

Naručitelj:**Stečajna masa iza ERENIKU d.o.o. u stečaju**

Andraševečka 3, Zagreb

OIB: 99370688695

Nekretnina:**POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU****Andraševečka ulica br. 3, Zagreb**

kčbr. 5448/3, zk.ul. 15950 k.o. Grad Zagreb, E-1

**PROCJEMBENI ELABORAT**

Zagreb, veljača 2022.

SADRŽAJ ELABORATA

1. Preslika ovlaštenja i popis primijenjenih propisa
2. Zadatak
3. Opis procjenjivane nekretnine
4. Prostorna identifikacija procjenjivane nekretnine
5. Očevid
6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine
7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
8. Prikaz i analiza prikupljenih podataka
9. Obrazloženje za odabir metode
10. Procjena prihodovnom metodom
11. Pretpostavke, ograničenja i opći uvjeti poslovanja
12. Zaključak
13. Prilozi

1. Preslika ovlaštenja, popis primijenjenih propisa i priloženih isprava



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

Broj: 4 Su-1256/2021
Zagreb, 20. rujna 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maje Petrović, 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

Maja Petrović (OIB 63182782749), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Rapska 46 b, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Maja Petrović, 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.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blazeković



O tome obavijest:

1. Maja Petrović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),

- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

2. Zadatak

Sukladno narudžbi pristupila sam izradi procjembenog elaborata za poslovni prostor u prizemlju objekta u Andraševskoj ulici broj 3 u Zagrebu. Procjenjivana nekretnina upisana je u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u zk. ul. 15950 (zkč. br. 5448/3) k.o. Grad Zagreb, suvlasnički udio pod rednim brojem 1 (E-1).

DAN VREDNOVANJA: 15. veljače 2022. godine

DAN KAKVOĆE: 15. veljače 2022. godine

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 15. veljače 2022. godine koji je iznosio 1 EUR = 7,528212 kn. U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

3. Opis procjenjivane nekretnine

Predmet procjene je poslovni prostor u prizemlju objekta na adresi Andraševska ulica broj 3 u Zagrebu, površine prema zemljišno-knjižnom izvatku od 68,74 čm.

U zemljišno-knjižnom izvatku navedena je napomena:

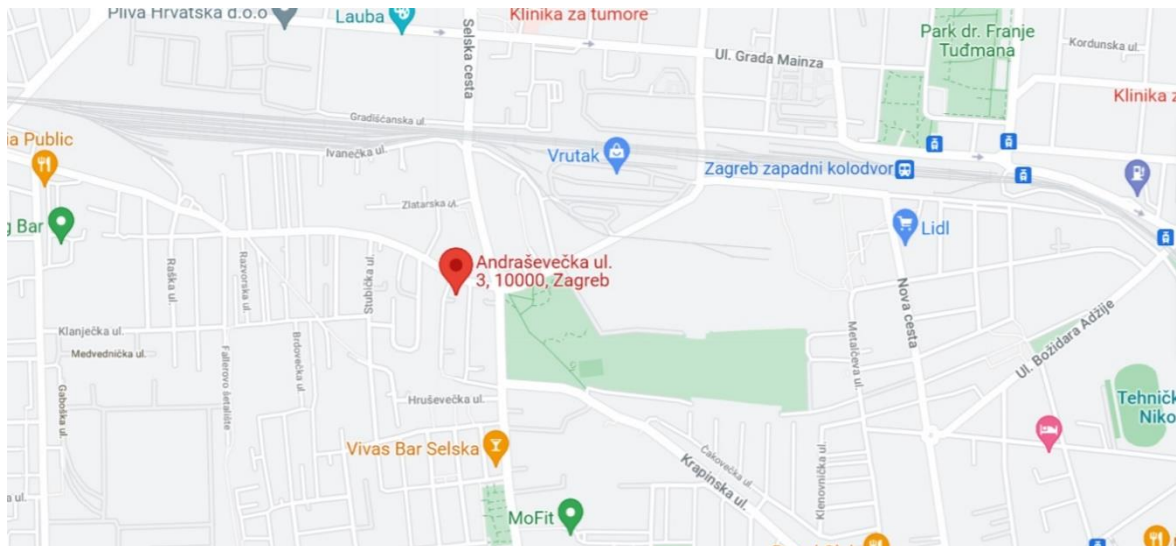
Zaprimljeno 07.10.2011. broj Z-48513/11 zabilježuje se da je za kuću sagrađenu na zk.č.br. 5448/3 priložena pravomoćna građevinska dozvola Komiteta za prostorno uređenje, komunalne i stambene poslove Odsjeka za prostorno uređenje Općine Trešnjevka od 27. prosinca 1989.g. Klasa: UP/I-361-03/89-01/244 Urbroj: 2207-05-01-89-7 od 27.12.1989. uložena u zbirku isprava ovog suda pod posl.br. Z-8345/95 i obavijest Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet br. Klasa: 361-01/2011-01/95 Urbroj: 251-13-22/603-2011-2 od 6. listopada 2011.g. da se za izgrađenu građevinu temeljem citirane građevne dozvole ne izdaje uporabna dozvola.

Za nekretninu mi nije predložen energetska certifikat.

4. Prostorna identifikacija procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se u kući smještenoj u gradskoj četvrti Trešnjevka sjever. Gradska četvrt Trešnjevka sjever proteže se zapadnim dijelom grada Zagreba, omeđena Ljubljanskom avenijom na jugu, Zagrebačkom cestom na zapadu, Savskom cestom na istoku i željezničkom prugom Zagreb - Ljubljana na sjeveru. Okružena je gradskim četvrtima Donji grad, Trnje, Trešnjevka – jug, Črnomerec i Stenjevec.

Predmetna nekretnina okružena građevinama pretežito stambene namjene.



Izvor: <https://www.google.com/maps>

zkč.br.: 5448/3 k.o. Grad Zagreb, zk.ul 15951, E-1
kč.br.: 376 k.o. Trešnjevka
vlasništvo: 1/1
vlasnik: prema zk izvatku u prilogu
tereta: prema zk izvatku u prilogu
Cjenovni blok: SELSKA - ZAGORSKA



Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

Prometna povezanost lokacije je dobra, a parkiranje je moguće na Andraševečkoj ulici. Nekretnina ima neposredan pristup na javnu gradsku prometnicu na Andraševečkoj ulici

- okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
- glavni gradski javni i društveni sadržaji su u blizini
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Procjenjivana nekretnina se nalazi u JLS (jedinici lokalne samouprave) Zagreb, koja se nalazi u 8. razvojnoj skupini JLS prema „Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti“ izdanog 05.01.2018.“

Izvor: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-1939/regionalni-razvoj/indeks-razvijenosti/vrijednosti-indeksa-razvijenosti-i-pokazatelja-za-izracun-indeksa-razvijenosti-2018/3740>

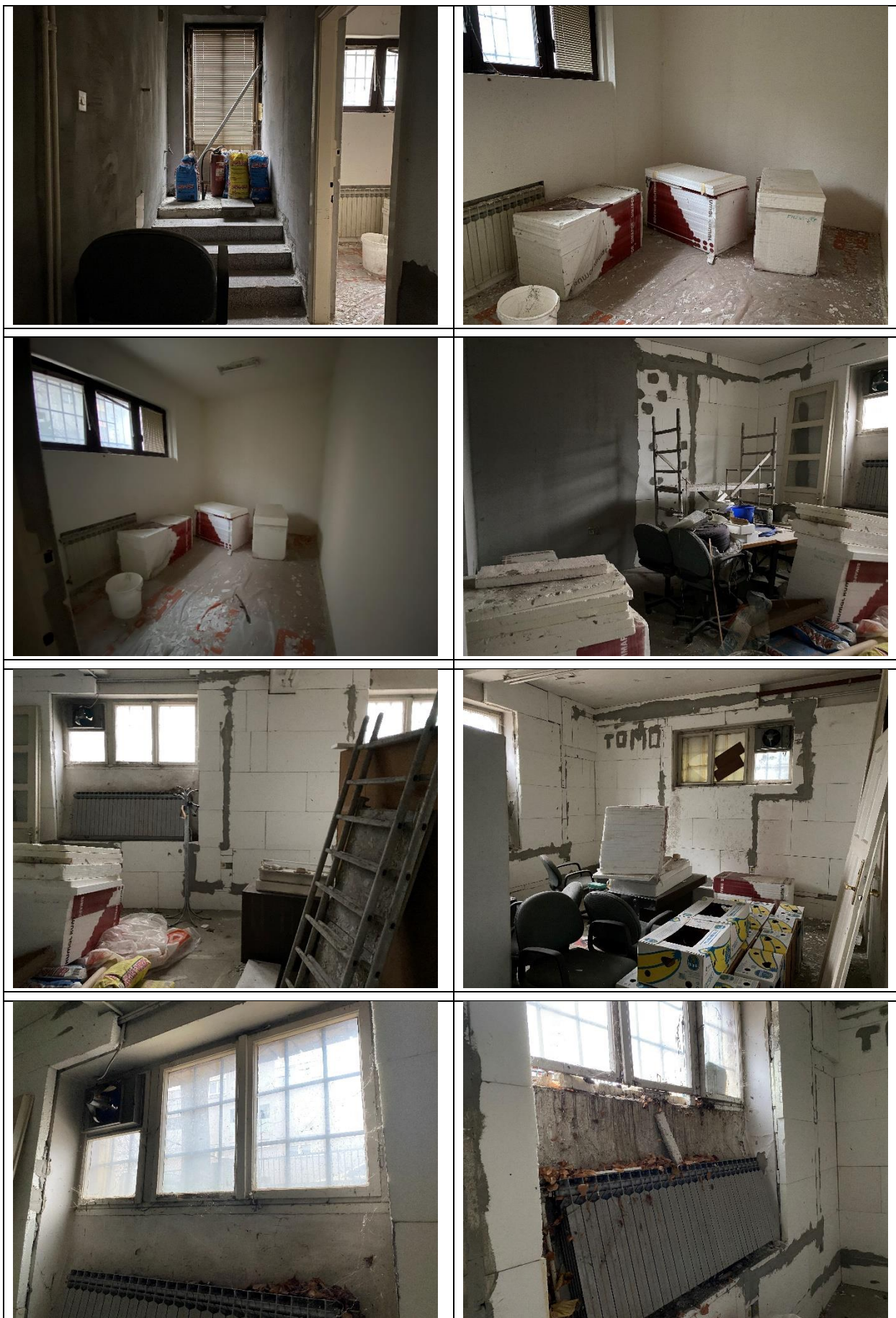
Izvor dokumenata je Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije.

5. Očevid

Očevid / pregled lokacije na terenu obavljen je 15. veljače 2022. godine.

fotografije nekretnine







6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

građevinsko zemljište

kč.br. 376 k.o. Trešnjevka

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

godina izgradnje

prema podacima u zk dogradnja i nadogradnja 1989. godine

katnost objekta

Prizemlje+3 kata + potkrovlje

konstruktivni elementi

- temelji

armiranobetonski

- nosiva konstrukcija

zidana sa AB serklažima

- međukatna
konstrukcija

armiranobetonska

- krovšte i pokrov višestrešno krovšte

- pregradni zidovi zidani - opeka

- limarija izvedena

- fasada izvedena

prozori i vrata

- prozori drveni, neodržavani, metalne rešetke na vanjskoj strani

- vrata drvena

Instalacije

Izvedene - nema instalacije plina
tijekom očevida nije bila uključena struja
- grijanje i hlađenje tijekom očevida grijanje nije radilo, postavljeni radijatori
- nije poznato da li su isti ispravni

obrada podova, stropova i zidova

- podovi U prostoru nedostaje završna podna obloga osim u dijelu hodnika i WC-u gdje su postavljene keramičke pločice

- stropovi ožbukani i obojani, derutni osim u prostoriji pored ulaza

- zidovi ožbukani i obojani u prostoriji pored ulaza, u velikoj prostoriji djelomično obloženi stiroporom, u WC-u dijelom obloženi keramičkim pločicama

visina prostorija 3,25 m

održavanje neodržavano, započeta i nedovršena adaptacija prostora

lift Ne

orijentacija Dvostrana, sjever/zapad

legalnost Legalno

posebne napomene Ulazak u poslovni prostor je direktno iz dvorišta kuće, bočno. Poslovni prostor je u naravi spojen sa stanom putem vrata u hodniku kao i putem dvokrilnih vrata koja su obložena gips-kartonskom oblogom iz pozicije stana u prizemlju.

Iskaz korisnih površina

NEKRETNINA	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU				
hodnik	13,28	1,00	13,28	3,25
prostorija 1	10,18	1,00	10,18	
kupaonica	2,31	1,00	2,31	
prostorija 2 pored ulaza	40,48	1,00	40,48	
UKUPNO:	66,25	---	66,25	---
POVRŠINA IZVADKA:	68,74			
Izvor površina: mjerenje na licu mjesta				

NAPOMENA: Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene adekvatnih koeficijenata propisanih Pravilnikom.

Procjena vrijednosti nekretnine izvodi se isključivo sukladno površini upisanoj u zemljišne knjige.

7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu.

U 2020. godini i dalje se nastavlja trend rasta traženih cijena. Događaji koji su se dogodili početkom 2020. godine s dolaskom Covid – 19 krize te dva razorna potresa, nisu zaustavili trend rasta traženih cijena stambenih nekretnina.

No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bi strane istaknula kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i Petrinji te COVID – 19 krizom, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina.

Pojavom novonastale situacije u 2020. godini očekujem sve izraženiju razliku između traženih i realiziranih cijena. Iskustva govore da bi ta razlika mogla doseći i razinu od 10 do 15%.

2. Tržište poslovnih nekretnina u 2021. godini

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova. Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima što se prvenstveno odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti posebno u većim gradovima što očekujem i u narednom periodu. Također je primijećena i veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim centrima većih gradova. Njihova stopa popunjenost je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene za koje očekujem daljnji trend rasta. Za očekivati je u narednih nekoliko godina da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike. Stanje uvjetovano pandemijom uvelike je utjecalo na način obavljanja različitih djelatnosti. U prvom redu ovo je utjecalo na način distribucije robe, način rada u pojedinim uslužnim djelatnostima i načine na koje ljudi kupuju robu. Pandemija je imala bitan utjecaj na trgovinu na malo. Prema podacima Državnog zavoda za statistiku realni promet od trgovine na malo u 2020. se smanjio za 5,5% u odnosu na realni promet u trgovini na malo u 2019.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni. U ovom procjembenom elaboratu koriste se indeksni nizovi Državnog zavoda za statistiku.

8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Temeljem utvrđenih obilježja navedenih u točki 6. ovog Procjembenog elaborata koristiti će se dostupni podaci o zakupima poslovnih prostora iz sustava eNekretnine koje svojim obilježjima odgovaraju promatranoj nekretnini. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se dostupni podaci u razdoblju od četiri godine od dana vrednovanja odnosno od 2018. – 2022. godine nakon čega se sukladno čl. 7. Pravilnika provodi međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina na području Grada Zagreba.

Za izradu elaborata koriste se nekretnine na području cjenovnog bloka Selska – Zagorska.

Vrsta nekretnine - POSLOVNI PROSTOR (PP) Vrsta ugovora - ZAKUP (Z) Cjenovni blok - SELSKA - ZAGORSKA									
RB	ID ZKC	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Etaža	PDV uračunat u cijenu	Godina izgradnje
1	1490351	TREŠNJEVKA	493	9.3.2021	1.500,00	29,42	suteren	NE	1940
2	1316793	TREŠNJEVKA	493	23.9.2020	1.000,00	18,50	prizemlje	NE	1940
3	1293209	TREŠNJEVKA	369/1	10.7.2020	1.000,00	15,00	prizemlje	NE	1980
4	1293817	TREŠNJEVKA	493	10.7.2020	1.500,01	29,42	suteren	NE	1940
5	1284371	TREŠNJEVKA	439/1	1.7.2020	2.500,00	48,40	prizemlje	DA	2008
6	1201800	TREŠNJEVKA	334/1	14.10.2019	1.200,00	53,13	prizemlje	NE	1997
7	1039861	TREŠNJEVKA	503	23.11.2018	1.000,00	35,00	3. kat	NE	1998
8	962597	TREŠNJEVKA	493	18.6.2018	1.000,00	18,50	-	NE	1940

9. Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

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

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

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Poslovnim prostorima svrha je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA., a sve u skladu s Zakonom o procjeni nekretnina (nn 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (nn 105/15).

10. Prihodovna metoda

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA								
OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE								
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Godina izgradnje	Opće stanje	
15.2.2022	Selska - Zagorska	Grad Zagreb	Trešnjevka 376	68,74	prizemlje / suteran	1989	nedovršena adaptacija, derutno	
OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Položaj	Godina izgradnje	Namjena
1	9.3.2021	Selska - Zagorska	Grad Zagreb	6,73	29,42	suteran	1940	poslovna
2	23.9.2020	Selska - Zagorska	Grad Zagreb	7,18	18,50	prizemlje	1940	poslovna
3	10.7.2020	Selska - Zagorska	Grad Zagreb	8,84	15,00	prizemlje	1980	poslovna
4	10.7.2020	Selska - Zagorska	Grad Zagreb	6,76	29,42	suteran	1940	poslovna
5	1.7.2020	Selska - Zagorska	Grad Zagreb	5,47	48,40	prizemlje	2008	poslovna
6	14.10.2019	Selska - Zagorska	Grad Zagreb	3,04	53,13	prizemlje	1997	poslovna
7	23.11.2018	Selska - Zagorska	Grad Zagreb	3,85	35,00	3	1998	poslovna
8	18.6.2018	Selska - Zagorska	Grad Zagreb	7,32	18,50	-	1940	poslovna
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)	
1	6,73	Grad Zagreb	9.3.2021	145,43	154,60	1,063	7,16	
2	7,18		23.9.2020	141,09		1,096	7,86	
3	8,84		10.7.2020	141,09		1,096	9,69	
4	6,76		10.7.2020	141,09		1,096	7,41	
5	5,47		1.7.2020	141,09		1,096	5,99	
6	3,04		14.10.2019	137,38		1,125	3,42	
7	3,85		23.11.2018	119,82		1,290	4,96	
8	7,32		18.6.2018	114,51		1,350	9,89	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	7,16	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,05	7,52
2	7,86	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,05	8,26
3	9,69	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	9,69
4	7,41	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,05	7,78
5	5,99	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬇ 0,90 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	0,90	5,39
6	3,42	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	3,42
7	4,96	➡ 1,00 - isto	⬇ 0,95 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	0,95	4,72
8	9,89	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,05 - bolje	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,05	10,38
Nekretnine pod rednim brojem 1,2,4 i 8 nalaze se u objektima sagrađenim 1940. godine, dok se nekretnina pod rednim brojem 5 nalazi u objektu sagrađenim 2008. godine. Nekretnina pod rednim brojem 7 nalazi se na 3. katu, dok se poredbena nekretnina nalazi u prizemlju.								

Sukladno čl. 4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se cijene zakupa koje nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih cijena. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja cijena zakupa veća od $\pm 30\%$ od prosječne cijene zakupa poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja
1	7,52	5%	0,37	Zadovoljava	7,52	4%	0,28	Zadovoljava
2	8,26	16%	1,11	Zadovoljava	8,26	14%	1,02	Zadovoljava
3	9,69	36%	2,55	Ne zadovoljava				
4	7,78	9%	0,64	Zadovoljava	7,78	8%	0,55	Zadovoljava
5	5,39	-25%	1,75	Zadovoljava	5,39	-26%	1,85	Zadovoljava
6	3,42	-52%	3,72	Ne zadovoljava				
7	4,72	-34%	2,43	Ne zadovoljava				
8	10,38	45%	3,24	Ne zadovoljava				
	7,14	prosjeak	6,45	pravilo 2-sigma	7,24	prosjeak	2,20	pravilo 2-sigma
Procijenjena jedinična cijena zakupa							7,24 €/m²	

Procijenjena jedinična cijena zakupa poslovnog prostora na dan vrednovanja 15. veljače 2022. godine iznosi 7,24 eur/m².

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Troškovi gospodarenja koji se utvrđuju u okviru prihodovne metode su redovito i održivo nastali izdatci te se prikazuju kao postotak osnovnog zakupa na temelju iskustvenih stopa za gospodarenje sličnim nekretninama, a sve sukladno čl. 44 – 48. Pravilnika.

Prema prilogu 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina za građevine kao promatrana održivi vijek korištenja je definiran u rasponu od 60 - 80 godina te obzirom da se radi o AB konstrukciji odabirem 100 godina.

Odabrani Fk prema prilogu 10. Pravilnika

FK Matrica	A lokacija/tržište	B Zgrada općenito	C Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
FK Faktor korištenja zgrade	1,0	1,0	1,0

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
poslovni prostor u prizemlju	7,24	68,74	497,40	5.968,80
Ukupno prihod od najma		68,74	497,40	5.968,80

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA					
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom	
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m ²)	Rizik gubitka najamnina (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m ²)	(€)	(%)
2,00%	2,00	6,00%	0,50	649,35	10,88%
				Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)	
				5.319,45	

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
15.2.2022	1989	33	Stambene i mješovite zgrade - zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	80	41,25%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	73,00%	58,4	7,50%	13,14

Privremena tržišna vrijednost nekretnine	69.887,15 €
poredbeni pokazatelj:	1.016,69 €/m ²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m ²)	Opis odstupanja (€/m ²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m ²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.016,69	↓ -10	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	↓ -40	966,69	66.450,15

Procjenjivana nekretnina nije održavana, započeti su radovi adaptacije koja nije dovršena te nije moguća uporaba bez dodatnih ulaganja.

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
poslovni prostor u prizemlju	966,69	68,74	66.450,15	500.250,82
Ukupno			66.450	500.251
Zaokruženo				500.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,528212 kn/€				

Prema članku 68. st. 5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa

procijenjeni iznos tržišne vrijednosti poslovnog prostora u prizemlju, površine prema zk izvatku od 68,74 čm, upisan u zk.ul.br. 15950, zkč.br. 5448/3 k.o. Grad Zagreb, etažno vlasništvo E-1 iznosi 500.000,00 kn.

U izraženoj vrijednosti nije sadržan PDV.

11. Pretpostavke, ograničenja i opći uvjeti poslovanja

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživala i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su podaci sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koje su dobavljene od strane drugih, a koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim napravljene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavila sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Sve datoteke, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.

12. ZAKLJUČAK

naručitelj	Stečajna masa iza ERENIKU d.o.o. u stečaju Andraševička 3, Zagreb OIB: 99370688695
adresa nekretnine	Andraševička ulica br. 3, Zagreb
opis nekretnine	poslovni prostor u prizemlju površine prema zk 68,74 čm
identifikacija čestice	zk.ul.br. 15950, E-1, zkč.br. 5448/3 k.o. Grad Zagreb što odgovara kč.br. 376 k.o. Trešnjevka
datum kakvoće nekretnine	15. veljače 2022.
datum vrednovanja procjene	15. veljače 2022.
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
pretpostavka procjene	Ponuda na otvorenom tržištu
poštena tržišna vrijednost nekretnine	66.450,15 € odnosno zaokruženo 500.000,00 kn (prema srednjem tečaju HNB od 15. veljače 2022. godine)
potvrđuje:	Maja Petrović, dipl.ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Dokument je potpisan elektroničkim potpisom koji zamjenjuje žig i vlastoručni potpis vještaka sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, čl. 31).

13. PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
 Stanje na dan: 21.02.2022. 23:20

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6867/2022
 Aktivne plombe: Z-64826/2021 (A-II / E-1)

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15950

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 ZK TIJELA: II (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
II						
Kuća pop. broj 10880 (dogradnja i nadogradnja) u Andraševečkoj ul. br. 3 tlocrtne površine 182 čm (51 čhv) sagrađena na kčbr. 5448/3						

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.09.2020.g. pod brojem Z-42031/2020	
2.1	Zaprimljeno 07.10.2011. broj Z-48513/11 zabilježuje se da je za kuću sagrađenu na zk.č.br. 5448/3 priložena pravomoćna građevinska dozvola Komiteta za prostorno uređenje, komunalne i stambene poslove Odsjeka za prostorno uređenje Općine Trešnjevka od 27. prosinca 1989.g. Klasa: UP/I/-361-03/89-01/244 Urbroj: 2207-05-01-89-7 od 27.12.1989. uložena u zbirku isprava ovog suda pod posl.br. Z-8345/95 i obavijest Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet br. Klasa: 361-01/2011-01/95 Urbroj: 251-13-22/603-2011-2 od 6. listopada 2011.g. da se za izgrađenu građevinu temeljem citirane građevne dozvole ne izdaje uporabna dozvola.	POZITIVNA ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor u prizemlju površine 68,74 čm, u nacrtu označeno smeđe i šrafirano. ERENIKU D.D., ANDRAŠEVAČKA BR. 3, ZAGREB	
1.2	Zaprimljeno 25.11.2021.g. pod brojem Z-62452/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSL.BR. 3 ST-3279/2021-15 22.11.2021	na 1 (1.1), 2 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB
POSEBNI IZVADAK

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 15950
VIŠE ZK TIJELA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II		
1.1	Na osnovi čl. 14. i 29. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta zabilježuje se zabrana otuđenja poslovne prostorije koja se nalazi u suterenu zgrade upisane pod A II (dva).	ZABILJEŽBA
2.1	Zabilježuje se da se uknjižena prava vlasništva za korist svakodobnih etažnih vlasnika posebnih dijelova zgrade odnose i na zajedničke nedjeljive dijelove zgrade u njihovom međusobnom omjeru.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo II			
1.1	<p>Primljeno: 01. ožujka 1960. Z-1339/60</p> <p>Na osnovu čl. 37 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se na zemljištu upisanom u listu A kao zemljišnoknjižno tijelo I (jedan) pravo korištenja u korist vlasnika zgrade kao zemljiš. knjiž. tijelo II (dva) dok na tom zemljištu postoji zgrada.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.02.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 376

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 22.02.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.02.2022. 23:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 1579

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/6	BERISHA AVDYI, DUBRAVA 64, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
1/6	BERISHA SKENDER, ANDRAŠEVEČKA ULICA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
1/6	BERISHA KATICA, ANDRAŠEVEČKA ULICA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	34089294852
1/6	KARANDJA SHQIPE, ANDRAŠEVEČKA ULICA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	17988185622
1/6	KARANDJA RIFAT, ANDRAŠEVEČKA ULICA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	83416547936

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		376	ANDRAŠEVEČKA	374	2		
			KUĆA BR.3, Zagreb, Andraševečka ulica 3	182			
			DVORIŠTE	192			
Ukupna površina katastarskih čestica				374			

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