

Naručitelj: **Stečajna masa iza BANOVINA PROMET d.d. u stečaju**
Repišće 42, 10450 Repišće
OIB: 16169180810

Predmet
procjene: **POSLOVNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE**



Lokacija: **Ulica Gordana Lederera 9,
44430 Hrvatska Kostajnica**

k.č. 8377, 8378 (dio)
br. zk uložka: 1649
k.o. Kostajnica

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

88.300,00 EUR

Datum: kolovoz, 2026.

Izradio: **Andrej Babić, dipl.ing.građ.**

JADRANOVO d.o.o

**ANDREJ
BABIĆ**

Digitally signed
by ANDREJ BABIĆ
Date: 2026.08.27
17:42:20 +02'00'

SADRŽAJ :

0. OPĆI DIO

- Rješenje firme
- Rješenje vještaka
- Izjava o povjerljivosti i nepristranosti

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA
- 2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM
- 3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- prijepisi posjedovih listova
- izvodi iz katastarskog plana
- tlocrti zgrade
- Indeksni nizovi za područje Sisačko-moslavačke županije
- pokazatelji troškova građenja iz 2025. godine



Дата: 06.03.2026
Электронный архив

IZVANYAK IZ SZÜKSÉGES REGISZTRÁCIÓ

SUBJECT UPISA

: 553

NOTES

: EIC

91870106607

:0103

869-079080-MSSE

WILMA

adipem t oiaicteatpweib wz 'o'c'p oiaicteatpweib t

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

:YSDHIV/ELISERS

(අනුමත ප්‍රකර) අනුමත 1

77 2020 0128 77

WITTED INAYSA

национального хозяйства и культуры т

PHILIP I. POSTOLANSKY:

| | | |
|-------|--|---|
| 75.11 | - Finančnížko davanje u zakup (leasing) | 1 |
| 75.10 | - Poslovanje nekretnostima | 1 |
| 74.13 | - Izradivanje crteža i izradivanje javnoga mišljenja | 1 |
| 74.10 | - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem | 1 |
| 74.00 | - Prometnja (reklama i prodava) | 1 |
| 73.00 | - Poslovanje, izdavanje i posredovanje u poslovanju | 1 |
| 72.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 71.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 70.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 69.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 68.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 67.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 66.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 65.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 64.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 63.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 62.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 61.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 60.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 59.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 58.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 57.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 56.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 55.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 54.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 53.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 52.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 51.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 50.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 49.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 48.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 47.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 46.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 45.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 44.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 43.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 42.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 41.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 40.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 39.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 38.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 37.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 36.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 35.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 34.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 33.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 32.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 31.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 30.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 29.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 28.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 27.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 26.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 25.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 24.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 23.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 22.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 21.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 20.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 19.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 18.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 17.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 16.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 15.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 14.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 13.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 12.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 11.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 10.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 9.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 8.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 7.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 6.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 5.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 4.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 3.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 2.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 1.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |
| 0.00 | - Izdavanje i prodava robe | 1 |

OSNIAWICZ/CLAMOWICZ

4 Andrey Babic, OIB: 6432326368
Zagreb, Kolatorova ulica 7
5 - Jedinstven d.o.o.

OSOBNE OBLASTI NE SU UPOREBLJIVANE:

4 ANIBET BABIC, OIB: 6422298358 Zagreb, KOLJANOVA ULICA 7

Iradatsno: 2026-03-09 09:26:46
 Product id: 2026-03-09
 Srazhenie: 1
 000

VS140 INCHES

- direktor
- zastupnik direktora i odgovorno lice
godine

0300 00'000-2 3

: ISONIO INAV84

: 25W THERMISTOR

WASH DC 1

1. Izjava o osiguranju društva u slučaju nesposobnosti
2008. godine

Priloge k izjavi o sestavljenosti od 03.07.2008, godine promijenila je optički u drukčeni odgovor od 27.10.2017, godine koji se nalazi na

6 Odkaz na jednu z družic od 4. lipnja 2024. Društvo odgovara
od 27. listopada 2019. u skladu s namjerenim novim društvom
ugovorom od 4. lipnja 2024. u potpunosti tek nakon dostavljanja
zbirke izjava.

[illegible]

Statens promene: subjein upre pripojen pragi

[illegible]

YDSKATZ VMSFLNVL

| | | | |
|---------------|---------------|---------------------|-----------------|
| 10.04.26 | 2024 | 01.01.24 - 31.12.24 | ГЛТ-БД (ГЛТ-БД) |
| Год. Закрытие | Год. Закрытие | Год. Закрытие | Год. Закрытие |

optoelectronic devices and

[illegible]

neighbor n pns rpxwaoBzi 6007'10:77 3-77/77/90-21 1000

0002 T-12-13/14888-1 17 04 2015

0004 12-15/1961-2
0005 12-15/1961-2

0005 14-17/2005-2 26.05.2017 17:00:00

0006 12-24/24017-2 01.08.2024 Trgovský úrad v Záhrebu

0007 14-24/24019-2 22.11.2024 12:00:00 and a Zagreb

stdn 78770222070 6002'60'7E / ne

en / 31.08.2010 14:00:00

[illegible]



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 09.03.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU It | Datum | Naziv suda |
|--------|------------|-------------------|
| eu / | 18.03.2011 | elektronički upis |
| eu / | 29.03.2012 | elektronički upis |
| eu / | 26.03.2013 | elektronički upis |
| eu / | 20.03.2014 | elektronički upis |
| eu / | 28.03.2015 | elektronički upis |
| eu / | 18.03.2016 | elektronički upis |
| eu / | 19.04.2017 | elektronički upis |
| eu / | 23.04.2018 | elektronički upis |
| eu / | 21.02.2019 | elektronički upis |
| eu / | 06.03.2020 | elektronički upis |
| eu / | 12.04.2021 | elektronički upis |
| eu / | 09.03.2022 | elektronički upis |
| eu / | 04.04.2023 | elektronički upis |
| eu / | 08.04.2024 | elektronički upis |
| eu / | 10.04.2025 | elektronički upis |

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Iar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički
potpisana certifikatom:
CN=sudreg2, I=ZAGREB, C.5.4.97=HR72910430276, C=HR, O=MINI
STARSTVO PRAVOSUDA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

Broj zapisa: 002nD-RmGzk-9Nast-8nwZD-VIvA1
Kontrolni broj: MHa9G-12YQJ-IdWzx-YaYHI

Štampiranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosuđe.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa
i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izdavanja izvotka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2026-03-09 09:26:46
Podaci od: 2026-03-09

0004
Stranica: 3 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/1-710-03/25-01/262

URBROJ: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 28. ožujka 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 Andreja Babića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Andrej Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnosti s danom 28. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Andrej Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnosti.

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



514/1-P/10032501262-4

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 državljanin 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 Zagrebu.

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 imenovanog 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.



DOSTAVITI:

1. Andrej Babić, Zagreb, Kolarova ulica 7
2. Pismohrana-ovdje



514UP17100325012624

JADRANOVO
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

IZJAVA O POVJERLIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak

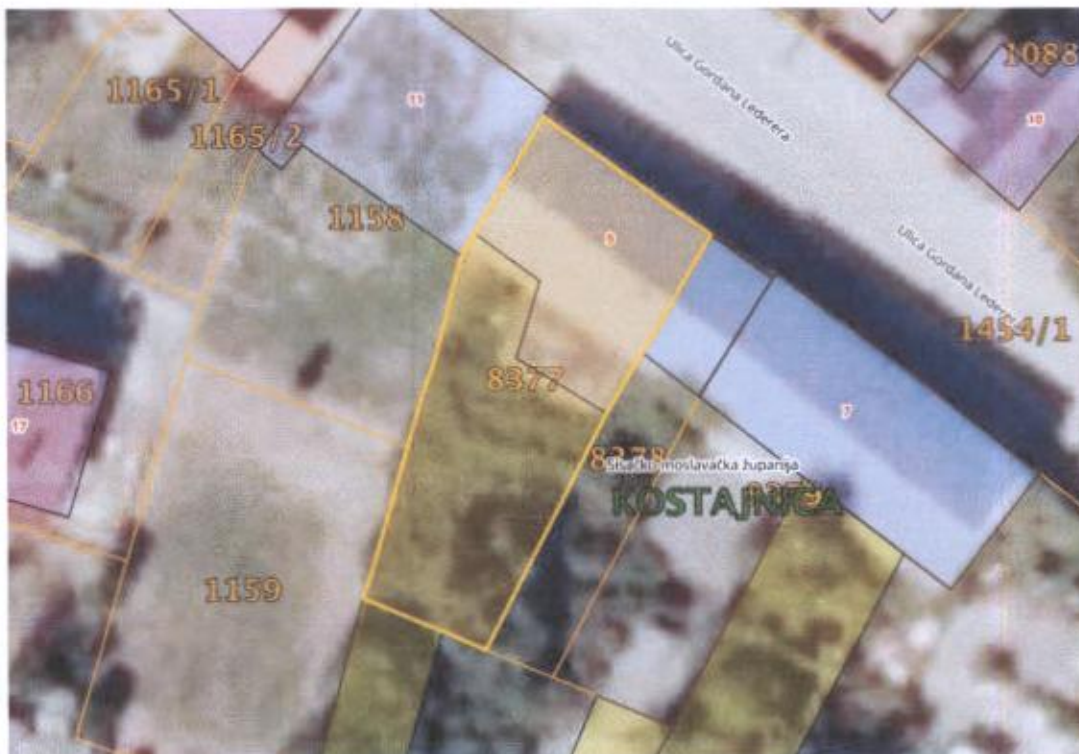


1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

| | |
|-------------------------|--|
| SVRHA IZRADE ELABORATA: | Iznos tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja |
| PODNOŠITELJ ZAHTEVA: | Stečajna masa iza BANOVINA
PROMET d.d. u stečaju
Repišće 42, 10450 Repišće
OIB: 16169180810 |
| LOKACIJA: | k.č.br. 8377, 8378 (dio)
k.o. Kostajnica |
| DAN VREDNOVANJA: | 01.08.2026. |
| DAN KAKVOĆE: | 20.07.2026. |

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti **poslovne zgrade i zemljišta** u Hrvatskoj Kostajnici, na adresi Ulica Gordana Lederera 9.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko - tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 20.07.2026. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnosti, koji se uzima kao dan kakvoće vrednovanja nekretnosti. Dok se za dan vrednovanja nekretnosti uzima 01.08.2026. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnosti. Izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnosti.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvatku iz **Zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. 1649, na k.č. 8377 i 8378, k.o. Kostajnica, nalazi se:

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|---|----------|-----|--|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 8377 | Ulica Gordana Lederera
DVORIŠTE
POSLOVNA ZGRADA, Hrvatska Kostajnica, Ulica Gordana Lederera 9 | | | 341
199
142 | |
| 2. | 8378 | Ulica Gordana Lederera
DVORIŠTE
POSLOVNA ZGRADA | | | 132
93
39 | |
| 3. | 8378 | Ulica Gordana Lederera
DVORIŠTE
POSLOVNA ZGRADA, Hrvatska Kostajnica, Ulica Gordana Lederera 7 | | | 307
151
186 | |
| | | UKUPNO: | | | 610 | |

U posjedovnom listu broj 2655, nalazi se:

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 8377 | Ulica Gordana Lederera
POSLOVNA ZGRADA, Hrvatska Kostajnica, Ulica Gordana Lederera 9
DVORIŠTE | 341
142
199 | 11 | | |
| | | 8378 | Ulica Gordana Lederera
POSLOVNA ZGRADA
DVORIŠTE | 132
39
93 | 11 | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 473 | | | |

Prema izvatku iz **Zemljišne knjige**, z.k. ul. 1649, k.o. Kostajnica, kao vlasnik predmetnih nekretnosti upisana je tvrtka:

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1
BANOVINA PROMET D.D ZA TRGOVINU, G. LEDERERA 5, HRVATSKA KOSTAJNICA | |

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Predmet procjene je poslovna zgrada i pripadajuće zemljište u Gradu Hrvatska Kostajnica na adresi Ulica Gordana Lederera br. 9, sve na k.č. 8377 i dijelu 8378, k.o. Kostajnica.

Nekretnina se nalazi uz državnu cestu D47, u središtu Grada Hrvatska Kostajnica, 36 km od Petrinje, odnosno 40 km od Siska. Grad Hrvatska Kostajnica nalazi se uz samu granicu s BiH (rijeka Una), te je preko D47, odnosno graničnog prijelaza u središtu grada povezan s Bosanskom Kostajnicom u BiH.

Zapadno od obuhvata, uz Ulicu G. Lederera prolazi jednokolosiječna magistralna pomoćna pruga (Sunja-Glina-Knin-Split). Najbliža željeznička stanica je Hrvatska Kostajnica, cca 1,5 km sjevero-zapadno od predmetne lokacije.

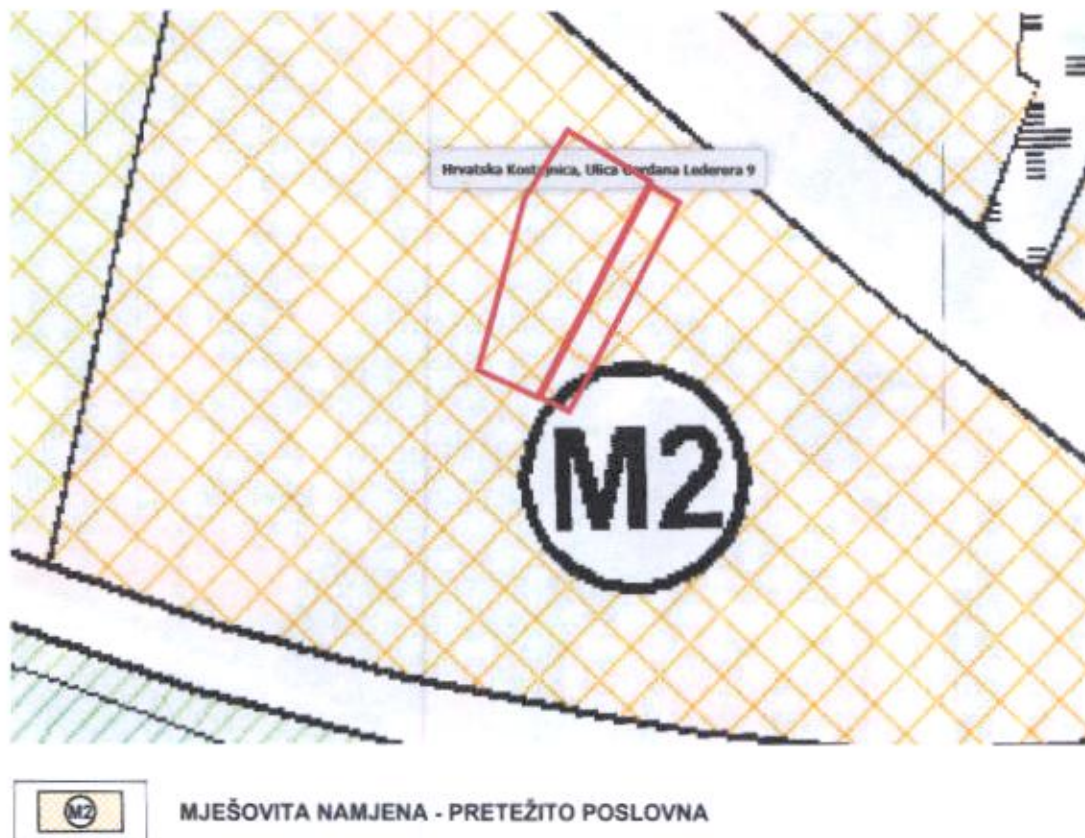


Predmetna lokacija nalazi se u središtu Grada Hrvatska Kostajnica u neposrednoj blizini obrazovnih institucija, središta lokalne samouprave, trgovačkih i poslovnih sadržaja. U užem obuhvatu predmetne lokacije prevladava izgrađenost s obiteljskim kućama, manjim stambenim zgradama i pomoćnim poljoprivrednim zgradama.

U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se umjeren pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina relativno dobro prometno povezana s centralnim gradskim sadržajima te širom okolicom mrežom gradskih prometnica.

- **Urbanistički plan uređenja grada Hrvatska Kostajnica**

Prema urbanističkom planu uređenja grada Hrvatska Kostajnica, k.č. 8377 i 8378 k.o. Kostajnica se prema namjeni i korištenju prostora nalaze unutar granica mješovite namjene – pretežito stambene (M1).



2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Prema kazivanju i zahtjevu naručitelja, predmet procjene je zemljište kojeg čine čestica 8377 i pola čestice 8378, obzirom da se tako i koristi.

k.č. 8377, k.o. Kostajnica

Katastarska čestica 8377 je u naravi zemljište nepravilnog tlocrtnog oblika i nalazi se na ravnom, uređenom terenu. Na čestici se nalazi ugrađena poslovna zgrada katnosti Po+Pr.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **341,00 m²** (površina je preuzeta iz izvotka iz zemljišne knjige te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Uz jugoistočnu među nalazi se k.č. 8378, k.o. Kostajnica, u naravi izgrađeno građevinsko zemljište.

Uz južnu među nalazi se k.č. 1157, k.o. Kostajnica, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište.

Uz zapadnu među nalazi se k.č. 1158, k.o. Kostajnica, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište.

Uz sjeveroistočnu među nalazi se k.č. 1454/1, k.o. Kostajnica, u naravi javna prometna površina – Ulica Gordana Lederera.

Parkiranje vozila predviđeno je na javnoprometnoj površini i na parceli.

Pješački i kolni prilaz na česticu postoji sa sjeveroistoka, s državne ceste D47, odnosno Ulice Gordana Lederera.

| tehnički opis | ZEMLJIŠTE |
|---------------------------------------|---|
| k.č. | 8377 |
| k.o. | Kostajnica |
| zk.ul.br. | 1649 |
| plan | UPU grada Hrvatska Kostajnica |
| namjena | (M2) |
| uvjeti gradnje | - |
| maksimalni koeficijent iskoristivosti | 2,1 |
| površina zemljišta | 341,00 m ² |
| lokacija | Ulica Gordana Lederera 9, Hrvatska Kostajnica |
| prilaz | kolni i pješački prilaz:
izravno na asfaltiranu prometnicu |
| parkiranje vozila | na parceli |
| prometne veze | osobni i javni prijevoz |

k.č. 8378, k.o. Kostajnica

Katastarska čestica 8378 je u naravi zemljište nepravilnog tlocrtnog oblika i nalazi se na ravnom, uređenom terenu. Na čestici se nalazi ugrađena zgrada – prolaz, katnosti Pr.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **132,00 m²** (površina je preuzeta iz izvotka iz zemljišne knjige te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Uz jugoistočnu među nalazi se k.č. 8377, k.o. Kostajnica, u naravi izgrađeno građevinsko zemljište.

Uz južnu među nalazi se k.č. 1157, k.o. Kostajnica, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište.

Uz zapadnu među nalazi se k.č. 8377, k.o. Kostajnica, u naravi izgrađeno građevinsko zemljište.

Uz sjeveroistočnu među nalazi se k.č. 1454/1, k.o. Kostajnica, u naravi javna prometna površina – Ulica Gordana Lederera.

Parkiranje vozila predviđeno je na javnoprometnoj površini i na parceli.

Pješački i kolni prilaz na česticu postoji sa sjeveroistoka, s državne ceste D47, odnosno Ulice Gordana Lederera.

| tehnički opis | ZEMLJIŠTE |
|---------------------------------------|--|
| k.č. | 8378 |
| k.o. | Kostajnica |
| zk.ul.br. | 1649 |
| plan | UPU grada Hrvatska Kostajnica |
| namjena | (M2) |
| uvjeti gradnje | - |
| maksimalni koeficijent iskoristivosti | 2,1 |
| površina zemljišta | 132,00 m ² (predmet procjene 66,00 m ²) |
| lokacija | Ulica Gordana Lederera 9, Hrvatska Kostajnica |
| prilaz | kolni i pješački prilaz:
izravno na asfaltiranu prometnicu |
| parkiranje vozila | na parceli |
| prometne veze | osobni i javni prijevoz |

Obzirom na to da je predmet procjene zemljište kojeg čine čestica 8377 i pola čestice 8378, **ukupna površina procjenjivanog zemljišta je 407,00 m².**

2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

Predmet procjene je zgrada na k.č. 8377 i pola zgrade/prolaza na k.č. 8378., k.o. Kostajnica.

| | | |
|--------------------------------|--|-----------------------|
| tehnički opis | | |
| IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA | | |
| k.č. | 8378 (dio), 8377 | |
| k.o. | Kostajnica | |
| posjedovni list | 2655, 2708 | |
| z.k.č. | 8378 (dio), 8377 | |
| k.o. | Kostajnica | |
| zk.ul.br. | 1649 | |
| KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI | | |
| katnost | Po + Pr | |
| GBP | Ukupno: | 186,50 m ² |
| GBP bez umanjjenja: | Ukupno: | 211,50 m ² |
| volumen | | 812,71 m ³ |
| OPĆI OPIS | | |
| namjena | poslovna | |
| godina izgradnje | 1968. | |
| prilaz | asfaltirana prometnica | |
| parkiranje | na parceli i javnoprometnoj površini | |
| prometne veze | osobni prijevoz, javni prijevoz | |
| održavanje | neodržavano | |
| KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE | | |
| temelji | armiranobetonski | |
| nosiva konstrukcija | monolitna AB konstrukcija s ispunom od cigle | |
| međukatna konstrukcija | armiranobetonska | |
| pregradni zidovi | opeka | |
| krov | kosi | |
| krovište | drveno | |
| pokrov | valovite salonit ploče | |
| fasada | fasadna žbuka | |
| INFRASTRUKTURA | | |
| električna mreža | provedeno | |
| vodovod | provedeno | |
| kanalizacija | provedeno | |
| plin | neprovedeno | |
| telefon | provedeno | |
| grijanje | neprovedeno | |
| MATERIJALI | | |
| vanjska stolarija | čelična bravarija i drvena stolarija | |
| unutarnja stolarija | drvena | |
| obrada podova | cementni estrih, keramičke pločice | |
| obrada zidova | žbukani i bojani | |

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 155/25
- Zakon o prostornom uređenju 153/13, 155/25
- 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
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 63/19, 128/22, 155/23, 127/24
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15, 68/18, 110/18, 32/20, 145/24
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 73/20
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Državni Zavod za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata
- UPU dijela naselja Strmec, Orešje, Bestovje i Novaki
- eNekretnine

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

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

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je TROŠKOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne zgrade, a POMOĆNA POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta

3.2. PROCJENA ZGRADA TROŠKOVNOM METODOM

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnosti iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta:

- **Troškovna vrijednost građevina** (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.
- **Vrijednost zemljišta** u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način.

Procjena vrijednosti građevine može se utvrditi:

- na temelju normalnih troškova gradnje ili
- prema stvarno nastalim troškovima gradnje

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi (troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje).

Indeksni nizovi za cijenu gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeno u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeno vrijednosti kao postotak troška gradnje. Umanjenje je potrebno obrazložiti prilikom izračuna.

Vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Vrijednosni udjel uređaja i opreme uzima se u obzir samo ako nije već uzet u obzir kod utvrđivanja normalnih troškova gradnje.

Zbog prethodno navedenog, za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne zgrade odabrana je procjena vrijednosti građevine NA TEMELJU NORMALNIH TROŠKOVA GRADNJE.

• TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA

Tržišna vrijednost građevine određuje se kao zbroj procijenjene troškovne vrijednosti nekretnina i vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa zakonitih dijelova građevine.

• TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI

POSLOVNA ZGRADA

| POSLOVNA ZGRADA | | | | | |
|--|---|-----------------------------|--------|-----------------------|---------------|
| oznaka | opis | vrijednost | | iznos | |
| P | ukupna građevinska bruto površina | 186,50 m2 | | | |
| Pk | bruto površina bez umanjenja | 211,50 m2 | | | |
| Jc | jedinična cijena po 1 m2 | 1.555,46 EUR /m2 (s PDV-om) | | | |
| Jedinična cijena po 1 m2 preuzeta je iz tablice Hrvatske komore arhitekata: Pokazatelji troškova građenja - 2025, za zgrade za trgovinu - umanjena za troškove neizvedenih instalacija od 8,3 %, odnosno iznosi 1244,37 €/m² + PDV | | | | | |
| Sd | stupanj dovršenosti | 100% | | 1,00 | |
| Ntg | normalni troškovi gradnje | | | Pk x Jc x Sd | 328.979,79 € |
| izg | godina izgradnje | 1968 | | | |
| g | starost zgrade | 58 | godina | | |
| OVK | održivi vijek korištenja zgrade | | | prilog 9. Pravilnika | 65 |
| | faktori korištenja: | | | prilog 10. Pravilnika | |
| | A_lokacija/tržište | 4,5 | | | |
| | B_zgrada općenito | 3,5 | | | |
| | C_stanje zgrade | 4,0 | | | |
| FK | odabrani faktor korištenja | | | | 4,5 |
| | relativna starost zgrade | | | g/OVK | 89% |
| | predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja | | | prilog 10. Pravilnika | 25% |
| OOVK | ostatak održivog vijeka korištenja | | | 16 | |
| U | starosno umanjenje vrijednosti zgrade | | | (OVK-OOVK)/OVK | 0,75 |
| | vrijednost | | | Ntg x (1-U) | 82.244,95 EUR |
| TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRADEVINE: | | | | | 82.244,95 EUR |

• VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

| POSLOVNA ZGRADA | | | | | | |
|---|--------------------|------------------|----------------|------------------|--------------|------------|
| oznaka | opis | gradsko područje | namjena zgrade | visina doprinosa | volumen (m3) | iznos |
| KD | komunalni doprinos | I. zona | poslovna | 3,98 €/m3 | 1110,57 | 4.420,07 € |
| VD | vodni doprinos | Zona B | poslovna | 0,67 €/m3 | | 744,08 € |
| VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA: | | | | | | 5.164,15 € |

3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 30\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su iz Zbirke kupoprodajnih cijena za **zemljišta** na području usporedivom s predmetnom nekretninom označenom kao **k.č. 8377 i 8378 (dio), k.o. Kostajnica**, koje se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalaze u cjenovnom bloku Hrvatska Kostajnica - građevinsko.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi za Ostalo od Državnog Zavoda za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata.

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.

| PROCJENJIVANJE NEKRETNOSTI: | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------|------------|------------------|------------|----------------------|----------------------------|----------------------|--------------|---------------------------------|-----|--------------|---------------|
| adresa nekretnosti | ZNAČAJNE OSIGEC | | KATASTAR | | ukupna površina [m2] | vrsta namjene | cena površina u [m2] | | UPU Grada Hrvatske Kostanjevice | | cijena po m2 | dan izdavanja |
| | m.k. | k.a. | k.l. | k.a. | | | namjena | urbanizacija | li | | | |
| Gordana Jaderina 9, Hrvatska Kostanjica | 8377, 8378 (dio) | Kostanjica | 8377, 8378 (dio) | Kostanjica | 407,00 | GR - građevinsko zemljište | 407,00 | M0 | - | 2,1 | 1 | 08.08.2026. |

| 1. PRIBLJENI IZVADAK IZ ZBIRKE EUROPOSLOVNIH CIJENA I ISKUPNJE POSLOVNIH TRANSACCIJA IZ DALJINOG SRAČUNA: | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|----------|---------|---------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| br. r. | adresa | KATASTAR | | vrsta namjene | površina s.t. koja se prodaje [m2] | cijena [€/m2] | vrijednost u eurima [€] | datum sklopa ugovora | UPU Grada Hrvatske Kostanjevice | | cijena po m2 | dan izdavanja |
| | | k.l. | k.a. | | | | | | namjena | urbanizacija | | |
| 1 | Hrvatska Kostanjica | 1029C | 107N | GR | 1.611,00 m2 | 1,86 €/m2 | 3.000,00 € | 08.09.2023. | 5 | - | 2,1 | 1 |
| 2 | Hrvatska Kostanjica | 10478B9 | 5042542 | GR | 878,00 m2 | 2,28 €/m2 | 2.000,00 € | 01.08.2023. | M0 | - | 2,1 | 1 |
| 3 | Hrvatska Kostanjica | 1089305 | 5015831 | GR | 583,00 m2 | 1,77 €/m2 | 1.000,00 € | 14.08.2022. | M1 | - | 2,1 | 1 |

| 2. MEJEREMENSKO IZJEDNJE - PRILAGODA TRŽISTU (REVALORIZACIJA CIJENA): | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|----------|---------|------------------------------------|-------------------------|----------------------|--|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--|--|
| br. r. | adresa | KATASTAR | | površina s.t. koja se prodaje [m2] | cijena zemljišta [€/m2] | datum sklopa ugovora | baza indeksa na dan uspostavljanja [A] | baza indeksa na dan vrijednosnoga [B] | korekcijski faktor = B/A | mejeremski izjednačena cijena [€/m2] | | |
| | | k.l. | k.a. | | | | | | | | | |
| 1 | Hrvatska Kostanjica | 1029C | 107N | 1.611,00 m2 | 1,86 €/m2 | 08.09.2023. | 205,74 | 231,87 | 1,127 | 2,10 €/m2 | | |
| 2 | Hrvatska Kostanjica | 10478B9 | 5042542 | 878,00 m2 | 2,28 €/m2 | 01.08.2023. | 205,74 | 231,87 | 1,127 | 2,57 €/m2 | | |
| 3 | Hrvatska Kostanjica | 1089305 | 5015831 | 583,00 m2 | 1,77 €/m2 | 14.08.2022. | 205,51 | 231,87 | 1,106 | 2,03 €/m2 | | |

| 3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA): | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|------------------|---------|----------|------------|---|---|---------------------------------------|---|----------------------------------|---|
| r.br. | adresa | E-nekretnost | | KATASTAR | | površina k.č.
koja se prodaje
(m ²) | međuvremenski
izjednačena cijena
(€/m ²) | kl
(poredbene
nekretnosti) | kl
(procijenjivana
nekretnost) | koeficijent za
preračunavanje | međuvremenski i
interkvalitativno
izjednačena cijena
(€/m ²) |
| | | IDZKC | IDPN | k.č. | k.o. | | | | | | |
| 1 | Hrvatska Kostajnica | 1847859 | 5042542 | 763 | Kostajnica | 1.611,00 m ² | 2,10 €/m ² | 2,1 | 1,2 | 1,00 | 2,10 €/m ² |
| 2 | Hrvatska Kostajnica | 1899305 | 5015831 | 8410 | Kostajnica | 878,00 m ² | 2,57 €/m ² | 2,1 | 1,2 | 1,00 | 2,57 €/m ² |
| 3 | Hrvatska Kostajnica | 1787053 | 4863105 | 377 | Kostajnica | 583,00 m ² | 2,03 €/m ² | 2,1 | 1,2 | 1,00 | 2,03 €/m ² |
| 3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA) | | | | | | | | | | | |
| r.br. | | ZEMLJIŠNA KNJIGA | | KATASTAR | | površina k.č.
koja se prodaje
(m ²) | međuvremenski i
interkvalitativno
izjednačena cijena
(€/m ²) | kategorija
poredbenog
zemljišta | kategorija
procijenjivnog
zemljišta | koeficijent za
preračunavanje | cijena izjednačena
međuvremenski i
prema odstupanju u
kat. zem.
(€/m ²) |
| | | s.k.č. | k.o. | k.č. | k.o. | | | | | | |
| 1 | Hrvatska Kostajnica | 1847859 | 5042542 | 763 | Kostajnica | 1.611,00 m ² | 2,10 €/m ² | 1. | 1. | 1,00 | 2,10 €/m ² |
| 2 | Hrvatska Kostajnica | 1899305 | 5015831 | 8410 | Kostajnica | 878,00 m ² | 2,57 €/m ² | 1. | 1. | 1,00 | 2,57 €/m ² |
| 3 | Hrvatska Kostajnica | 1787053 | 4863105 | 377 | Kostajnica | 583,00 m ² | 2,03 €/m ² | 1 | 1. | 1,00 | 2,03 €/m ² |

| 4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN: | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|------------------|---------|----------|------------|------------------------------------|---|--|--|----------------------------|------------------------------------|---|
| r.br. | adresa | ZEMLJIŠNA KNJIGA | | KATASTAR | | površina k.z. koja se prodaje (m2) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | međuvremenski i intervalativno izjednačena cijena (€/m2) | cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2) | odstupanje od prosjeka (%) | odstupanje od prosjeka (apsolutno) | kvadrat odstupanja (apsolutno) |
| | | z.l.z. | k.o. | k.l. | k.o. | | | | | | | |
| 1 | Hrvatska Kostajnica | 1847859 | 5042542 | 763 | Kostajnica | 1.611,00 m2 | 2,10 €/m2 | 2,10 €/m2 | 2,10 €/m2 | -5,89% | -0,13 | 0,02 |
| 2 | Hrvatska Kostajnica | 1899305 | 5015831 | 8410 | Kostajnica | 878,00 m2 | 2,57 €/m2 | 2,57 €/m2 | 2,57 €/m2 | 15,12% | 0,34 | 0,11 |
| 3 | Hrvatska Kostajnica | 1787053 | 4863105 | 377 | Kostajnica | 583,00 m2 | 2,03 €/m2 | 2,03 €/m2 | 2,03 €/m2 | -8,78% | -0,20 | 0,04 |
| | | | | | | | | | | x 7,491423 | 2,23 €/m2 | 2,23 €/m2 |
| Standardno odstupanje (±)
Pravilo dva-sigma (±) | | | | | | | | | | 13,04% | 0,29
0,58 | 0,17 |
| | | | | | | | | | | | | |
| 403 m2 x 2,23 €/m2 | | | | | | | | | | | | 898,69 €
ili drukčije:
1.000,00 € |
| PRIZNAVA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA: | | | | | | | | | | | | |

| REKAPITULACIJA | | | |
|---|------------|----|-------------|
| zč.k. 8377, 8378 (dio), k.o. Kostajnica | | | |
| ZEMLIŠTE | | | |
| zč.k. 8377, 8378 (dio), k.o. Kostajnica | 407,00 | m2 | 907,61 € |
| ukupno: | | | 907,61 € |
| POSLOVNA ZGRADA | | | |
| - troškovna vrijednost nekretnine | 211,50 | m2 | 82.244,95 € |
| - vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa | 1110,57 | m3 | 5.164,15 € |
| ukupno: | | | 87.409,10 € |
| troškovna vrijednost nekretnine | sveukupno: | | 88.316,71 € |
| koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti | | | 1,00 |
| tržišna vrijednost nekretnine | sveukupno: | | 88.316,71 € |
| ili okruglo: | | | 88.300,00 € |

UTRŽIVOST NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se na području aktivnog tržišta. Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježijma predmetne nekretnine, ista se smatra utrživom u određenom vremenskom razdoblju.

4. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine: poslovne zgrade i pripadajućeg zemljišta, sve na k.č.8377 i 8378 (dio), k.o. Kostajnica, na adresi Ulica Gordana Lederera br. 9 u Gradu Hrvatska Kostajnica, iznosi:

88.316,71 EUR

Ili okruglo:

88.300,00 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 01.08.2026.

Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl.ing.građ.

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- prijepisi posjedovih listova
- izvodi iz katastarskog plana
- tlocrti zgrade
- Indeksni nizovi za područje Sisačko-moslavačke županije
- pokazatelji troškova građenja iz 2025. godine

FOTOGRAFIJE





Očevid: 20.07.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA
Stanje na dan: 18.08.2026. 13:29

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6205/2026
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1649

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|--|----------|-----|-------------------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 8377 | Ulica Gordana Lederera
DVORIŠTE
POSLOVNA ZGRADA, Hrvatska Kostajnica, Ulica Gordana Lederera 9 | | | 341
199
142 | |
| 2. | 8378 | Ulica Gordana Lederera
DVORIŠTE
POSLOVNA ZGRADA | | | 132
93
39 | |
| 3. | 8379 | Ulica Gordana Lederera
DVORIŠTE
POSLOVNA ZGRADA, Hrvatska Kostajnica, Ulica Gordana Lederera 7 | | | 337
151
186 | |
| | | UKUPNO: | | | 810 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 2.1 | Zaprimljeno 27.06.2023. g. pod brojem Z-8359/2023

Na temelju Obavijesti Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Sisak, Ispostava za katastar nekretnosti od 31. svibnja 2023., klasa: UP/I-932-07/23-02/59, ur.broj: 541-14-02- 02/1-23-4, zabilježuje se da je za evidentiranje poslovne zgrade od 142 m2 na čest.br. 8377, u katastru priložena Uporabna dozvola, odnosno Potvrda glavnog projekta, Republike Hrvatske, Sisačko-moslavačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Novska od 15. listopada 2019., klasa: UP/I-361-05/18-30/000166, ur.broj: 2176/01-09-1/1-18-0007. | |
| 3.1 | Zaprimljeno 27.06.2023. g. pod brojem Z-8359/2023

Na temelju Obavijesti Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Sisak, Ispostava za katastar nekretnosti od 31. svibnja 2023., klasa: UP/I-932-07/23-02/59, ur.broj: 541-14-02- 02/1-23-4, zabilježuje se da je za evidentiranje poslovne zgrade od 39 m2 na čest.br. 8378, u katastru priložena Uporabna dozvola, odnosno Potvrda glavnog projekta, Republike Hrvatske, Sisačko-moslavačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Novska od 15. listopada 2019., klasa: UP/I-361-05/18-30/000166, ur.broj: 2176/01-09-1/1-18-0007. | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1649

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 5.1 | Zaprimljeno 05.05.2026.g. pod brojem Z-6205/2026

ZABILJEŽBA, OBAVJEST ZA Z.K. 18.03.2025, zabilježuje se da je za evidentiranje poslovne zgrade od 186 m2 na čestici broj 8379 u katastru priložena Uporabna dozvola Sisačko-moslavačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Novska od 15. listopada 2018., klasa: UPII-361-05/18-30/000166, ur. broj: 2176/01-09-1/1-18-0007. | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|------------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1

BANOVINA PROMET D.D ZA TRGOVINU, G. LEDERERA 5, HRVATSKA KOSTAJNICA | |
| 1.2 | Zaprimljeno 19.11.2015.g. pod brojem Z-9402/2015

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST-1874/13-67 17.09.2015, prodaje nekretnina stečajnog dužnika BANOVINAPROMET dioničko društvo za trgovinu, u stečaju | na 1 (1.1) |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-----------------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | Primljeno : 28. studenog 2002. Z - 1046/02

Na temelju Ugovora o hipotekarnom kreditu od 13. studenog 2002. godine, račun broj : 51401320, broj pertije : 09-134-00841-7, ovjerenog kao ovršni solemnizirani javobilježnički akt uknjižuje se pravo zaloge za glavni dug od 16.000,00 EURA (slovima : šesnaeststisućaeura) u protuvrijednosti u iznosu od 118.880,00 KUNA (slovima : stoosamnaeststisućaoosmstoosamdesetkuna) sa kamatnom stopom od 9,98 % (slovima : devet cijelih i devedesetosam posto) godišnje, za korist : PRIVREDNA BANKA ZAGREB DD PD. 22 SISAČ, POSLOVNICA HRVATSKA KOSTAJNICA | 118.880,00 KN | |
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 30.07.2012. broj Z-665/12

Na temelju Sporazuma o osiguranju povrata duga od 11. srpnja 2012.god., izvataka iz sudskog registra od 24. srpnja 2012. god. i izvataka iz sudskog registra od 18. lipnja 2012.god., uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja naplate tražbine, u iznosu od 1.346.046,21 kn, uvećano za ugovorne kamate po godišnjoj kamatnoj stopi od 7% koje teku od dana sklapanja Sporazuma, te pripadajuće zakonske zatezne kamate i troškove postupka, za korist : LONIA D.O.O., OIB: 22001400633, KOLODVORSKA ULICA 19, 44320 KUTINA | 1.346.046,21 KN | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.08.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
HRVATSKA KOSTAJNICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.08.2026. 14:08

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOSTAJNICA (Mbr. 314943)

Posjedovni list: 2655

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | BANOVIĆA PROMET D.D ZA TRGOVINU, G. LEDERERA 5, HRVATSKA KOSTAJNICA (VLASNIK) | |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|--------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 8377 | Ulica Gordana Lederera | 341 | 11 | | |
| | | | POSLOVNA ZGRADA, Hrvatska Kostajnica, Ulica Gordana Lederera 9 | 142 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 199 | | | |
| | | 8378 | Ulica Gordana Lederera | 132 | 11 | | |
| | | | POSLOVNA ZGRADA | 39 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 93 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 473 | | | |

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI HRVATSKA KOSTAJNICA

Stanje na dan: 18.08.2024.

NEPOSREDOVANA KOPIJA
K.o. KOSTAJNICA
k.o.je.: 8377

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Ljevorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI HRVATSKA KOSTAJNICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KOSTAJNICA
k.o.br.: 8378

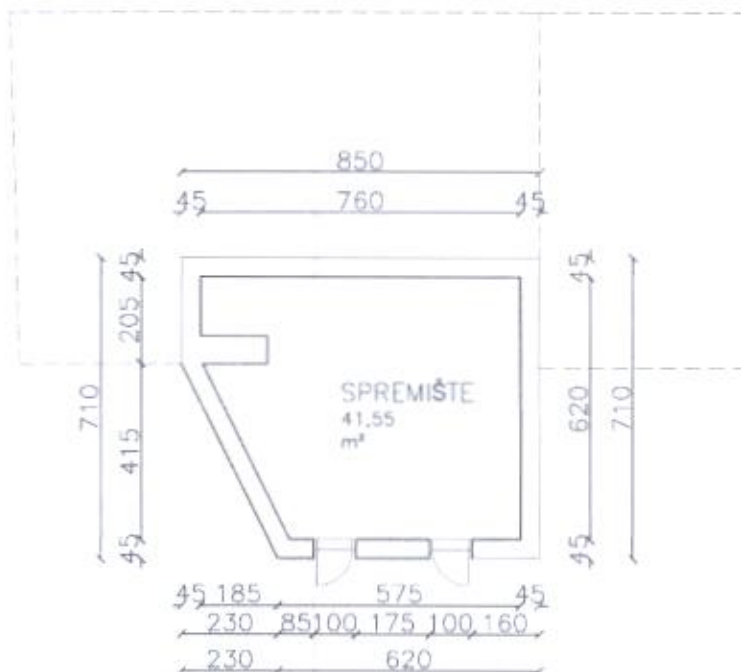
Stanje na dan: 18.08.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

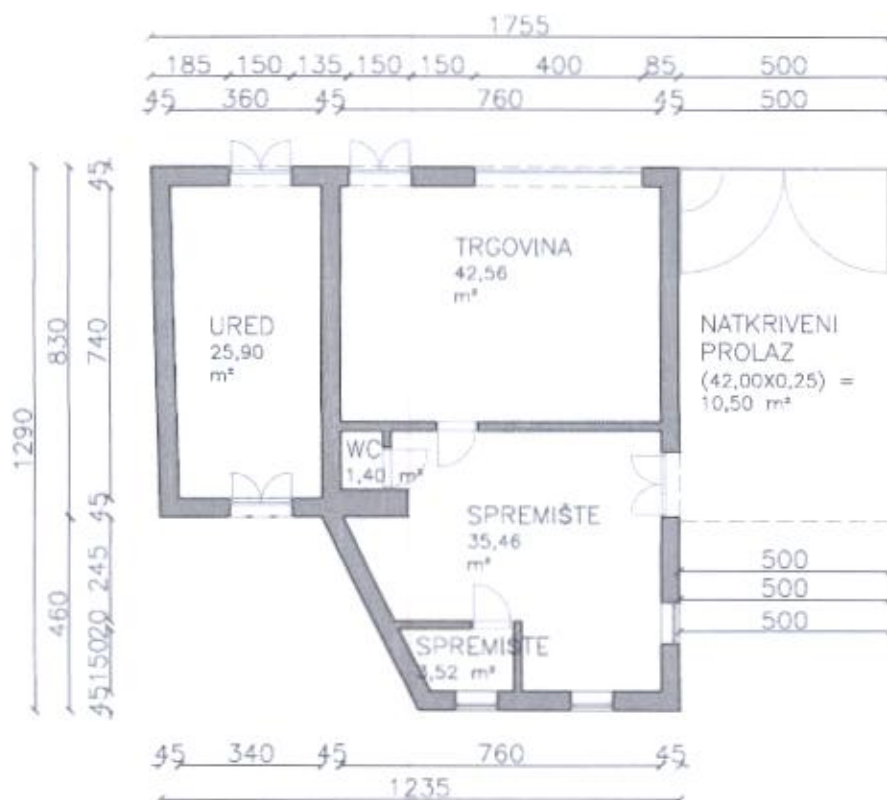
Mjerilo 1:1000
Izvodno mjerilo 1:1



podrum



prizemlje



Pokazatelji troškova građenja – 2025. godina



Hrvatska komora
arhitekata

| Vrsta zgrada | 13. | | 14. | | 15. | | 16. | | 17. | | 18. | |
|---|---|--------|---------------------|--------|-----------------|--------|------------------------------|--------|--------------------|--------|------------------|--------|
| | Znanstvene ustanove i zgrade laboratorija | | Medicinske ustanove | | Zgrade za sport | | Zgrade za kulturu i religiju | | Zgrade za trgovinu | | Skladišne zgrade | |
| | u grupu | ukupno | u grupu | ukupno | u grupu | ukupno | u grupu | ukupno | u grupu | ukupno | u grupu | ukupno |
| 300 Zgrada - građevinska konstrukcija | | | | | | | | | | | | |
| 310 Građevna jama | 0,8 | 0,4 | 3,1 | 2,1 | 2,8 | 2,2 | 2,4 | 1,8 | 1,0 | 0,7 | 3,4 | 3,0 |
| 320 Temeljenje | 14,2 | 8,2 | 9,7 | 6,8 | 16,8 | 13,5 | 14,0 | 10,9 | 26,1 | 18,3 | 23,1 | 20,4 |
| 330 Vanjski zidovi | 36,0 | 20,5 | 27,5 | 19,2 | 30,1 | 24,4 | 34,8 | 25,9 | 28,2 | 20,1 | 32,4 | 28,7 |
| 340 Unutarnji zidovi | 10,6 | 9,7 | 22,5 | 15,4 | 8,7 | 6,6 | 12,0 | 14,0 | 15,1 | 10,8 | 5,1 | 4,3 |
| 350 Stropovi | 12,6 | 7,6 | 18,7 | 12,7 | 5,4 | 4,0 | 6,7 | 6,0 | - | - | 1,9 | 1,6 |
| 360 Krovovi | 14,0 | 8,1 | 11,2 | 8,0 | 31,6 | 20,1 | 18,8 | 18,8 | 27,2 | 19,2 | 28,1 | 24,4 |
| 380 Građevinske ugradnje | 0,8 | 0,2 | 1,6 | 1,1 | 0,7 | 0,6 | 3,6 | 2,7 | 0,1 | 0,1 | 1,5 | 1,3 |
| 390 Ostale građevinske konstrukcije | 5,3 | 3,0 | 5,7 | 3,9 | 3,9 | 3,0 | 6,5 | 4,8 | 2,3 | 1,7 | 4,5 | 3,9 |
| Ukupno | 100,0 | 57,7 | 100,0 | 69,2 | 100,0 | 80,4 | 100,0 | 85,5 | 100,0 | 70,9 | 100,0 | 87,6 |
| 400 Instalacije | | | | | | | | | | | | |
| 410 Odvodnja, vodovod, plin | 7,1 | 3,1 | 16,2 | 4,9 | 26,6 | 4,0 | 13,5 | 1,8 | 14,8 | 4,3 | 20,1 | 1,3 |
| 420 Grijanje | 11,3 | 4,9 | 9,0 | 2,7 | 18,5 | 3,8 | 19,7 | 2,6 | 22,6 | 6,0 | 16,0 | 2,6 |
| 430 Instalacije za obradu zraka | 39,4 | 16,4 | 16,5 | 5,1 | 13,4 | 3,0 | 10,9 | 2,2 | 17,9 | 5,1 | 2,5 | 0,9 |
| 440 Jaka struja | 17,4 | 7,1 | 36,8 | 11,3 | 38,5 | 7,4 | 37,2 | 3,3 | 30,8 | 8,7 | 53,6 | 5,6 |
| 450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije | 5,5 | 2,4 | 10,9 | 3,3 | 3,2 | 0,8 | 7,8 | 1,6 | 2,0 | 0,6 | 4,7 | 0,7 |
| 460 Transportni uređaji | 0,5 | 0,2 | 6,3 | 2,0 | - | - | 1,6 | 0,4 | - | - | 0,1 | 0,1 |
| 470 Posebna postrojenja za korištenje | 13,5 | 6,0 | 1,8 | 0,7 | 0,1 | 0,1 | 5,2 | 1,3 | 12,1 | 3,5 | 2,3 | 0,9 |
| 480 Automatska zgrade | 4,8 | 2,0 | 2,1 | 0,7 | 1,6 | 0,4 | 2,6 | 0,7 | - | - | 0,7 | 0,3 |
| 490 Ostale instalacije | 0,7 | 0,3 | 0,4 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 1,3 | 0,3 | - | - | 0,1 | 0,1 |
| Ukupno | 100,0 | 42,3 | 100,0 | 30,2 | 100,0 | 19,4 | 100,0 | 14,2 | 100,0 | 29,1 | 100,0 | 12,4 |
| Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine zgrade, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2 uređene površine, bez PDV-a. | | | | | | | | | | | | |
| Republika Hrvatska | od | 2.846 | 2.168 | 2.005 | 2.558 | 1.357 | 846 | 1.733 | 1.733 | 1.733 | 1.733 | 1.733 |
| | srednje | 3.745 | 2.659 | 2.594 | 3.521 | 2.122 | 1.747 | 2.122 | 2.122 | 2.122 | 2.122 | 2.122 |
| | do | 4.895 | 3.198 | 2.867 | 5.034 | | | | | | | |

3.29 Sisačko-moslavačka županija

| INDEKSNI NIZOVI – SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Vrsta
nekretnine | GODINA | | | | | | | | | | |
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| <i>Građevinsko zemljište</i> | 100,00 | 116,83 | 137,70 | 140,64 | 155,89 | 160,43 | 163,54 | 195,51 | 205,74 | 223,85 | 231,87 |
| <i>Poljoprivredno zemljište</i> | 100,00 | 192,74 | 267,1 | 284,97 | 296,35 | 324,86 | 333,83 | 336,4 | 343,55 | 359,53 | 378,68 |
| <i>Šumsko zemljište</i> | 100,00 | 149,88 | 224,82 | 230,33 | 233,67 | 262,79 | 281,78 | 320,78 | 346,85 | 382,45 | 409,60 |
| <i>Stanovi/apartmani</i> | 100,00 | 85,58 | 91,88 | 101,29 | 108,94 | 116,34 | 129,72 | 148,47 | 154,98 | 173,67 | 200,79 |
| <i>Stanovi/apartmani najam</i> | | 100,00 | 102,93 | 104,56 | 152,58 | 194,95 | 244,67 | 263,57 | 366,36 | 379,30 | 390,26 |
| <i>Poslovni prostori</i> | 100,00 | 112,77 | 124,77 | 140,06 | 176,86 | 218,05 | 218,46 | 329,34 | 353,67 | 360,27 | 372,48 |
| <i>Poslovni prostori zakup</i> | | | 100,00 | 101,05 | 109,26 | 118,98 | 136,25 | 143,29 | 149,65 | 176,91 | 204,58 |

*Pristupljeno: 07. travnja 2026. godine, https://www.smz.hr/images/stories/prostorno/2025/INDEKSNI_NIZOVI_2015_2025.pdf

**Izvešće o tržištu nekretnina Sisačko-moslavačke županije za 2025. godinu, 27. ožujka 2026. godine,
https://www.smz.hr/images/stories/prostorno/2025/izvjesce_nekretnine_2025.pdf