



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: 82A/25
U Zagrebu, studeni 2025 .

Broj: 4-Su-137/2022
Županijski sud u Zagrebu

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
potrebe Naručitelja

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



NEKRETNINA : POSLOVNA ZGRADA (Hostel) I DVORIŠTE, k.č.br.240/1, k.o.
Peščenica
10000 ZAGREB, Kenedijev trg br.2

Izradio: Tihomir Begić, di
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina
Broj: 4 Su-1666/21
Županijski sud Zagreb, 7.siječnja 2022.



Datum procjene : 27/11/2025/



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

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 22613810691), temeljem čl. 126 st. 3 i 4 Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

riješio 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" 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 Izvadak 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 naprijed 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
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. FORB nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

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 Tihomir Begić (OIB 4603794950), na temelju čl. 126 st. 3 i 4 Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),

riješio je

Tihomir Begić, otkupljen u Zagrebu, Remete 62/A, posuđen se imenovanjem stalnim sudskim vještakom za PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tihomir Begić, podnio je zahtjev za posuđenjem stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, kojim zahtjev je priložio dokazane uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 4. Pravilnika, rješenje je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave
Vjeran Blažeković



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 gradnja (NN100/12)
 - * Bilten standardnih kalkulacija, izdavač IGH

KORIŠTENA LITERATURA

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

4. ZADATAK

Na traženja Naručitelja izrađena je ova revizija procjene tržišne vrijednosti nekretnina koju čini poslovna zgrada i dvorište, a za interne potrebe Naručitelja.

Naručitelj : ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb
 Nekretnina POSLOVNA ZGRADA (Hostel) I DVORIŠTE, k.č.br.240/I, k.o. Peščenica
 10000 ZAGREB, Kenedijev trg br.2
 Dan vrednovanja: 27.11. 2025
 Dan kakvoće 27.11. 2025

5.



Predmet procjene je poslovna zgrada i dvorište izgrađena na k.č.br.240/I, K.o. Peščenica. Smještena je istočno od centra grada Zagreba, južno od Maksimirske ceste. Nalazi se uz prometnicu Kenedijev trg 2, koja ima izlaz na Zvonimirovu ulicu, poveznicom za sve pravce. Pristup sa javne prometnice je osiguran. Čestica je nepravilnog izduženog oblika trapeza, gdje se uža stranica naslanja na pristupni put. Okolne nekretnine su izgrađena zemljišta poslovne/stambene namjene.

Zgrade je građena cca 1960. godine.

U Prilogu fotodokumentacija predmetne nekretnine.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

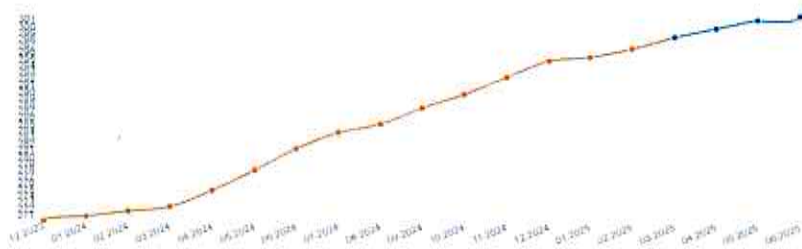
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

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.

BN Index

BN indeks je pojedinačni indeks koji prati kretanja i gena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima posljednjih tjedna stambenih nekretnosti na tržišnim lokacijama iz baze BIR za nekretnosti. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 04/2025

200,7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,64%

Promjena u odnosu na godinu dana

9,60%

U odnosu na početak godine

9,07%

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

Kretanje cijena stambenih nekretnina

Prema DZS-a cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj tijekom 2025. godine bilježe trend usporavanja u odnosu na predhodno tromjesečje. Povećana tržišna aktivnost događa se samo na određenim lokacijama i novim stanovima.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Nekretnina:	POSLOVNA ZGRADA (Hostel) I DVORIŠTE, k.č.br.240/I, k.o. Peščenica
Lokacija :	10000 ZAGREB, Kenedijev trg br.2
Naručitelj:	ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb
Korisnik procjene:	ISTO Grupa d.d., Ulica Nikole Tesle 10, Zagreb
Dan kakvoće	27.11.2025.
Dan vrednovanja	27.11.2025.
Osnova procjene :	Tržišna vrijednost
Metodologija procjene :	Prihodovna i Troškovna metoda
Namjena procjene :	Potrebe Naručitelja
Regija	Regija 2 - Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona	0101 Grad Zagreb- zona I
Tržišni položaj	I. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru

Opéinski sud:

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. l.ist	
GRAD ZAGREB	16073	1939/3		PEŠČENICA	240/1	3694	4.219.00
		1939/14					

Površina čest:	4.219,00 m ²
----------------	-------------------------

Teret: IMA! Sukladno priloženom ZK

Legalitet: Nekretnina upisana u Katastar i u ZK, bez zabilješke o gradnji.
Nisu priloženi akti za gradnju i Uporabu.
Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Godina gradnje : 1960

Zadnja rekonstrukcija

Onečišćenja

Buka

Klasifikacija nekretnine

Alternativna upotreba

Razvoj (dozvole)

 $\dot{N}KP: (m^2)$

Tržišna vrijednost :

PRETPOSTAVKE:

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

Načrti, 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 (posebice na vlasništvo i Površinu nekretnine, izvedenog stanja). 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.

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Izgrađeni dio naselja
Oblik	Pravilni sa odnosom stranica 1:2, uža stranica uz javni put
Topografija terena	ravan
Infrastruktura	-
Pristup na JPP	Pristup na asfaltnu cestu
Namjena zemljišta	D5-društvena
Prostorno-planska dok	GUP / DPU / PPU
Dozvole	-
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je izgrađeno zemljište.

Nekretninu je pregledana 27/11/2025/ te izrađen foto zapis u Prilogu.

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	priključen
Kanalizacija	priključena
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	priključen

ZGRADA

Godina gradnje	1960
Godina obnove	
Katnost	Po+Pr +III+Pk
Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	da
Termoizolacija poda	da
Nosiva konstr.	ab kostur
Ispuna	opeka
Međukatna konstr.	ab ploča
Krovna k. + pokrov	ab dvostrešni/ lim
Limarija	pocinčana
Pročelje	boja
Vanjska stolarija (prozori)	drvo-staklo
Vanjska stolarija (vrata)	drvo-staklo
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka boja
Obrada podova	beton/estrih/parket
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	centralno/plin
Ventilacija	da
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	da
Stanje:	Gradnja je kvalitete sukladno namjeni. Nisu uočena oštećenja.

GEOMETRIJSKI PODACI

ZGRADA

Netto korisna površina (NKP)

			4,132.31 m2
			4,132.31 m2
Netto korisna površina (NKP) =		=	4,132.31 m2
Brutto korisna površina (BKP) =	NRP* 1,15		4,752.16 m2
			4,752.16 m2
Volumen objekta (BV)	BKP x 3,1		12,810.16 m3

Brutto građevinska površina (BKP) =	zgrade	4,752.16 m2
Netto građevinska površina (NKP) =	zgrade	4,132.31 m2
Volumen objekta (BV)		12,810.16 m3

9. METODA 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 poslovnom 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 umanjenje 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.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Prihodovnom metodom, te potporu Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnosti (TV) iz tržišnog troška gradnje zamjenske nekretnosti (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 umanjenje 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 - Predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja.

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu.

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 MGIPIU-Porezna Uprava. Odaabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje - lokalitet-ejenovni blok.

	ID PN(PU)	površina m2	vrijednost €	datum ugovora	€/m2	značajno odstupanje
1	1262882	110.62	330,000.00	23.03.2022.	2,983.19	
2	1854038	16.67	29,662.77	27.01.2023.	1,779.41	
3	1328398	200.00	150,000.00	14.05.2020.	750.00	
4	1647274	164.00	160,000.00	11.11.2021.	975.61	
5	1933542	269.00	1,200,000.00	05.06.2023.	4,460.97	
6	1353569	5286.00	4,690,000.00	24.08.2020.	887.25	
7	1610033	178.00	142,400.00	21.12.2021.	800.00	
srednja vrijednost					1,805.20	izlučene



Lokacija procenjenjivane i usporednih nekretnina žuti markeri poredbene vrijednosti

Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 4.219,00 m2

Odabrane tri (3) nekretnine sukladno pravilniku

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Poredba 2	Poredba 4	Poredba 7	Poredba	Poredba	Poredba
	Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
	Lokacija	Kenedyev trg	Centar	Maksimirska	Hanz-Radnič			
	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	4Q2021	4Q2021	1Q2025	2Q2025	1Q2023
	Površina (m2)	4.219,00	16.67	164.00	178.00			
	Cijena (€)		29.662.77	160.000.00	142.400.00			
	Cijena po m2		1.779.4	975.6	800.0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
KOEFIČIJENTI ZA PREAČUNAVANJE	Protok vr.	4Q2025	1Q2023	4Q2021	4Q2021	1Q2025	2Q2025	1Q2023
	DZS indeksi	245.1	193.30	158.30	158.3			
	Uskladenje		26.8%	54.8%	54.8%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	Korekcija po m2		2.256.29	1.510.24	1.238.40	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

KOEFIČIJENTI ZA PREAČUNAVANJE	Odstupanje zbog različitosti		2.256.29	1.510.24	1.238.40	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	Ki	1.00	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	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 ukup (kn)	-	2.256.29	1.510.24	1.238.40	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

KOEFIČIJENTI ZA PREAČUNAVANJE	Lok.-kateg.	dobra	v dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
	-20% do +20%	0.8	1.2	0.8	0.8	0%	0%	0%

KOEFIČIJENTI ZA PREAČUNAVANJE	Veličina	4.219	17	164	178	0	0	0
	-20% do +20%	0.8	1.2	1.2	1.2	0%	0%	0%

KOEFIČIJENTI ZA PREAČUNAVANJE	Namjena	D	M	M	M	S	S	S
	-20% do +20%	0.8	1.2	1.2	1.2	0%	0%	0%

KOEFIČIJENTI ZA PREAČUNAVANJE	Ukupno korek		0.30	0.45	0.45	0%	0%	0%
	Korigirana vrijedn. po m2	637.93	676.89	679.61	557.28	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

11. Odstupanje +/-30% 6.1 6.5 -12.6 ####

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

637.93

ZAKLJUČAK

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

Površina zemljišta

4.219,00 m2

Vrijednost po m2

637.93 €/m2

Tržišna vrijednost

2.691.409,01 €

ili

2.690.000,00 €

USPOREDBE ZAKUPA

	ID ZKC	površina m2	vrijednost €	datum ugovora	€/m2	značajno odstupanje
1.	1738958	3.553.00	14.898.40	09.05.2022.	4.19	
2.	1819807	192.00	3.330.83	02.09.2022.	17.35	
3.	1591234	286.01	2.700.00	05.02.2022.	9.44	
4.	2297168	90.00	2.000.00	01.01.2025.	22.22	
5.	1864049	250.00	2.000.00	20.09.2022.	8.00	
6.	1751184	340.00	2.170.00	01.07.2022.	6.38	
7.	2296399	1.655.00	9.930.00	10.01.2025.	6.00	
8.	1585543	210.60	1.579.50	12.01.2022.	7.50	

srednja vrijednost

10.14

izlučene

Pzg = 4,132.31 m2

Odabrane 3(tri) poredbe sukladno Pravilniku

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Poredba 3	Poredba 5	Poredba 8	Poredba	Poredba 8	Poredba
Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Kenedy	Gosp.zona	Gosp.zona	Gosp.zona			Sopnica
Nekretnina	PZG	PZG	PZG	PZG	PZG	PZG	PZG
Izvor podataka	Nalog	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
Vrsta podatka	zakup	zakup	zakup	zakup	zakup	zakup	zakup
Datum kupop	4Q2025	1Q2022	3Q2022	1Q2022	1Q2025	1Q2022	1Q2024
Površina (m2)	4,132.31	286.00	250.00	210.60			
Cijena (€)		2,700.00	2,000.00	1,579.50			
Cijena po m2		9.4	8.0	7.5	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

KOEFICIENTI ZA PRERACUNAVANJE

Protok vr.	4Q2025	1Q2022	3Q2022	1Q2022	1Q2025	1Q2022	1Q2024
DZS indeksi	245.1	168.60	182.30	168.60	237.40		
Usklađenje		45.4%	34.4%	45.4%	3.2%	#DIV/0!	#DIV/0!
Korekcija po m2		13.73	10.75	10.91	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		13.73	10.75	10.91	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Ki	1.00	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	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 odstup.	-	13.73	10.75	10.91	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

Ukupno korek		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Korigirana vrijedn. po m2	11.79	13.73	10.75	10.91	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

11. Odstupanje +/-30% 16.4 -8.8 -7.54 #####

Korigirana vrijedn. po m2

11.79

ZAKLJUČAK

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

Površina 4,132.31 m2
Vrijednost po m2 zakup 11.79 €/m2

Sukladno istom, a temeljem zakupa ostavrenom na tržištu za izračun Tržišne vrijednosti odabran je ulazni stvarni podatak: 500,000.00 €/godišnje (podatak od Naručitelja) ili

10.08 €/m2

PRIHODOVNA METODA

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za $TV = NOP/EY$. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku :

ULAZNI PODATCI

Poredbene vrijednosti u prilogu

Srednja vrijednost:

Ukupna površina

4,132.31 m2 10.08 €

Prosječni prihod od najma po m2 mjesečno

namjena opis	kol m2	zakup €/m2 mj	zauzetost %	prosjeak €/m2mj	EBP €
zgrada	4,132.31	10.08	100%	10.08	500,000
UKUPNO:					500,000

Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
U Prilogu	1.5	1.5	1.5	odabrano FK = 1.5

starost građevine G	65 god	OVK	70 god
relativna starost G/OVK	93 %	postotak OVK	55 %
		OOVK	39 god

Prilog 9 Pravilnika

Odabir stope kapitalizacije (IY)				
kategoriya:	hotel	6.0%	-	7.0%
prilagodavanje stope kapitalizacije :				7 %
	položaj			-1 %
	kvaliteta građevine			0 %
	rizik naplate			0 %
	gospodarska situacija			0 %
	razvojni potencijal			0 %
	odabrano			6.0 %

Početni prinos (IY)

Poslovna namjena lokacija II ctg 6.5% - 7.0% 6.0 %

Preostalo vrijeme korištenja FK= 1.5 G/OVK= 27% OOVK= 39 god

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =		€	500,000
Troškovi (% EBP)	10.0%		-50,000
Ukamačivanje vrijednosti zemljišta			
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =			450,000 €
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK	6.0 39
Multiplikator			1.06
Faktor kapitalizacije - M			14.90
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)			6.00%
Tržišna vrijednost			6,704,232.84 €
Vrijednost zemljišta			

1.06

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)	6,704,232.84 €
ili	6,700,000.00 €

C 168(5)

potpora-kontrola

QVK

LS

7.100.000,00 €

12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNA ZGRADA (Hostel) I DVORIŠTE, k.č.br.240/1, k.o. Peščenica

na adresi: 10000 ZAGREB, Kenedijev trg br.2

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

Mišljenja smo da je na dan: 27.11.2025.

- Tržišna vrijednost (TV) :

6,700,000.00	€	ili	1,621.37	€/m2	Srednji tečaj HNB 1 € = 7.5345 Kn
--------------	---	-----	----------	------	--------------------------------------

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta :

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 Naručitelja i Procjenitelja.

Zbog nedostatka dokumentacije moguća revizija elaborata.

Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.

Moguća revizija zbog detaljnijeg definiranja ulaznih podataka.

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

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno jedina odgovorna osoba kao 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.ing.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Za FORB nekretnine doo
P.P.

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.

FORB nekretnine d.o.o.
Zagreb, Kenedijev trg 2

U Zagrebu, studeni 2025. godine

