



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: 82C/25
U Zagrebu. studeni 2025.

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
potrebe Naručitelja

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



NEKRETNINA : BETONARA k.č.br.1173; BRAVARIJA k.č.br.1228/3,
MEHANIZACIJA k.č.br.1228/4, 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/



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 u 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 Utvrdio 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 nekretnosti**, 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 nekretnosti.

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 nekretnosti, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tihomira Begića stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnosti, 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-1666/2021
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 120 stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 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).

Riješio je

Tihomir Begić, diplomirani geod. 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 nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente 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

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 60/17)
- * 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

KORISTENA LITERATURA

Krtalić V (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
Uhlir Z., Majčica 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 BETONARA k.č.br.1173; BRAVARIJA k.č.br.1228/3, MEHANIZACIJA k.č.br.1228/4,
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 istim 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	GUP / DPU / PPU
Stanje:	Nekretnina je trenutno izgrađeno zemljište

Nekretninu smo pregledali 27/11/2025/ te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 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

BETONARA

Godina gradnje	1974
Godina obnove	
Katnost	Pr
Temelji	ab
Hidroizolacija poda	da
Termoizolacija poda	ne
Nosiva konstr.	ab
Ispuna	ab
Međukatna konstr.	ab ploča
Krovna k. + pokrov	ravni ab
Limarija	pocinčana
Pročelje	-
Vanjska stolarija (prozori)	-
Vanjska stolarija (vrata)	-
Lift	ne
Prostorije	30 zgrada
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka/boja
Obrada podova	beton/keramika
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	električno
Ventilacija	da
Klima	ne
Stanje:	Zgrade su izgrađene 1974. godine. U zapuštenom stanju, potrebna adaptacija/rekonstrukcija.

BRAVARIJA-MEHANIZACIJA

1974
Pr
ab trakasti
da
ne
ab/opeka
opeka
čelična rešetka
jednostrešno/lim
-
-
metal/staklo
metalna
3+8
-
-
beton/estrih
-
centralno
da
ne