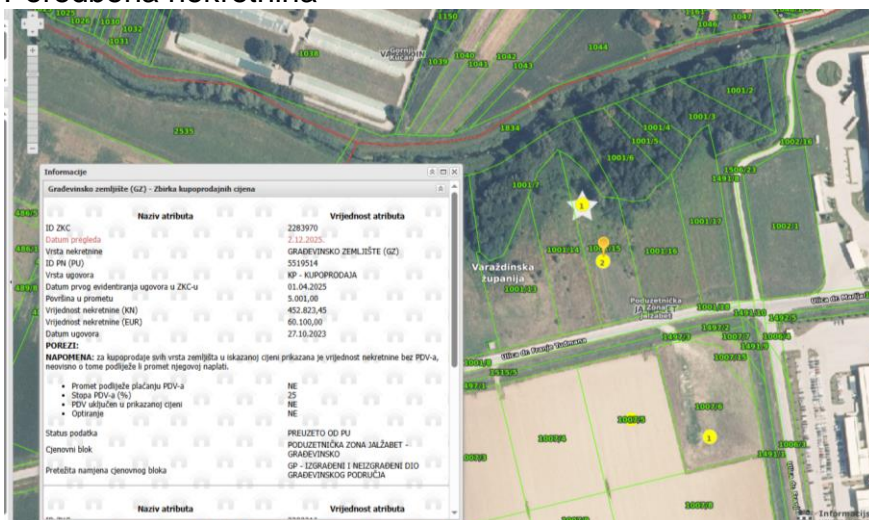
Za potrebe ove procjene izvršili smo ispitivanje lokalnog tržišta, razgovarali s ljudima koji se bave nekretninama, te prikupili podatke od lokalne uprave t.j. služili smo se aplikacijom eNekretnine.

POREDBENE NEKRETNINE

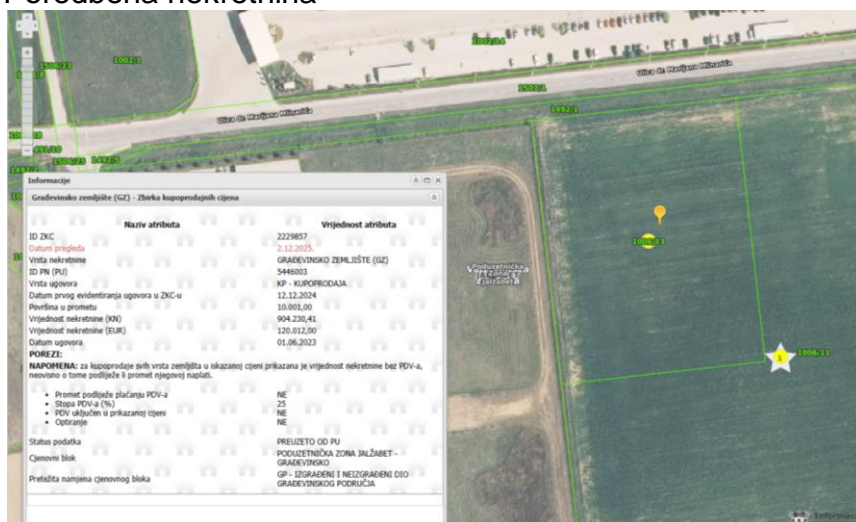
1. Poredbena nekretnina



2. Poredbena nekretnina



3. Poredbena nekretnina



			Predmetna	Usporedba	Usporedba	Usporedba
			k.č. 1001/1	k.č. 454/2	k.č. 1001/15	1006/13
			k.o. Jakopovec	k.o. Kneginec	k.o. Jakopovec	k.o. Jakopovec
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Prodajna/trazena cijena				59.812,00	60.100,00	120.012
Neto korisna površina		10117		5.062,00	5001	10001
Cijena po m2				11,82	12,02	12,00
EKONOMSKI ASPEKTI						
Vrsta transakcije				prodaja	prodaja	prodaja
Prilagodba				1,00	1	1
Prilagođena prodajna cijena			-	59.812,00	60100	120012
Prilagođena prodajna cijena po m2				11,82	12,02	12,00
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE						
Datum transakcije				4Q2021	4Q2023	3Q2023
Bazni indeks na dan transakcije		213,86		124,37	167,17	165,78
Bazni indeks na dan vrednovanja					213,86	
Prilagodba tržišnim uvjetima				1,72	1,28	1,29
Prilagođena prodajna cijena				20,32	15,37	15,48
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE						
Kategorija			I	I	I	I
Prilagodba				0%	0%	0%
Oblik	nije prema u Pravilniku					
Prilagodba				0%	0%	0%
Lokacija	nije prema pravilniku					
Prilagodba				0%	0%	0%
Koeficijent iskoristivosti						
Prilagodba	(Prilog 11. Pravilnika			0,00%	0,00%	0,00%
Namjena		industrijsko		industrijsko	industrijsko	industrijsko
Prilagodba				0%	0%	0%
Utjecaj buke		povr. Ograničen		povremeno ograničen	povremeno ogran.	povremeno ogran.
Prilagodba	Prilog pravilnika br. 7			0%	0%	0%
Utjecaj zagađenja zraka		srednji		srednji	srednji	srednji
Prilagodba	Prilog pravilnika br. 7.			0%	0%	0%
Komunalna infrastruktura						
Prilagodba				0%	0%	0%
Izvor podataka				eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prilagodba				0%	0%	0%
Ukupno korekcija				0%	0%	0%
Ukupna korigirana cijena			0,00	20,32	15,37	15,48
TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK						
Usklađena vrijednost po m2				17,0574 €		
k.č. 1001/1 k.o. Jakopovec	10117 x	17,0574 € =		172.570,07 €		

Aritm. Sredina	17,06
Medijan	15,48
Prosječno kvadrat. Odst	248,0894
Varijanca	5,3266889
Prosječno odst	15,750854
Standardna devijacija	2,3079621
Dvostruka standardna de	4,6159241
Tržišna vrijednost	17,056667

Obrazloženje poredbene metode

Poredbene čestice se nalaze u istoj katastarskoj općini, a jedna je u susjednoj koja ima slična obilježja i prikladna je za uspoređivanje, pa smo koristili koeficijente za preračunavanje za međuvremensko izjednačenje. Neki parametri koji su navedeni u tablici kao što su oblik i lokacija nisu dozvoljeni prema Pravilniku, pa se ne smiju upotrebljavati, a ostali su u tablici prije donošenja Pravilnika.

Indeks cijena stambenih nekretnina DZS

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečna Quarterly rate
		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96	4,3
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95	2,4
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84	1,4

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	I. – III. 2025. ¹⁾ Ø 2015.	I. – III. 2025. X. – XII. 2024.	I. – III. 2025. I. – III. 2024.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	214,18	4,5	13,1
Novi stambeni objekti	178,35	6,4	14,3
Postojeći stambeni objekti	220,66	4,0	12,7
Grad Zagreb	237,37	4,9	12,9
Jadran	201,93	3,3	11,3
Ostalo	202,52	6,7	18,5

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OB-

JEKATA, STOPE PROMJENE

	$\frac{IV. - VI. 2025.^{1)}}{\emptyset 2015.}$	$\frac{IV. - VI. 2025.}{I. - III. 2025.}$	$\frac{IV. - VI. 2025.}{IV. - VI. 2024.}$
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	223,65	4,4	13,2
Novi stambeni objekti	181,03	1,5	11,0
Postojeći stambeni objekti	232,18	5,2	13,7
Grad Zagreb ²⁾	245,11	3,3	12,2
Jadran ²⁾	212,31	5,1	12,3
Ostalo ²⁾	213,86	5,6	18,2

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NEKRETNINA NA TRŽIŠTU

Grafički prikaz kretanja cijena nekretnina (DZS)

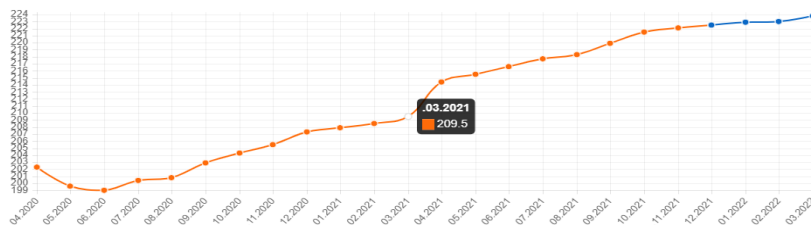
Izvor podataka: Burza nekretnina (www.burza-nekrenina.com/statistike)

Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

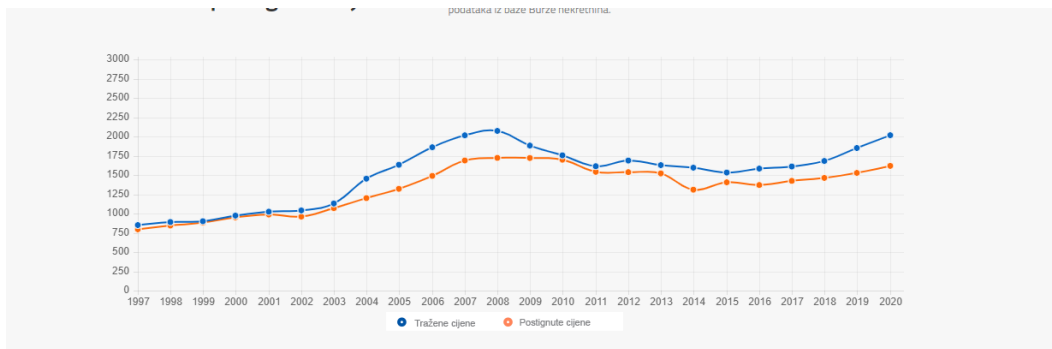
0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

7,34%

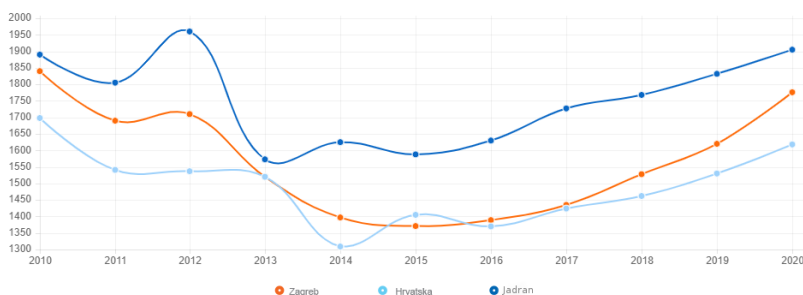
U odnosu na početak godine

7,02%



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 tržištem 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 oglasnika⁵) 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 uložka 3113, zkčbr 1001/1, k.o. Jakopovec, površine 10117 m² a predstavljaju građevinsko zemljište industrijske namjene, vrijednost iste na dan 04.11.2025. iznosi:

172.569,72 € ZAOKRUŽENO **173.000,00 €**

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.

Izjava procjenitelja:

Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnom procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike hrvatske.
Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se svim dostupnim podacima.
Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
Naknada procjenitelja ni na koji način ne zavisi o zaključcima o vrijednostima.
Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

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 izdao je predsjednik Trgovačkog suda u Varaždinu pod brojem, 4 Su-64/2023-3, prvi put imenovan 2004.g.

U Čakovcu, 04.12.2025.

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

PRILOZI