



Remete 62/A, 10 000 Zagreb
Tel; 091 1261 258, 091 563 92 98
Tel/Fax; 01 2301 783
OIB:22613810691
E-mail: info@forb-nekretnine.com
Web: www.forb-nekretnine.com

Broj elaborata: 82D/25
U Zagrebu. studeni 2025 .

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
potrebe Naručiitelja

NARUČITELJ : ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb



NEKRETNINA : INDUSTRIJSKI KOMPLEKS k.č.br.2333/1; 2333/2; 2333/3 i 2333/4,
k.o. Donja Lomnica
10412 DONJA LOMNICA, Industrijska cesta bb

Izradio: Tihomir Begić, dip
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Broj:4 Su-1666/2021
Zagreb, 7.siječanj 2022.

Datum procjene : 27/11/2025/





Broj: 4 Su-137/2022
Zagreb, 17. veljače 2022.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe FORB nekretnine d.o.o. (OIB 22613610691), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 62/15, 62/16, 67/18, 126/19, 135/20).

Riješeno je

I. Utvrđuje se da pravna osoba FORB nekretnine d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Remete 62/A, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudske vještačenja iz područja procjene nekretnina, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudske vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba FORB nekretnine d.o.o. podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudske vještačenja iz područja procjene nekretnina.
2. U prilog zahtjevu pravna osoba Forb nekretnine d.o.o. priložila je Izvatak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tihomira Begića stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Forb nekretnine d.o.o., te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudske vještačenja za navedenu pravnu osobu.
3. S obzirom na navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave
Veran Blazeković

- O tome obavijest:
1. FORB nekretnine d.o.o.
 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
 3. U spis



Broj: 4 Su-1660/2021
Zagreb, 7. siječnja 2022.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Begića (OIB 88597974950), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 62/15, 62/16, 67/18, 126/19, 130/20) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19).

Riješeno je

Tihomir Begić, diplomirani pravnik iz Zagreba, Remete 62/a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tihomir Begić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumenta propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave
Veran Blazeković

- O tome obavijest:
1. Tihomir Begić
 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
 3. U spis

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- * Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 28/13; Izmjene i dopune NN 67/18)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metoda procjena vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08; 126/10; 55/13 i 60/13)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik grada)
- * Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
- * Bilten standardnih kalkulacija, izdavač IGH

KORISTENA LITERATURA

Krtalić V. (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb
Uhlir Z., Majčić B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina. DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb

4. ZADATAK

Na traženja Naručitelja izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnina koju čine proizvodne zgrade i dvorišta prema priloženim zk izvadcima, a za interne potrebe Naručitelja.

Naručitelj : ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb
Nekretnina INDUSTRIJSKI KOMPLEKS k.č.br. 2333/1; 2333/2; 2333/3 i 2333/4. k.o. Donja Lomnica
10412 DONJA LOMNICA, Industrijska cesta bb
Dan vrednovanja: 27.11. 2025
Dan kakvoće 27.11. 2025



Predmetne nekretnine se nalazi na adresi Industrijska cesta bb, u Donjoj Lomnici. Smještena je j-istočno od centra Zagreba i j-zapadno od Velike Gorice, južno od ceste koja ih spaja. Proizvodne zgrade su izgrađene kao poslovni kompleks objekta sa dvorištem, te pomoćnim objektima na istom parcelama.

Zgrade su građene 1974. godine. Izvan su osnovne funkcije, u zapuštenom stanju. Lokacija nekretnine je udaljena cca 5 km od centra Velike Gorice, u mirnom naselju. Pristup objektu osigurana javnom prometnicom.

5. U Prilogu fotodokumentacija predmetne nekretnine.

6. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	centralni dio
Oblik	pravilni sa odnosom stranica 1:2
Topografija terena	ravni
Infrastruktura	dostupna
Pristup na JPP	Pristup na asfaltnu cestu
Nefinancijski tereti	Nema
Namjena zemljišta	I - gospodarska
Prostorno-planska dok	GIUP / DPU / PPU
Stanje:	Nekretnina je trenutno izgrađeno zemljište

Nekretninu smo pregledali 27/11/2025/ te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu I elaborata.

Nije radena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

STANJE OBJEKTA PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	da
Kanalizacija	da
Telefon	da
El. struja	da
Plin	

ZGRADA	HALA	Zgrda
Godina gradnje	1985	1974
Godina obnove		
Katnost	Pr	Pr+I
Temelji	ab	ab trakasti
Hidroizolacija poda	da	da
Termoizolacija poda	ne	da
Nosiva konstr.	ab	ab/opeka
Ispuna	ab	opeka
Medukatna konstr.	ab ploča	ab ploča
Krovna k. + pokrov	kosi ab skelet	dostrešno/crijep
Limarija	pocinčana	pocinčana
Pročelje	žbuka boja	žbuka boja
Vanjska stolarija (prozori)	metal/staklo	drvena
Vanjska stolarija (vrata)	industrijska	drvo/staklo
Lift	ne	
Prostorije	11+2 zgrada	5
Pregradni zidovi	opeka	-
Obrada zidova	žbuka/boja	-
Obrada podova	beton/estrih	beton/estrih
Unutarnja stolarija	industrijska	industrijsks
Grijanje	centralno	centralno
Ventilacija	da	da
Klima	da	ne
Stanje:	Zgrade su izgrađena 1982-87. godine. U zapuštenom stanju, potrebna adaptacija.	

GEOMETRIJSKI PODACI

		U Prilogu	
ZGRADE	BRP		
		23,728.00 m2	
		876.00 m2	
		21.00 m2	
		24,625.00 m2	
Netto korisna površina (NKP) =	BRP* 0.85	20,931.25 m2	
		20,931.25 m2	
Volumen objekta (BV)		= 30,531.00 m3	
		14,999.00 m3	
		14,070.00 m3	
		44,601.00 m3	
Bruto građevinska površina (BKP) =		24,625.00 m2	
Netto građevinska površina (NKP) =		20,931.25 m2	
Volumen objekta (BV)	(ukupni)	44,601.00 m3	

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.



izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Gospodarski rast zabilježen u 2018. i 2019. godini pozitivno utječe na potražnju za nekretninama i formiranju cijena istih. Međutim demografski trendovi umanjuju potražnju osim za POS-ovim novim stanovima.

Kretanje cijena stambenih nekretnina

150		Trimestralni stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
STATISTIKA		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Godina		Godišnji stopovi promjene u godišnjem promjenu - 100%						
Trimestar</								

Z.K. izvadak:

Općinski sud:

V.GORICA

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina (m2)
K.O.	Zkul	zčê	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
D.LOMNICA	4000	2333/1		ista	isti	isti	60,959.00
	4000	2333/2		ista	isti	isti	17.00
	4000	2333/3		ista	isti	isti	4.00
	4000	2333/4		ista	isti	isti	19,100.00

Opis nekretnine: Prema priloženim Zk i Pl

Površina čest: 80.080.00 m2

Vlasnik: zkul 4000 AMCIO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. u 1/1

Teret: IMA prema priloženim Zk izvadcima

Legalitet: Nekretnina upisana u Katastar i Zk. Uskladen površina u Zk i katstru.

Industrijske zgrade

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Legalni objekti

Godina gradnje : 1985

Zadnja rekonstrukcija

Onečišćenja

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine

2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba

Moguća sa većim ulaganjima

Razvoj (dozvole)

-

Napomene :

-

BKP : (m2)

24,625.00

Tržišna vrijednost :

8,180,000.00

€

PRETPOSTAVKE:

Ova procjena tržišne vrijednosti pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja, po pitanju vlasničkih prava i obveza točne i da ne postoje smetnje koje se ne mogu otkloniti zakonskim putem.

Naerti, opisi, vlasnička i druga dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljena je od strane Naručitelja te javno dostupnih institucija (katastar, gruntovnica, geoporatal Grada), te nisu posebno provjeravani.

Iako su podaci skupljeni iz pouzdanih izvora ne garantiramo točnost istih.

Vrijednost prezentirana u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama, te zbog istih ne preuzimamo odgovornost zbog netočnosti istih.

Naručitelj kao ovlaštena osoba/tijelo je upoznat i suglasan sa metodom i načinom izrade Elaborata. Za sve eventualne sporove po ovom predmetu nadležan je Županijski sud prema Pravilniku o sudskim vještacima. S istim je Naručitelj suglasan.

Imovinsko-pravni status nije predmet procjene.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

POREDBENA METODA je u prvom redu primjerena za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Primjenjiva je ako postoji dovoljan broj (najmanje 3) usporedivih nekretnina, koja imaju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

TROŠKOVNA METODA je primjerena za utvrđenje troškovne vrijednosti nekretnosti iz troškova vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Troškovna vrijednost građevine proizilazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevine. Vrijednost zemljišta se utvrđuje u pravilu Poredbenom metodom.

PRIHODOVNA METODA je metoda u kojoj se tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje stvaranjem prihoda od iste. Tu se posebice misli na najamne i gospodarske nekretnine, nekretnine mješovite namjene, poslovne i industrijske nekretnine. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća i vrijednost zemljišta kao i uređaja.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom, a iz razloga jer nema uređene baze za slične poredbene nekretnine.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška gradnje zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod gradnje uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je radena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizilazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti zgrade.

Za izračun vrijednosti objekta korištena je tipska vrijednost izgradnje sličnog objekta prema Standardnim kalkulacijama IGH, odnosno Etalonska vrijednost gradnje propisana od strane MGIPU. Izračun umanjenja utvrđen je prema Pravilniku Prilog10 - Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja. Koeficijenti prilagodbe tržištu temeljem Čl.62 i 63 Pravilnika. Odabir koeficijenata korekcije prema Čl.27(2) Pravilnika- kompaktilni koeficijentima koje primjenjuje Porezna uprava u postupcima utvrđivanja Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija realiziranih kupoprodajom..

10. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE

Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina MGIPU-Porezna Uprava. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem realiziranih vrijednosti - lokalitet-cjenovni blok, sukladno GUP-u Grada (Poredbe u Prilogu). Odabrani dovoljan broj Evaluiranih poredbi.

	ID ZKC	Površina	Vrijednos u €	Datum transke.	€/m2	značajno odstupanje
1.	1841005	589.95	3,318.00	04.01.2023.	5.62	
2.	2201532	4,342.00	85,000.00	09.07.2024.	19.58	
3.	1829757	747.00	30,000.00	11.01.2023.	40.16	
4.	2351278	936.00	67,000.00	11.07.2025.	71.58	
5.	1775680	1,000.00	26,544.56	03.11.2022.	26.54	
6.	2201447	825.00	22,000.00	26.06.2024.	26.67	
7.	2036385	832.00	50,000.00	17.10.2022	60.10	
8.	2175383	532.00	16,000.00	18.04.2024.	30.08	
			srednja vrijednost		35.04	izlučene



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina (žute markice)

Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2025.		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
Redni broj CB	3487	
Naziv cjenovnog bloka	DONJA LOMNICA - GRAĐEVINSKO	
Oznaka pretežite namjene	M	
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	Velika Gorica	
Administrativno područje	1.1.2025.	
Datum utvrđivanja PPV zemljišta	Građevinsko zemljište (GZ)	
Vrsta zemljišta	1.	
Kategorija zemljišta	0.80	
Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)	5	
Namjena zemljišta	35.08	
Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)		



Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 80,080.00 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Poredba 3	Poredba 5	Poredba 6	Poredba 8	Poredba	Poredba
Grad	V Gorica	V Gorica	V Gorica	V Gorica	V Gorica	V Gorica	V Gorica
Lokacija	D. Lomnica	D. Lomnica	D. Lomnica	D. Lomnica	D. Lomnica	D. Lomnica	D. Lomnica
Nekretnina	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem
Izvor podataka	Nalog	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
Vrsta podatka	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum kupop	4Q2025	1Q2023	4Q2022	2Q2024	2Q2024	1Q2023	4Q2022
Površina (m2)	80,080.00	747.00	1,000.00	825.00	532.00		
Cijena (€)		30,000.00	26,544.56	22,000.00	16,000.00		
Cijena po m2		40.16	26.5	26.7	30.1	#DIV/0!	#DIV/0!

Protok vr.	4Q2025	1Q2023	4Q2022	2Q2024	2Q2024	1Q2023	4Q2022
DZS indeksi	213.9	154.20	146.20	181.00	181.00		
Usklađenje		38.7%	46.3%	18.2%	18.2%	#DIV/0!	#DIV/0!
Korekcija po m2		55.70	38.83	31.52	35.55	#DIV/0!	#DIV/0!

Odstupanje zbog različite		55.70	38.83	31.52	35.55	#DIV/0!	#DIV/0!
Ki	1.00	1.00	1.0	1.0	1.0	1.00	1.0
KP	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Faktor kor.	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Vrijednost ulazni(€)	-	55.70	38.83	31.52	35.55	#DIV/0!	#DIV/0!

Lok.-kateg.	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
-20% do +20%		0%	0%	0%	0%	0%	0%

Namjena	Industrijska	M	M	M	M	realizirano	realizirano
(-20% do 20%)	1	1.0	1.0	1.0	1.0	0%	0%

Veličina	80,080	747	1,000	825	532	0	0
(-20% do +20%)	1	1.2	1.2	1.2	1.2	0%	0%

Oblik	nepravilan	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do 20%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%

Topografija	ravan	ravan	ravan	ravan	ravan	ravan	ravan
(-20% do 20%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%

Kategorija	1	1	1	1	1	1	1
Prilog 4 Pravil	1.00	1	1	1	1	1	1
		0%	0%	0%	0%	0%	0%

Infrastruktura	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
-20% do +20%		0%	0%	0%	0%	0%	0%

Ukupno korek		0.83	0.83	0.83	0.83	0%	0%
Korigirana vrijedn. po m2	34.88	46.23	32.23	26.16	29.51	#DIV/0!	#DIV/0!

11. Odstupanje +/-30% 32.6 -7.6 -25 -15.4

Korigirana vrijedn. po m2
nakon izlučenja odstupanja
većeg od +/-30%

29.30

ZAKLJUČAK

Odstupanje procjenjivane i poredbenih nekretnina nakon vremenskog i interkavalitativnog izjednačenja je unutar dozvoljenog odstupanja +/-30%

Površina zemljišta 80,080.00 m2
Vrijednost po m2 29.30 €/m2
Tržišna vrijednost 2,346,342.87 €

ili 2,350,000.00 €

Tržišna vrijednost (troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta								
PZ =gr	80.080.00	m2	Cz=	29.30	€/m2Pz		VZ=	##### €
negr	0.00	m2	Cz=	1.00	€/m2		VZ=	0,00 €
Komunalni / Vodni doprinos -nisu uračunat zbog nelegalnosti								
BV=	44.601.00	m3	Kd=	3.32	€/m3BV		Kd=	148,075,32 €
			Kv=	0.37	€/m3BV		Kv=	16,502,37 €
Priključci								
BGP	24.625.00	m2	Cp=	15.00	€/m2BGP		Kp=	369,375.00 €
Vrijednost doprinosa i priključaka =								533,952,69 €
Nova vrijednost objekta Italonska cijena gradnje								
BGP	24.625.00	m2	Cizg=	1,707.00	€/m2NGP		NV= € 12,610,462.50	
Koefficient dovršenosti/kvalitete =			0.30	512.10	€/m2NGP			
Godina procjene	2025	Godina izgradnje	1985	Starost n=	40	Trajanost N=	60	

Prilog 8. Pravilnika		OVK (održivi vijek korištenja građevine)		Obit	kuće	30-60
					usvoje	60
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	2			
Matrica u Prilogu	B	zgrade općenito	2			
	C	stanje zgrade	3	FK		3
Relativna starost (G/OVK)						66.7 %
Ostatak održivog vijeka korištenja	(OOVK)	42%	x	60		25
Zamjenska starost zgrade	(OVK-OOVK)					35
Linearni otpis	((OVK-OOVK)/OVK)					58.0 %
PREOSTALA VRIJEDNOST						7,314,068.25 €
SVEUKUPNA PRIVREMENA VRIJEDNOST						5,296,394.25 €
						8,176,689.81 €

Čl.62 i 63 Pravilnika: Druge okolnosti koje utječu na vrijednost

PRILAGODBA TRŽIŠTU MGIPU-a-Koefficienti

Ne postoji uređena baza koef. 1

TRŽIŠNA VRIJEDNOST 8,176,689.81 €

Čl.68(5) Pravilnika ili 8,180,000.00 €

Površina nekretnine 24,625.00 m2
Vrijednost po m2 332.18 €/m2
Tržišna vrijednost 8,180,000.00 €

12.

MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : INDUSTRIJSKI KOMPLEKS k.č.br.2333/1; 2333/2; 2333/3 i 2333/4. k.o. Donja Lomnica

na adresi: 10412 DONJA LOMNICA, Industrijska cesta bb
naručitelja: ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb

Mišljenja smo da je na dan: 27.11.2025.

- Tržišna vrijednost (TV) :

8,180,000.00 €

Srednji tečaj HNB

1 € = 7.5345 Kn

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan vrednovanja, između volje kupca i volje prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito bez prisile.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je na dan vrednovanja moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili PPN (poreza na promet nekretnina), ovisno poreznom statusu isporučitelja i nekretnine.

Usluga pružena od strane Procjenitelja je sukladno zahtjevu Naručitelja (Čl.67(2) Pravilnika), sukladno pozitivnim propisima i standardima, te je time uspostavljen poslovno-pravni odnos samo između

Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.

Naknada procjenitelju ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.

Moguća revizija zbog detaljnijeg definiranja ulaznih podataka.

Potvrđujemo da je Procjenitelj osobno kao jedina odgovorna osoba i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.Ling.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



FORB nekretnosti d.o.o.
Zagreb, Rimeževa 11A

U Zagrebu, studeni

2025. godine