

PROCJEMBENI ELABORAT NEKRETNINE

Svrha procjene: ostvarivanje kredita

NEKRETNINA: poslovna zgrada-pogon za proizvodnju piva,
na k. č. br. 1903/2k.o. Pisarovina II

LOKACIJA NEKRETNINE: PISAROVINA, SAJMIŠNA ULICA 7

NARUČITELJ PROCJENE: MRAZEK PROJEKTIRANJE, GRAĐENJE I
NADZOR D.O.O., OIB:52728032493,
Pisarovina, I.G.Kovačića 2



TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

	EUR	KUNA
poslovna zgrada-pogon za proizvodnju piva na k.č. br. 1903/2 k.o. Pisarovina II	1,500.000,00	11,000.000,00

Datum kakvoće: 06.09.2022.

Datum vrednovanja: 06.09.2022.

Izradila: Nevena Andres, dipl.ing.građ., Zagreb, Rudeška cesta 91
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



12.rujan 2022. god.

SADRŽAJ:	str.
2 OVLAŠTENJE ZA IZRADU PROCJENE	3
3 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE	4
4 ZADATAK I SVRHA PROCJENE	5
4.1. Opći podaci o naručitelju i predmetu procjene	
4.2. Dan vrednovanja i dan kakvoće	
4.3. Svrha procjene	
4.4. Identifikacija nekretnine, imovinskih i ostalih prava i tereta	
4.5. Očitovanje o legalnosti nekretnine	
4.6. Opće i posebne pretpostavke	
5 OPIS NEKRETNINA	
5.1. Podaci o uviđaju i dostupnim podacima, opseg istraživanja	
5.2. Prostorna i urbanističko-tehnička identifikacija NEKRETNINA	
5.3. Fotodokumentacija	
5.4. Iskaz mjera	
6 UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINA SA SVIM OBILJEŽJIMA	
7 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	
8 PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	
9 OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE	
10 UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM	
11 UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POSLOVNE ZGRADE PRIHODOVNOM METODOM	
12 ZAKLJUČNO MIŠLJENJE	
13 SAŽETAK PROCJNE	
14 IZJAVA PROCJENITELJA	
15 PRILOZI	

2 OVLAŠTENJE ZA IZRADU PROCJENE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1217/2020
Zagreb, 2. prosinca 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Nevene Andres, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Nevena Andres (OIB 02094820104), diplomir. građ. inž. iz Zagreba, Rudeška c. 91, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 10. prosinca 2020.

Obrazloženje

Nevena Andres, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila 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.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Nevena Andres
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

12. rujan 2022. god.

3 POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Pri izračunu tržišne vrijednost predmetne NEKRETNINA korišteni su slijedeći važeći propisi, literatura i drugi izvori podataka:

a) Propisi o vrednovanju:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/2014)
- Podatak o vrijednosti cijena građenja iz Biltena „Standardna kalkulacija“ IGH.
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/2020)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u RH (NN 59/2010)

b) Građevinski, komunalni i dr. propisi i norme:

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 186/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 144/112, 147/14)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 8/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- HRN U.C2.100, ISO 9836:2011 - Površina i zapremnina zgrada
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

c) Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15, 94/17)
- Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

d) Propisi lokalne samoupravne zajednice- grad/općina

- Odluka o donošenju UPU Gospodarske zone Pisarovina III-ID (ciljane) (Službeni glasnik Zagrebačke županije 12/06, 16/10 i 25/12)

e) Ostalo:

- Osobna saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta kroz praćenje burze nekretnina i zvanične objave u medijima, stručne seminare i simpozije
- Metodološka gradiva, priručnici i stručna domaća i strana literatura
- Katastarske i zemljišno-knjižne evidencije i očevidnici

4 ZADATAK I SVRHA PROCJENE

4.1. Opći podaci o naručitelju i predmetu procjene

Naručitelj:	MRAZEK PROJEKTIRANJE, GRAĐENJE I NADZOR D.O.O., OIB:52728032493 Pisarovina, Ivana Gorana Kovačića 2
Predmet procjene:	poslovna zgrada- pogon za proizvodnju piva, na k. č. br. 1903/2k.o. Pisarovina II
Adresa nekretnine:	Pisarovina , Sajmišna ulica 7
Podaci o vlasništvu i površina nekretnine:	Općinski sud u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko, k.o. Pisarovina II, zk uložak:2259 upisano: dvorište površine 1311m ² i poslovna zgrada, (pogon za proizvodnju piva) Pisarovina, Sajmišna ulica 7, površine 771m ² ukupne površine 2082m ² u vlasništvu MRAZEK PROJEKTIRANJE, GRAĐENJE I NADZOR D.O.O., OIB:52728032493 Pisarovina, Ivana Gorana Kovačića 2

4.2. Dan vrednovanja i dan kakvoće

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. U konkretnom predmetu nema specifičnih zahtjeva te se određuje da su dan vrednovanja i dan kakvoće identični.

Datum kakvoće: 06.09.2022.

Datum vrednovanja: 06.09.2022.

4.3. Svrha procjene

Svrha izrade ovog elaborata procjene je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na temelju pregleda i prikupljenih podataka od naručitelja, **za potrebe ostvarivanja kredita.**

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim nekretninama, kao niti eventualni neupisani tereti.

Procjena se izrađuje na temelju preslike dokumenta sa podacima o vlasništvu i preslike kopije drugih dokumenata koji se daju u prilogu te je po potrebi potrebno izvršiti kontrolu originalne dokumentacije.

4.4. Identifikacija nekretnina, imovinskih i ostalih prava i tereta

Utvrđeno je da je predmet procjene slijedeća nekretnina: poslovna zgrada- pogon za proizvodnju piva, na k. č. br. 1903/2k.o. Pisarovina II.

Način uporabe zemljišta prema upisu iz zemljišne knjige	k.č.	Zk.č.	m ²	Posjed/vlasništvo
Poslovna zgrada	1903/2	1903/2	771	MRAZEK PROJEKTIRANJE, GRAĐENJE I NADZOR D.O.O., OIB:52728032493
dvorište	1903/2	1903/2	1311	MRAZEK PROJEKTIRANJE, GRAĐENJE I NADZOR D.O.O., OIB:52728032493
Sveukupno:			2082	

4.5. Očitovanje o legalnosti nekretnina

Pregledom predočene dokumentacije i usporedbom sa zatečenim stanjem na licu mjesta, utvrđeno je da je za poslovnu zgradu-pogon za proizvodnju piva na k. č. br. 1903/2k.o. Pisarovina II, izdana građevna dozvola klasa: UP/I 361-03/16-01/000041, urbroj: 238/1-18-05/1-16-0005 Jastrebarsko, 26.08.2016. godine, pravomoćna od 15.09.2016. godine. Nakon izgradnje poslovne zgrade-pogona za proizvodnju piva izdana je uporabna dozvola klasa: UP/I 361-05/19-01/000012, urbroj: 238/1-18/1-19-0008 Jastrebarsko, 26.06.2019. godine, pravomoćna od 26.06.2019. godine

Za poslovnu zgradu-pogon za proizvodnju piva Energetski certifikat je u izradi prema izjavi Naručitelja.

4.6. Opće i posebne pretpostavke

a) Opće pretpostavke – sa kojima je upoznat naručitelj

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Procjena vrijednosti nije napravljena u savjetodavne svrhe u vezi s investiranjem i ne smije se tretirati kao takva
- Vrijednost imovine je ocjenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Poslovna zgrada se procjenjuje kao oslobođena od stvari, tereta i osoba, osim ako nije drugačije navedeno
- Pretpostavlja se da je poslovna zgrada izgrađena u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i važećim propisima iz područja zaštite okoliša, osim ako iz izvješća ne proizlazi drugačije
- U uobičajenom zadatku procjenitelj ne mora imati saznanja o pravnim, stručnim i znanstvenim spoznajama u vezi s opasnim i otrovnim tvarima ili drugim čimbenicima u okolišu koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine

12.rujan 2022. god.

- Pretpostavlja se da zemljišta i zgrada ne sadrži nikakve štetne materije i/ili materijale. Procjenitelj nije kvalificiran za otkrivanje takvih materijala koji su možebitno skriveni u zgradi ili pod zemljom
- Pretpostavlja se da nema nikakvih skrivenih okolnosti, odnosno nevidljivog stanja na poslovnoj zgradi, započetom objektu ili zemljištima, radi kojih bi NEKRETNINA bile manje vrijedne i procjenitelj ne preuzima na sebe odgovornost za istraživanje takvih okolnosti
- Procjenitelj ne preuzima odgovornosti za moguće skrivene greške, odnosno manjkavosti na nekretninama, na koje ga naručitelj nije posebno upozorio
- Naručitelj jamči da su podaci i informacije koje je predao procjenitelju, točni i potpuni. Procjenitelj vrijednosti ih je provjerio u skladu s mogućnostima i upotrijebio u dobroj vjeri kao točne i potpune
- Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
- Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

b) Posebne pretpostavke i ograničenja – sa kojima je upoznat naručitelj

- Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjembeni elaborat nije pravni dokument kojeg bi naručitelj odnosno vlasnik nekretnine morao u tom smislu obavezno prihvatiti.
- Dokumentacija prava vlasništva i posjeda se ne ocjenjuje ovim elaboratom što su naručitelji dužni poštivati.
- Nacrti, skice i dr. se prilažu radi lakšeg praćenja procjembenog elaborata
- Podaci u procjembenom elaboratu su izračunati uz pomoć MS Exel. Odstupanja u izračunu su moguća pri uporabi nekog drugog alata za pomoć u računanju
- Ovaj procjembeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora na naručitelja prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjembeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
- Vrijede samo izvorno potpisani procjembeni elaborati i izvodi iz istih.

5 OPIS NEKRETNINA

5.1. Podaci o uviđaju i dostupnim podacima, opseg istraživanja

Uviđaj na predmetnoj nekretnini napravljen je 06.09.2022.godine u prisustvu predstavnika naručitelja. Izvršen je temeljiti pregled poslovne zgrade-pogona za proizvodnju piva, dokumentacije i fotografija nekretnine.

5.2. Prostorna i urbanističko-tehnička identifikacija nekretnine

a) Lokacija

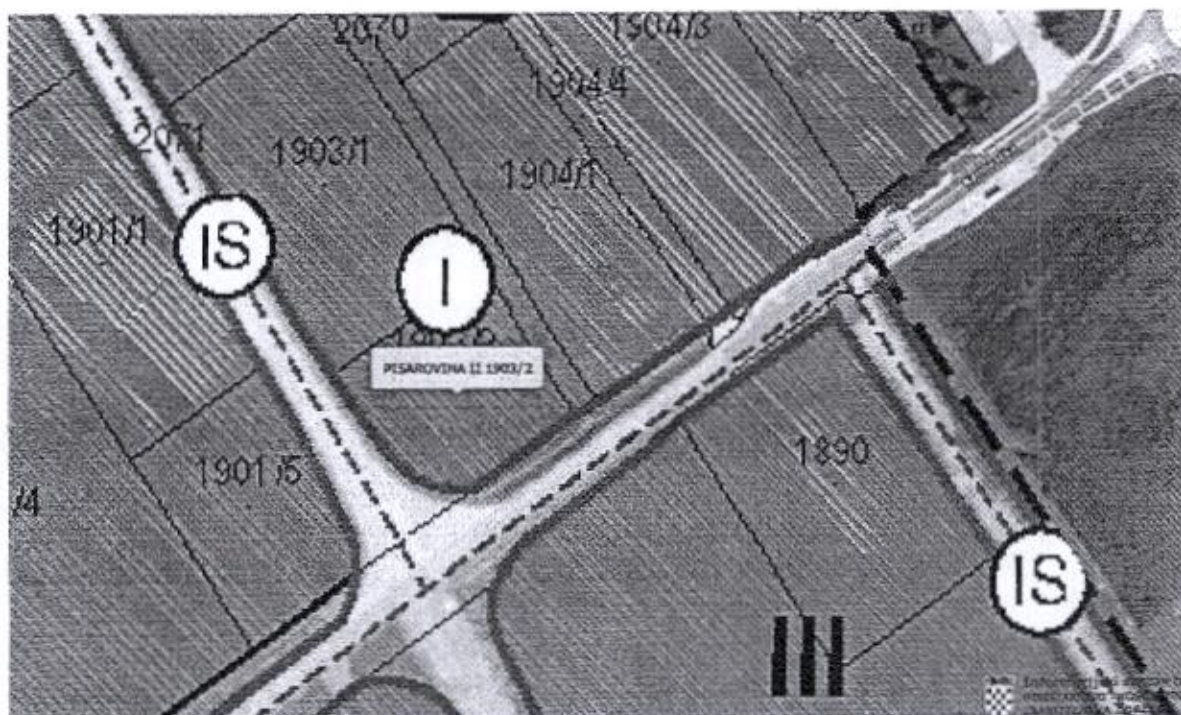
Predmetna parcela nalazi se uz križanje Sajmišne ulice i državne ceste oznake D36. Sva infrastruktura je izvedena i dovedena na parcelu. Ulice su asfaltirane. Pogon pivovare - "PIVOVARA VARIONICA", izgrađen je kao zgrada jednog volumena, tlocrtna veličine 20,90x36,90 m, visine 9,85m. Pogon pivovare je primarno proizvodni pogon s manjim dijelom uredskog prostora. Proizvodni pogon pivovare smješten je u cijelom prizemnom dijelu objekta. Samo na manjem dijelu zgrade je izgrađen kat na kojem se nalazi uredski prostor za

12.rujan 2022. god.

potrebu proizvodnog pogona pivovare.

b) Planska identifikacija (e-nekretnine, 06.09.2022.)

- Za predmetnu zonu je na snazi Odluka o donošenju UPU Gospodarske zone Pisarovina III-ID (ciljane) (Službeni glasnik Zagrebačke županije 12/06, 16/10 i 25/12)



TUMAČ:

----- granica obuhvata Plana

CESTOVNI PROMET

==== zemljišni pojas ceste / privremene ceste

==== zemljišni pojas pruge za lokalni promet

VODNO-GOSPODARSKI SUSTAV

⊗ pročišćivač otpadnih voda

GOSPODARENJE OTPADOM

⊕ reciklažno dvorište

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

Ⓢ gospodarska namjena

Ⓜ društvena namjena-socijalna

Ⓜ infrastrukturni sustavi

UVJETI GRADNJE

IVa oznaka kazete

U skladu s navedenom Odlukom predmetna nekretnina se nalazi:
- prema kartografskom prikazu u mjerilu 1:25000 "Korištenje i namjena prostora" - u površinama za razvoj i uređenje, **unutar gospodarske namjene oznake (I)**.

5.3. Fotodokumentacija -preuzeta iz arhiva naručitelja odgovara stanju na dan očevida
06.09.2022.
POSLOVNA ZGRADA



5.4. Iskaz mjera

(podaci iz Glavnog projekta TD 02/16) uz provjeru izvedenog stanja
POSLOVNA ZGRADA-POGON ZA PROIZVODNJU PIVA

• GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA

PRIZEMLJE

Šifra	Opis objekta	površina (m ²)	koeficijentna površina (m ²)	
1	ZATVORENI DIO	771,21	1,00	771,21 m ²
2	NADSTREŠNICE	30,00	0,00	0,00 m ²
Ukupno:				771,21 m ²

PRVI KAT

Šifra	Opis objekta	površina (m ²)	koeficijentna površina (m ²)	
1	UREDI	259,61	1,00	259,61 m ²
2	PLATFORMA	65,08	1,00	65,08 m ²
3	ZRAČNI PROSTOR	424,06	0,00	0,00 m ²
Ukupno:				334,69 m ²
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA SVEUKUPNO:				1.105,90 m ²

• GRAĐEVINSKA NETO POVRŠINA

PRIZEMLJE

Šifra	Opis objekta	površina (m ²)	koeficijentna površina (m ²)	
1	KOTLOVNICA	20,19	1,00	20,19 m ²
2	ULAŽ	27,17	1,00	27,17 m ²
3	SANITARNI PROSTOR	14,17	1,00	14,17 m ²
4	PRIPREMA	64,69	1,00	64,69 m ²
5	HODNIK	12,39	1,00	12,39 m ²
6	KUHANJE	102,88	1,00	102,88 m ²
7	HLADNO ODLEŽAVANJE	57,46	1,00	57,46 m ²
8	AMBALAŽIRANJE	64,14	1,00	64,14 m ²
9	FERMENTORI ODLEŽAVANJE	h>4m 358,26	1,00	358,26 m ²
Ukupno:				721,35 m ²

PRVI KAT

Šifra	Opis objekta	površina (m ²)	koeficijentna površina (m ²)	
1	STUBIŠTE	14,25	1,00	14,25 m ²
2	HODNIK	9,99	1,00	9,99 m ²
3	TEHNOLOŠKI RAZVOJ	15,87	1,00	15,87 m ²
4	UPRAVITELJ PROIZVODNJE, MAJSTOR OIVARSTVA	17,33	1,00	17,33 m ²
5	WC	4,83	1,00	4,83 m ²
6	UPRAVITELJ PROIZVODNJE	16,59	1,00	16,59 m ²
7	WC	4,06	1,00	4,06 m ²
8	SASTANCI	19,67	1,00	19,67 m ²
9	WC ŽENSKI	6,79	1,00	6,79 m ²
10	WC MUŠKI	6,67	1,00	6,67 m ²
11	ČEKAONICA	16,75	1,00	16,75 m ²
12	ČAJNA KUHINJA	7,54	1,00	7,54 m ²
13	SUVENIRNICA	13,93	1,00	13,93 m ²
14	PROMOCIJA REKLAMA	11,12	1,00	11,12 m ²
15	DIZAJN MARKETING	11,51	1,00	11,51 m ²
16	SASTANCI, PREZENTACIJE I EDUKACIJA	29,29	1,00	29,29 m ²
17	DEGUSTACIJE	29,84	1,00	29,84 m ²
18	PLATFORMA ZA HLADENJE MEDIJA	65,08	1,00	65,08 m ²
Ukupno:				301,11 m ²
GRAĐEVINSKA NETO POVRŠINA SVEUKUPNO:				1.022,46 m ²
VOLUMEN GRAĐEVINE				7.132,77m ³

Pri iskazu neto korisne površine poslovne zgrade primijenjeni su koeficijenti propisani normom HRN U. C2.100 i HRN ISO 9836:2002.

12.rujan 2022. god.

Prema koeficijentima korisne vrijednosti površina uzetih iz priloga 1 Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) za izračun korisne površine prostora poslovne zgrade s obzirom na visine prostora koeficijenti su istovjetni projektu.

6 UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINA SA SVIM OBILJEŽJIMA

Osnovne napomene o nekretninama

Prema članku 14 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina položaj poslovne zgrade-pogon za proizvodnju piva se ocjenjuje kao dobra lokacija.

Sva saznanja o nekretninama koja se iznose u ovom procjembenom elaboratu su utemeljena na izvršenom obilasku terena sa premjerom nekretnine i usporedbom, odnosno usklađenjima izvedenog stanja nekretnine sa predočenom, prethodno navedenom dokumentacijom nužnom za izradu procjene. Opisi nekretnine su učinjeni u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine.

Za sve dijelove nekretnine koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije i sl.) procjena se vrši na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni. Provjerena su izljevna mjesta i dotok vode, prekidači i dovod struje, koji su u funkciji, što znači da je isporučitelj prikapčanjem potvrdio njihovu ispravnost.

Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)

Prometnice

Nekretnina ima neposredan pristup na javnu površinu i to asfaltiranu prometnicu Sajmišnu ulicu.

Parkiranje

Parkiranje je osigurano na parceli uređeno i asfaltirano..

Infrastruktura

Na prometnici je u funkciji javna rasvjeta.

Poslovna zgrada je spojena na javni sustav vodovoda, odvodnje, plinovoda i elektroopskrbe.

Okućnica

Okućnica je uređena.

Energetski certifikat

Energetski certifikat nije priložen ovom elaboratu jer je u izradi.

KONSTRUKCIJA, TEHNIČKA OBILJEŽJA I OCJENA STANJA

ZAPISNIK O OČEVIDU POVGDOM PREGLEDA I PRIKUPLJANJA TEHNIČKIH PODATAKA ZA NEKRETNINU

Datum:	06.09.2022.
Predmet uviđaja:	poslovna zgrada
Adresa:	PISAROVINA Sajmišna ulica 7
Zemljišno-knjižni uložak:	BROJ ULOŠKA 2259, K.O. PISAROVINA II; k.č. 1903/2, K.O. PISAROVINA II prizemlje i djelomično kat 771m ²
1. Broj i vrsta etaža:	
2. Bruto tlocrt zgrade:	
3. Ukupna korisna površina:	Poslovna zgrada 1022,46 m ²
4. Svijetla visina etaža:	2,90m, 4,30m, 8,10m
5. Godina izgradnje:	2019.godina,
6. Temelji – materijali:	armirano betonski,
7. Nosivi zidovi:	AB stupovi sa ispunom-fasadni paneli
8. Pregradni zidovi:	termo blok, gips kartonska ploča
Debljina sa žbukom:	20 cm; 10cm
9. Stropna konstrukcija:	armirano betonska debljine 25cm,
10. Krovna konstrukcija:	ravan krov
11. Krovni pokrov:	pocinčani čelični lim (limeni termo paneli)
12. Vanjska limarija:	limena
13. Bravarski radovi:	ograde
14. Obrada vanjskih zidova:	fasadni paneli, obloga AB stupova čeličnim plastificiranim limom
15. Instalacije vodovoda:	ima
16. Električne instalacije:	ima
17. Instalacija plina(UNP):	ima
18. Telefonske instalacije:	ima
19. Zagrijavanje prostora:	centralno na prirodni plin
20. Vrata:	PVC
21. Prozori:	PVC-
22. Vlažnost zgrade:	nije primijećena; -
23. Namjena i broj prostorija:	poslovni prostor različite namjene proizvodnja piva i uredski prostor
24. Održavanje:	nova građevina
25. Uređenost okućnice:	nogostup, asfaltne površine; zelena površina;-
26. Ostali značajni elementi tehničkog opisa: NEMA; -	
27. Napomene:	nema

7 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Predmetna se nekretnina nalazi u jugozapadnom dijelu Zagrebačke županije, u mjestu Pisarovina.

Uzimajući u obzir lokaciju i vrstu nekretnine, prikazani su statistički podaci o kretanjima na tržištu nekretnina prema iz burze nekretnina.

12.rujan 2022. god.



BN Komentar 21.01.2022.

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neka specifične tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu ča najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomankanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavijen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvrnuti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak oolako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

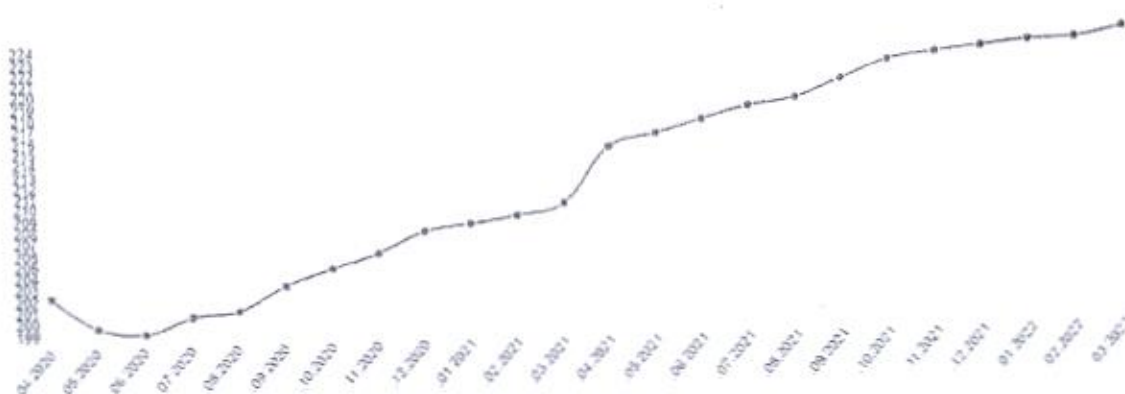
BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

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

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

BN Index

BN indeks je nekretnosni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima o ostignutih i traženim cijenama na temelju podataka iz baze Burze nekretnosti. BN indeks se objavljuje jednom mjesечно.



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

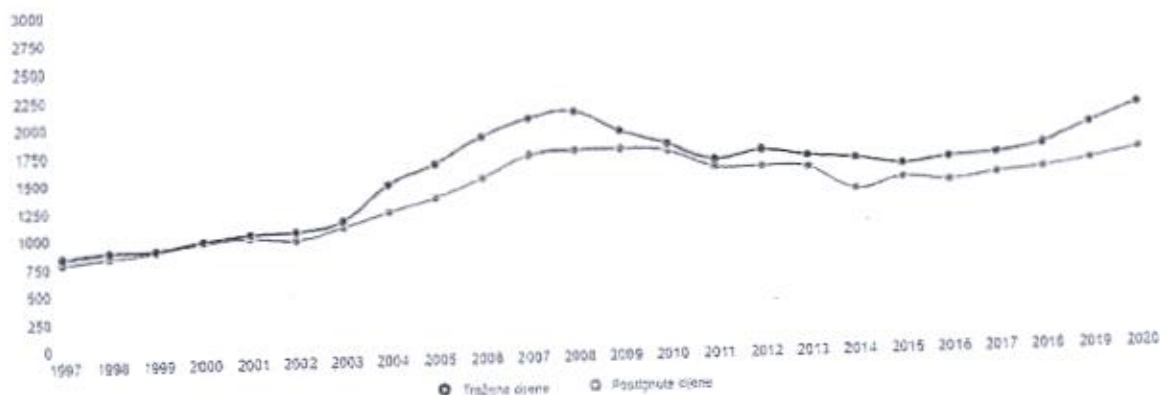
7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

Tražene i postignute cijene

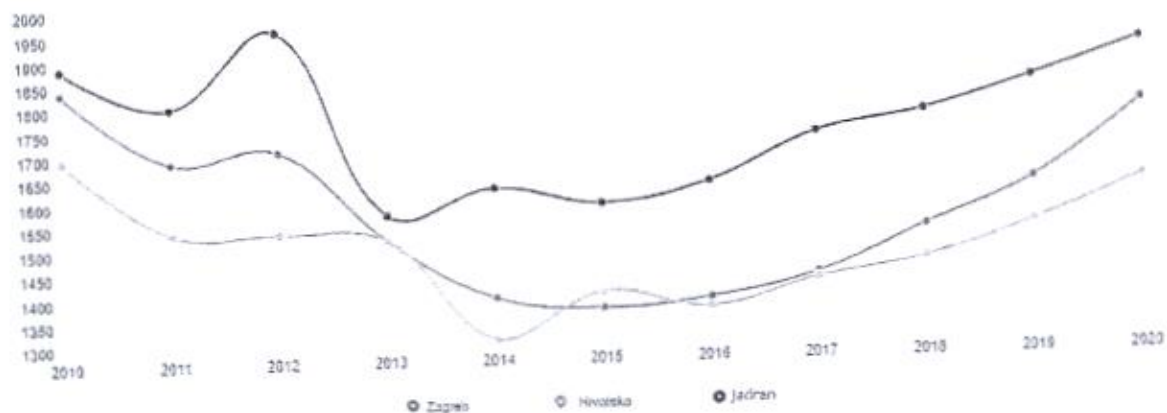
Graf prikazuje kratkoročne tražene i postignute cijene u HR za stambeno građevništvo - na temelju podataka iz baze Burze nekretnosti.



12. rujan 2022. god.

Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretna za Grad Zagreb, Jadrin i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baza Burze nekretnina.



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

8 PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Sukladno članku 6. i članku 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kada opći vrijednosni odnosi koji se primjenjuju na cijene poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja promatrane nekretnine, primjenjivati će se dostupni poznati indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje. Cijene dobivene iz kupoprodajnih ugovora „e-Nekretnina“ biti će korigirane koeficijentima za korekciju izračunatih iz hedonističkog indeksa nekretnina Državnog zavoda za statistiku za područje Ostalo-očitano DZS-MSI 13.1.4. od 17.08.2022.g.(unutar prvog tromjesečja/2022.)

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES²⁾**

Melimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast			
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,57	100,59		
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24		
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98		
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64		
2020.	Q1	128,25	107,89	132,12	140,79	125,39	109,31		
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90		
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,51	113,35		
	Q4	132,95	108,60	137,45	145,45	127,61	119,45		
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71		
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17		
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,19	122,62		
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37		
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32		

9 OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vode za predmetnu nekretninu, kao što je navedeno u prethodnom poglavlju za ovu vrstu nekretnine, a prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina za izračun je primijenjena poredbena metoda za izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga su ili usporedivoga cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine, što jest jedan od postupaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, koji daje srednju cijenu za nekretninu na dan utvrđivanja iste. No, očividno je bilo potrebno utvrditi odgovaraju li predmetne nekretnine svojim karakteristikama ostalim nekretninama za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni.

U konkretnom slučaju procijenit će se građevinska zemljišta, kao poredba sa građevinskim zemljištem na kojem je izgrađena poslovna zgrada-pogon za proizvodnju piva a koja su predmet ove procjene, prema opisu ovog nalaza, imaju sljedeće fizičke karakteristike: smještena su u istom cjenovnom bloku, istoj katastarskoj općini i karakteristično je za njih da se nalaze u istoj urbanističkoj namjeni.

10 UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Poredbenom metodom utvrđuje se poredbena vrijednost promatranih nekretnina i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Poredbene nekretnine razlikuju se od promatrane stoga je potrebno cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava.

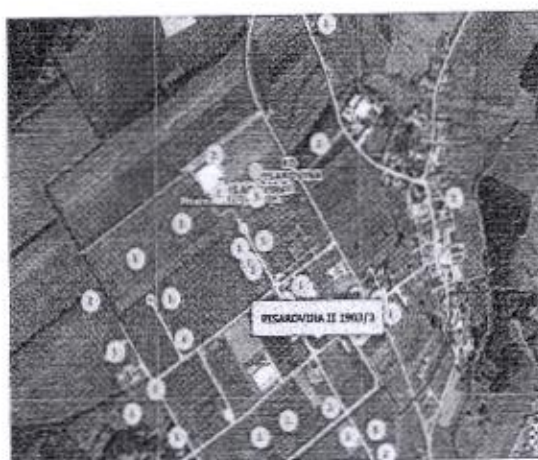
12. rujan 2022. god.

Postupak prilagođavanja svodi se na pitanje koliko bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Najčešće se cijena određuje u odnosu na fizičku jediničnu mjeru kao što je obično 1m² površine nekretnine. U konkretnom slučaju za odabrane nekretnine izvršena je *korekcija korisnih vrijednosti površina shodno koeficijentima iz priloga 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Poredbena metoda je najprikladnija metoda za tržišnu procjenu promatranih nekretnina jer promatramo realizirane istovjetne nekretnine u bliskoj prošlosti prema dostupnim podacima iz zbirke kupoprodajnih ugovora e-Nekretnina.

Odabrane nekretnine međusobno odgovaraju procjenjivanim nekretninama po veličini i u neposrednoj su blizini odnosno iz sličnog cjenovnog bloka.

Informacije		A C
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
		1527883
Datum pregleda		6.5.2022.
Vrsta nekretnine		GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID Rn (Pj)		4592109
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		02.11.2021
Površina u prometu		11.143,00
Vrijednost nekretnine (KV)		591.247,58
Datum ugovora		07.09.2021
POREZI:		
MAPOMENI: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
		NE
		25
		NE
		NE
Status podataka		PREUZETO OD PjJ
Cjenovni blok		PISAROVINA - GOSPODARSKO 2
Pređašnja namjena cjenovnog bloka		1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO PROIZVODNA



1		A C
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
		1545242
Datum pregleda		6.5.2022.
Vrsta nekretnine		GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID Rn (Pj)		4614795
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		02.12.2021
Površina u prometu		4.789,00
Vrijednost nekretnine (KV)		325.140,30
Datum ugovora		02.07.2021
POREZI:		
MAPOMENI: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
		NE
		25
		NE
		NE
Status podataka		PREUZETO OD PjJ
Cjenovni blok		PISAROVINA - GOSPODARSKO 2
Pređašnja namjena cjenovnog bloka		1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO PROIZVODNA

Kč1930 koPisarovina II



2

Kč1923 koPisarovina II

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Ime atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1712175
Datum prijave	8.9.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID RN (PU)	4737405
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.07.2022
Površina u prometu	2.200,00
Vrijednost nekretnine (M1)	115.908,00
Datum ugovora	03.03.2022
POREZI:	
NAPOМЕНА: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podiže li promet njegovaj nazla.	
• Promet podiže plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podataka	PREUZETO OD PU
Čerovni blok	PISAROVINA - GOSPODARSKO Z
Pretežita namjena čerovnog bloka	Z - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO PROIZVODNA



Kč1912/5 ko Pisarovina II

3

Prema odabranim podacima iz „e-Nekretnine“ kupoprodajnih ugovora izvršeno je izjednačavanje indeksima na vrijeme procjene nekretnine i prikazano je u slijedećoj tabeli:

Cijena umanjena indeksima DZS-indeks cijena nekretnina MSI 13.1.3 od 17.08.2022.g.(unutar prvog tromjesečja 2022. godine je

R. B.	ID ZKC	vrsta nekretnine	ukupna površina	ukupna cijena (kn)	datum sklapanja ugovora	CIJENA kn/m ²	DZS indeks (za datum kupoprodaje)	DZS indeks MSI 2021.g.	CIJENA indeksa (kn/m ²)	odstup anje (%)	prosjeak (kn/m ²)
1	1527883	građ.zem.	11143	581248	7.9.2021	53	122.02	132.32	58	9.43	
2	1545242	građ.zem.	4769	225140	2.7.2021	47	122.17	132.32	51	-3.77	53
3	1712175	građ.zem.	2200	116908	2.3.2022	53	132.32	132.32	53	0.00	

izračun prosječne cijene sa odstupanjima

Izrađena je tabela u kojoj su karakteristični korektivni faktori za usporedive nekretnine a koji utječu na vještačene nekretnine, u ovom slučaju tri građevinska zemljišta, sve rađeno na bazi 1 m²

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća +, - 40% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

12.rujan 2022. god.

Prilagodba zbog odstupanja u karakteristikama nekretnine koje utječu na vrijednost

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena	–	58,00	51,00	53,00
Površina zemljišta	2082,00	11143,00	4769,00	2200,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	53,00	58,00	51,00	53,00
Veličina zemljišta	2082,00	11143,00	4769,00	2200,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	53,00	58,00	51,00	53,00
Oblik zemljišta	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	53,00	58,00	51,00	53,00
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	53,00	58,00	51,00	53,00
Kategorija zemljišta	1.	1.	1.	1.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	53,00	58,00	51,00	53,00
Cestovni pristup	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	53,00	58,00	51,00	53,00
Komunalna infrastruktura	prosječna	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	53,00	58,00	51,00	53,00
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%
Indikator vrijednosti po m²	53,00	58,00	51,00	53,00

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Odstupanje od prosjeka:	9,43	-3,77	0,00
Odstupanje od prosjeka u postotku:	17,80%	-7,11%	0%
Kvadrat odstupanja:	88,93	14,21	0,00

Vrijednost zemljišta:

110.346,00 kn

Na temelju dobivenih podataka, poredbenom metodom jedinična cijena (za 1 m²) građevinskog zemljišta procjenjuje se s iznosom od 53,90 kn/m² jer su zemljišta

12.rujan 2022. god.

usporediva i prema podacima, nalaze se u istom cjenovnom bloku, a stanje održavanja identično. Kako je za usporedive nekretnine kupoprodaja izvršena u istom bloku, istih karakteristika (građevinsko područje), dobivena jedinična cijena za 1 m² bit će uzeta kao mjerodavna tržišna cijena.

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 53,00 kn/m² i određuje ukupnu vrijednost predmetnog zemljišta ukupne površine 2082m² od 110.346,00kn,

Vrijednost građevinske parcele kč. broj 1903/2 k.o. Pisarovina II površine 2082,00m²

	Površina /m ² /	Jedinična cijena /kn/m ² /	Ukupna cijena /kn/
<i>Građevinsko zemljište</i>	2082,00	53,00	110.346,00
slovima:	stodesettisućatristočetrdesetšestkuna		i 00/100

11 UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POSLOVNE ZGRADE-POGONA ZA PROIZVODNJU PIVA PRIHODOVNOM METODOM

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, odabirom prihodovne metode procjene određeno je da prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu: $PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$ $M = (qn-1)/qn(q-1)$ $q = 1 + (p/100)$ PV = prihodovna vrijednost nekretnine PG = čisti prihod građevine VZ = vrijednost zemljišta M = multiplikator p = kamatna stopa nekretnine n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

POSLOVNA ZGRADA

• GRAĐEVINSKA NETO POVRŠINA

PRIZEMLJE

Šifra	Opis objave	površina (m ²)	koeffcijent površine (m ²)	
1	KOTLOVNICA	20,19	1,00	20,19 m ²
2	ULAZ	27,17	1,00	27,17 m ²
3	SANITARNI PROSTOR	14,17	1,00	14,17 m ²
4	PRIPREMA	64,69	1,00	64,69 m ²
5	HODNIK	12,39	1,00	12,39 m ²
6	KUHINJE	102,88	1,00	102,88 m ²
7	HLADNO ODLEŽAVANJE	57,46	1,00	57,46 m ²
8	AMBALAZIRANJE	64,14	1,00	64,14 m ²
9	FERMENTORI ODLEŽAVANJE	h=4m 358,26	1,00	358,26 m ²
Ukupno:				721,35 m ²

PRVI KAT

Šifra	Opis objave	površina (m ²)	koeffcijent površine (m ²)	
1	STUBIŠTE	14,25	1,00	14,25 m ²
2	HODNIK	9,99	1,00	9,99 m ²
3	TEHNOLOŠKI RAZVOJ	15,87	1,00	15,87 m ²
4	UPRAVITELJ PROIZVODNJE, MAJSTOR OVARSTVA	17,33	1,00	17,33 m ²
5	WC	4,63	1,00	4,63 m ²
6	UPRAVITELJ PROIZVODNJE	16,59	1,00	16,59 m ²
7	WC	4,06	1,00	4,06 m ²
8	SASTANCI	19,67	1,00	19,67 m ²
9	WC ŽENSKI	6,79	1,00	6,79 m ²
10	WC MUŠKI	6,67	1,00	6,67 m ²
11	ČEKALONICA	16,75	1,00	16,75 m ²
12	ČAJNA KUHINJA	7,54	1,00	7,54 m ²
13	SUVENIRNICA	13,93	1,00	13,93 m ²
14	PROMOCIJA REKLAMA	11,12	1,00	11,12 m ²
15	DIZAJN MARKETING	11,51	1,00	11,51 m ²
16	SASTANCI, PREZENTACIJE I EDUKACIJA	29,29	1,00	29,29 m ²
17	DEGUSTACIJE	29,84	1,00	29,84 m ²
18	PLATFORMA ZA HLADENJE MEDIJA	65,09	1,00	65,08 m ²
Ukupno:				301,11 m ²
GRAĐEVINSKA NETO POVRŠINA SVEUKUPNO:				1.022,46 m ²

R.br	Opis prostora poslovne zgrade	Neto korisna površina (m ²)	Građevinska bruto površina (m ²)	Obujam (m ³)
1	Prizemlje - proizvodni pogon piva	721,35	771,21	
2	Prvi kat-uredski prostor	301,11	334,69	
	Ukupno:	1.022,46	1.105,90	7.132,77

Tržišna najamnina za uredski prostor je 65 kn/m²

Tržišna najamnina za proizvodni prostor je 45 kn/m²

(podaci za tržišnu najamninu koriste se iz e-nekretnine za zakup na području Buzina-Zagreb te zakup na području Petrinje i Siska za 2021 i 2022 godinu)

Tržišna kamatna stopa na nekretninu je 5% (prema prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)

2082,00m² površina parcele formirane za poslovnu zgradu

Tržišna vrijednost zemljišta određena poredbenom metodom procjene je 53 kn/m²

Troškovi gospodarenja 10% ukupnih prihoda (prema izjavi naručitelja)

Starost zgrade je 3 godine održivi vijek trajanja 80 godina

12. rujan 2022. god.

VREDNOVANJE

Ukupni prihodi

$$12 \cdot (301,11 \text{m}^2 \cdot 65 \text{kn/m}^2 + 721,35 \text{m}^2 \cdot 45 \text{kn/m}^2) = 624.394,80 \text{kuna}$$

Troškovi gospodarenja

$$\text{Ukupni prihodi} \cdot 10\% \quad -62.439,48 \text{kuna}$$

Čisti prihodi

$$624.394,80 \text{kn} - 62.439,48 \text{kn} = \quad 561.955,32 \text{kuna}$$

Prinos na zemljište

$$5\% \cdot 53 \text{kn/m}^2 \cdot 2.082 \text{m}^2 = \quad -5.517,30 \text{kuna}$$

Neto nominalni prihod od građevine

$$561.955,32 \text{kn} - 5.517,30 \text{kn} = \quad 556.438,02 \text{kuna}$$

Multiplikator (prilog 14. Pravilnika)

$$\text{Vijek korištenja} = 80 - 3 = 77 \text{ godina}; 5\% \quad 19,53$$

Prihodovna vrijednost zgrade

$$556.438,02 \text{kn} \cdot 19,53 = \quad 10.867.234,50 \text{kuna}$$

Vrijednost zemljišta

$$2.082,00 \text{m}^2 \cdot 53 \text{kn/m}^2 = \quad 110.346,00 \text{kuna}$$

PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE

$$10.867.234,50 \text{kn} + 110.346,00 \text{kn} = 10.977.580,50 \text{kuna}$$

12 ZAKLJUČNO MIŠLJENJE

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, **poslovne zgrade-pogona za proizvodnju piva na k. č. br. 1903/2k.o. Pisarovina II**, na temelju opisanog i obrazloženog zatečenog stanja, iznosi

10.977.580,50kuna, zaokruženo 11.000.000,00kuna

(slovima: jedanaestmiliona kuna i 00/100)

što prema srednjem tečaju HNB-a dana 10.rujan 2022. (1 EUR = 7,512087kn) približno odgovara vrijednosti od:

1.464.306,79 eur zaokruženo 1.500.000,00eur

(slovima: milionpetstotisućaeura i 00/100).

13 SAŽETAK PROCJENE

PODACI O PROCJENI

12.rujan 2022. god.

Naručitelj procjene:	MRAZEK PROJEKTIRANJE, GRAĐENJE I NADZOR D.O.O., OIB:52728032493 Pisarovina, Ivana Gorana Kovačića 2
Opis nekretnine:	Poslovna zgrada-pogon za proizvodnju piva
Lokacija:	Pisarovina, Sajmišna ulica 7, kč1903/2 ko Pisarovina II
Zadatak vještaku:	Procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine na dan vrednovanja u stanju nekretnine na dan kakvoće.
Pretpostavka procjene:	Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje vrijednosti nekretnine. Elaborat procjene služit će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina. Predmet ove procjene nije provjera imovinsko-pravnog stanja ni provjera s upravno-pravnog naslova.

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	
Katastarska općina:	Pisarovina II
K.č.br.:	1903/2
DL:	8-4, 9-3
Broj ZK uložka	2259 ko Pisarovina II
Vlasništvo:	MRAZEK PROJEKTIRANJE, GRAĐENJE I NADZOR D.O.O., OIB:52728032493 Pisarovina, Ivana Gorana Kovačića 2
Teret:	Prema upisu u ZK

PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Datum očevida:	06.09.2022
Dan vrednovanja	06.09.2022
Dan kakvoće	06.09.2022
Procijenjena vrijednost	11.000.000,00 kuna; 1.500.000,00€
Srednji tečaj HNB na dan 10.09.2022	7,512087
Napomena:	Tržišna vrijednost je iskazana u brutto iznosu i bez uključenih poreza u prometu nekretninama

IZVRŠITELJ	
Broj sudskog ovlaštenja: Županijski sud u Zagrebu Broj: 4 Su - 1217/20 Zagreb, 2.prosinca 2020.	Ime procjenitelja: Nevena Andres, dipl.ing.građ., Zagreb, Rudeška cesta 91 Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

12.rujan 2022. god.

14 IZJAVA PROCJENITELJA

1. Procjembeni elaborat sačinjen je po pravilima struke, u skladu sa svim važećim propisima, standardima i normativima u RH te etičkim kodeksima i predaje se u tri primjerka za potrebe naručitelja, koji ga može koristiti isključivo u svrhu za koju je naručen i izrađen. Važeći su samo originalno ovjereni i potpisani primjerci elaborata.
2. Posjedujem stručnu spremu, imenovanja i ovlaštenja za izradu procjembenog elaborata za predmetnu nekretninu
3. Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano.
4. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost NEKRETNINA, s pretpostavkom njihove točnosti i istinitosti, bez posebne verifikacije.
5. U procjembenom elaboratu su prikazani podaci i informacije provjereni u skladu sa mogućnostima i upotrijebljeni u dobroj vjeri kao točni.
6. Prikazane su moje osobne analize, mišljenja i zaključci, koji su ograničeni samo pretpostavkama i posebnim pretpostavkama opisanim u procjembenom elaboratu.
7. Nemam sadašnjih niti prethodnih interesa u vezi predmeta procjene u ovom elaboratu niti imam osobnih interesa te sam nepristrana u vezi osoba (fizičkih i pravnih) na koje ima utjecaja ova procjena vrijednosti.
8. Naknada za izrađeni procjembeni elaborat ni na koji način ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti, odnosno nije vezana uz unaprijed dogovorenu vrijednost ili postizanje dogovorenog iznosa ili nastanak bilo kakvog poslovnog događaja koji bi bio posljedica analiza, mišljenja i zaključaka ovog elaborata
9. Procjenu sam izradila i pregledala osobno, a pri analizi i ocjenjivanju vrijednosti mi nitko nije davao stručnu pomoć.
10. Sve analize, iznesena mišljenja, zaključci i izrađeni procjembeni elaborat, u skladu su sa važećim propisima za procjenu vrijednosti.

IZRADILA:



15 PRILOZI

- E-izvadci iz zemljišne knjige
- E-izvod iz katastra
- Grafika izvoda iz katastarskog plana
- Uporabna dozvola
- Identifikacija čestica-dopis
- Građevna dozvola
- Podaci o zakupu iz e-nekretnine
- Tlocrt prizemlja i prvog kata iz glavnog projekta

12.rujan 2022. god.



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Zagreb
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA JASTREBARSKO
Stanje na dan: 06.09.2022. 23:11

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338010, PISAROVINA II

Broj ZK uložka: 2259

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-20798/2019
Aktivne primobe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1903/2	8-4,3-3	SAJMIŠNA ULICA DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA. (POGON ZA PROIZVODNJU PTVA), PISAROVINA, SAJMIŠNA ULICA 7	2082 1311 771	
		UKUPNO:		2082	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 24.09.2019.g. pod brojem Z-20798/2019	
1.1	ZABILJEŽBA, Temejem čl. 149 st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/13,20/17,39/19) zabilježuje se da je za evidentiranje građevine na kćor. 1903/2 k.o. Pisarovina II u katastru priložena pravomoćna Uporabna dozvola pod brojem: klasa: UP/I-361-05/19-01/000012, urbroj: 238/1-18/1-19-0008 od 26.06.2019. godine (pravomoćna 26.06.2019. godine) izdana od Zagrebačke županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Jastrebarsko	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1	
	MRAZEK PROJEKTIRANJE, GRAĐENJE I NADZOR D.O.O., OIB: 52728032493, PISAROVINA, I. G. KOVAČICA 2	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 10.12.2018.g. pod brojem Z-24911/2018	1.425.000,00 EUR	GLAVNI ULČZAK
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM INVESTICIJSKOM KREDITU 26.11.2018, u iznosu od 1.425.000,00 EUR-a (slovima: jedan milijun četristodvaesetpetisucaesura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 10.12.2018.g. pod brojem Z-24911/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zabilježuje se da je sporedni uložak , z.k.ul. br. 4033 k.o. BAŠKA-NOVA (E-19) kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna Služba u Krtu.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.09.2022.

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured": JASTREBARSKO

Katastarska općina": PISAROVINA II. 338010

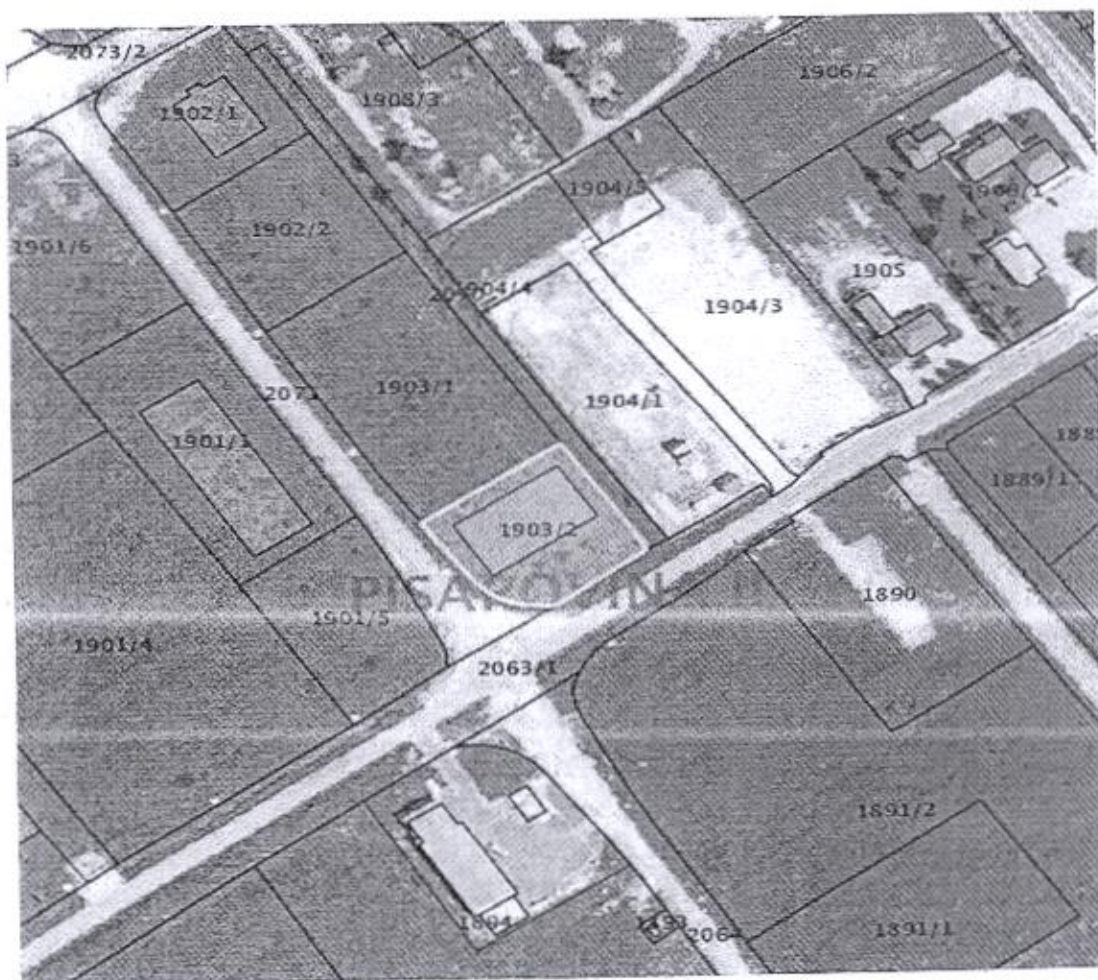
Broj kat. čestice": 1903 2

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:

GRAFIKA Pregledaj PL/SZP Pregledaj ZKU/SZP

Zgr	Broj k. E.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ način uporabe katastarske čestice/ način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina m ²	Tip zgrade	Pravni gradnja
<input type="checkbox"/>	1903/2	2258	S-4,9-3	SAJMIŠNA ULICA DVORIŠTE	2062 1311		<input type="checkbox"/>
				POSLOVNA ZGRADA, (početak proizvodnje piva), Pisarovina, SAJMIŠNA ULICA 7	771	Zgrada	





REPUBLIKA HRVATSKA

Zagrebačka županija

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša

Odsjek za prostorno uređenje i gradnju
Ispostava Jastrebarsko

Ova isprava postala je nevažećom izdatku

dana 26.08.2019.

U Zagrebu, 26.08.2019.

Odgovorni službenik

[Signature]

KLASA: UP/I-361-05/19-01/000012

URBROJ: 238/1-18/1-19-0008

Jastrebarsko, 26.08.2019.

Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Jastrebarsko, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor MRAZEK projektiranje, građenje i nadzor, d.o.o., HR-10000 Zagreb, Gospočak 69, OIB 52728032493 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13., 20/17. i 39/19.), izdaje

UPORABNU DOZVOLU

Dozvoljava se uporaba za:

- izgrađenu građevinu gospodarske namjene (proizvodno poslovna), 3. skupine - pogon za proizvodnju piva "PIVOVARA VARIONICA"

na novoformiranoj građevnoj čestici k.č.br. 601/96 k.o. Pisarovina (Industrijska zona Pisarovina, Sajmišna ulica), za koju je izdan izvršan akt za građenje građevine i to:

- Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/18-01/000041, URBROJ: 238/1-16-05/1-16-0005, od 26.08.2016. godine, izdana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Zagrebačke županije, Ispostava Jastrebarsko, izvršena dana 26.08.2016. godine.

OBRAZLOŽENJE

Investitor MRAZEK projektiranje, građenje i nadzor, d.o.o., HR-10000 Zagreb, Gospočak 69, OIB 52728032493, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 28.05.2019. godine izdavanje uporabne dozvole iz izreka.

U postupku je utvrđeno da spisu prilažu propisani dokumenti iz članka 137. stavka 2. Zakona o gradnji.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 144. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA

INVESTITOR: MRAZEK projektiranje, građenje i nadzor, d.o.o., HR-10000 Zagreb, Gospočak 69, OIB 52728032493
KLASA: UP/I-361-05/19-01/000012, URBROJ: 238/1-18/1-19-0008

ID: P20190528-378035-Z03

OIB 52728032493

STRANICA 1/2

12.rujan 2022. god.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 1600,00 kuna na račun broj HR8623400091800001006 prema tarifnom broju 51 Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17., 129/17. i 18/19)

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17. i 129/17.) plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zaljepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

PROČELNIK ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA
Dragutin Stojić, dipl.ing.grad.

Stojić

DOSTAVITI:

1. MRAZEK projektiranje, gradnje i nadzor, d.o.o., HR-10000 Zagreb, Gaspoćak 69
2. Evidencija, ovdje
3. U spis. ovdje

NA ZNANJE:

1. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnna Jastrebarsko, HR-10450 Jastrebarsko, A. Minarovića 14

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ID: P20190326-378035-213
INVESTITOR: MRAZEK projektiranje, gradnje i nadzor, d.o.o., HR-10000 Zagreb, Gaspoćak 69. OIB: 52728032463
KLASA: UP-361-05/19.0-1000012 URBROJ: 25A/1-15/1-19-0004 STRANICA 2/2

12.rujan 2022. god.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA JASTREBARSKO

KLASA: 930-04/22-06/02
URBROJ: 541-12-05-S-22-3
JASTREBARSKO, 07.09.2022.

INDENTIFIKACIJA

Kamstarika čestica 1903/2 k.o. Pisarovina II (nova izmjena) odgovara kamstarikoj čestici
601/95 k.o. Pisarovina (stara izmjena).

Službena osoba:
Milaš Naramčić, geodetar
ovlašten geodetski referent

Dovrsto:

1. MR. AZEK PROJEKTIRANJE, GRAĐENJE I NADZOR, D.O.O. IVANA GORANA KOVAČIĆA
2. 10451 PISAROVINA, HRVATSKA
2. PISMOHRANA



Naziv izdavačaja dokumenta	Zemaljski katastarski broj	Naziv izdavačaja dokumenta	Broj 2022/170/2022, Priručnik agencije, 08
Vrijeme izdavanja dokumenta	27.09.2022 14:27	Serijski broj dokumenta	20007238748194048870004131146267770
Kontrolni broj		Algoritam potpisja	03A
Svečanost (ili kod) razvijena od strane proizvođača dokumenata i/ili korisnika potpisnika, koji može biti i za izdavanje i/ili za kontrolu dokumenata. U slučaju da je ovaj dokument izdat u elektroničkom obliku, država garantira autentičnost i cjelovitost dokumenta i elektroničkim potpisima i/ili elektroničkim pečatima.			
Napomena			



Zakup na području Buzina-Zagreb



Položaj Posređovine u odnosu na Buzin .

Posređovnik: **POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.**

Način nabave	Ukupna površina
0.000	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
0.000	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00

- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.
- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.
- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.
- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.

Posređovnik: **POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.**

Zakup 1 bez PDV 50 kn/m² Buzin Zakup na području Petrinje

Način nabave	Ukupna površina
0.000	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
0.000	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00

- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.
- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.
- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.
- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.

Zakup 1 bez PDV 23kn/m²Petrinja Podaci e-nekretnine



zakup 1,2 Buzin

Posređovnik: **POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.**

Način nabave	Ukupna površina
0.000	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
0.000	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00

- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.
- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.
- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.
- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.

Zakup 2 bez PDV 66kn/m² Buzin

Način nabave	Ukupna površina
0.000	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
0.000	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00
Ukupna površina	1.000,00

- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.
- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.
- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.
- Izvan područja posredstva POSREĐOVANJE NEKRETNOSTI D.O.O.

Zakup 2 bez PDV 65kn/m²Petrinja 7.9.2022.

